ЭТАЛОН

2024

etalongroup.com

Годовой отчет

Содержание

01
Вступление

Обращение президента 5
Основные события 2024 года 6
Ключевые операционные и финансовые показатели за 2024 год 8

02
Наш бизнес

О Группе «Эталон» 10
Инвестиционная привлекательность 14
Целевые регионы и сегменты 16
География присутствия 18
Структура управления бизнесом 19
Цепочка создания стоимости 20

03
Обзор и тенденции рынка

Макроэкономический контекст 22
Драйверы спроса 24
Конкурентная среда 29

04
Стратегия

Стратегия 2025 33
Стратегические цели и их реализация 34
Стратегия развития цепочки добавленной стоимости 35
Стратегические инициативы 36

05
Портфель проектов

Обзор портфеля проектов 40
Текущие проекты 42
Обзор портфеля. Москва 46
Обзор портфеля. Московская область 54
Обзор портфеля. Санкт-Петербург 58
Обзор портфеля. Другие регионы 63

06
Результаты

Операционные результаты 72
Финансовые результаты 75

07
Устойчивое развитие

Вступление 79
Взаимодействие с заинтересованными сторонами 83
Охрана труда и безопасность 89
Охрана окружающей среды 94
Сотрудники 98
Клиенты 105
Социальная ответственность 108
Корпоративная этика 116
Ответственная цепочка поставок 121
Управление рисками 126

08
Корпоративное управление

Корпоративное управление 137
Общее собрание акционеров 138
Совет директоров 139
Комитеты Совета директоров 146

09
Взаимодействие с инвесторами и акционерами

Взаимодействие с инвесторами и акционерами 149
Редомициляция в РФ 150
Стоимость акций 151
Структура владения 152
Дивидендная политика 152
Работа с инвесторами 153
Аналитическое покрытие 154
Календарь инвестора 155
Облигации и кредитные рейтинги 156

10
Финансовая отчетность

Консолидированная финансовая отчетность 158

11
Приложение

Указатель стандартов GRI 223
Указатель стандартов SASB 226
Дополнительные показатели эффективности 227

О Годовом отчете

Период отчетности

В данном Годовом отчете отражена деятельность Группы «Эталон» за 2024 год. Документ включает как финансовые, так и нефинансовые результаты, а также консолидированную аудированную отчетность, подготовленную в соответствии со стандартами МСФО.

Отдельные разделы, такие как обзор бизнеса, устойчивое развитие, корпоративное управление и взаимодействие с инвесторами, могут содержать информацию о событиях, произошедших после завершения отчетного периода.

Формат и стандарты

Годовой отчет информирует заинтересованные стороны о том, как Группа «Эталон» создает ценность в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе. В нем также кратко описаны инициативы в области устойчивого развития. Более детальная информация по экологической, социальной и корпоративной ответственности представлена в отдельном Отчете об устойчивом развитии за 2024 год.

При подготовке отчета использовались лучшие практики и стандарты, а также данные управленческой отчетности, что гарантирует высокий уровень прозрачности и достоверности информации.

Документ составлен с учетом международных и российских стандартов, включая Стандарты GRI (Глобальной инициативы по отчетности), SASB (для секторов недвижимости и строительства) и методические рекомендации Министерства экономического развития по подготовке отчетности об устойчивом развитии.

Ключевые темы

В отчете рассматриваются наиболее значимые аспекты деятельности Группы «Эталон», включая ее экономическое, экологическое и социальное влияние. Эти темы были определены на основе анализа и обратной связи от заинтересованных сторон. Они важны для понимания того, как деятельность Компании может влиять на решения и оценки ее стейкхолдеров.

Прогнозные данные

Часть информации в отчете носит прогнозный характер, и реальные результаты могут отличаться от заявленных. На них могут оказывать воздействие различные факторы, включая изменения в законодательстве, рыночные условия, действия конкурентов, колебания процентных ставок, политические события, а также изменения в логистике и цепочках поставок.

Внешняя проверка

Отчет не подвергался процедуре внешнего аудита или заверения.

Вступление

Обращение президента 5

Основные события 2024 года 6

Ключевые операционные и финансовые показатели за 2024 год 8

01

Обращение президента

Михаил Бузулуцкий

Президент
Группы «Эталон»

Завершившийся год стал трансформационным для сектора недвижимости: высокая ключевая ставка и завершение программы льготной ипотеки полностью изменили ту канву, в которой привыкли работать девелоперы. В условиях динамично меняющегося рынка способность быстро адаптироваться, находить новые возможности и донастраивать внутренние процессы приобретает важнейшее значение для компаний отрасли.

Группа «Эталон» с 2021 года реализует стратегию устойчивого роста, в основе которой — расширение географии присутствия с одновременным повышением эффективности. Внедрение такого подхода задолго до ключевых изменений в отрасли обеспечило нам необходимую гибкость для уверенного роста бизнеса: к концу 2024 года Группа «Эталон» расширила присутствие до 10 регионов, увеличила продажи на 39% до 146 млрд рублей и показала рекордную выручку — 131 млрд рублей.

Направления развития в 2024 и 2025 году

Продолжаем развивать региональное направление. Расширение регионального присутствия — локомотив долгосрочного роста продаж, что обусловлено выбытием старого жилищного фонда и неудовлетворенным спросом на недвижимость в крупнейших агломерациях за пределами Москвы и Санкт-Петербурга. Сейчас около 30% наших продаж приходится на регионы, а в Омске — нашем первом региональном рынке — по итогам февраля 2025 года Группа «Эталон» стала лидером по продажам, с долей рынка 50%.

Весной 2025 года Компания вышла в одиннадцатый по счету регион — Хабаровский край — сразу с несколькими проектами, включая масштабный проект современного финансово-делового кластера с комфортными жилыми кварталами.

Диверсифицируем портфель. Широкое разнообразие предложения становится важным конкурентным преимуществом в условиях турбулентности — диверсификация обеспечивает востребованность нашего продукта при изменении спроса и поддерживает целевую маржинальность выше 30%. Наш портфель на конец 2024 года насчитывает 5,5 млн кв. м, представлен проектами и участками в крупнейших регионах России, сбалансирован по географии и ценовым сегментам. Он позволяет нам не зависеть от ограниченного количества проектов и взвешенно подходить к приобретению новых участков, что особенно важно в текущих рыночных условиях.

Выходим в премиальный сегмент. В 2024 году мы начали развивать премиальную нишу и в 2025 году запустили федеральный бренд премиальной недвижимости AURIX. Флагманским проектом Группы «Эталон» в сегменте стал жилой комплекс «ЛДМ» в Санкт-Петербурге, стартовавший в апреле 2024 года и ставший самым продаваемым в Северной столице в своем классе по итогам первых двух месяцев 2025 года. В начале этого года наш премиальный бренд пополнился еще одним проектом в Санкт-Петербурге. В ближайших планах — развитие премиальных проектов в обеих столицах. Кроме того, на долгосрочном горизонте мы планируем развивать проекты в премиальном сегменте офисной и курортной недвижимости в крупнейших регионах России.

Работаем над внутренней эффективностью. Благодаря бизнес-модели девелопера полного цикла, сочетающей собственные мощности с долгосрочными партнерствами, мы минимизируем риски, связанные со сроками и качеством строительства.

С той же целью мы провели большую работу, направленную на консолидацию внутри Группы ключевых строительных компетенций — монолитные, фасадные и отделочные работы, монтаж инженерных сетей, — а также централизацию закупок и интеграцию цифровых решений в единую экосистему. Эта стратегия принесла ощутимые результаты: мы смогли вдвое ускорить темпы строительства, что положительно сказалось на раскрытии эскроу.

Не менее важная часть работы по повышению внутренней эффективности — дальнейшая цифровизация и улучшение экосистемы продаж, а также совершенствование бизнес-процессов на основных этапах создания стоимости.

Комплексный подход позволил нам по итогам 2024 года снизить коммерческие и административные расходы в пересчете на рубль выручки до 11,2%, то есть на 2,8 процентных пункта, и приблизиться к целевым 10% на горизонте 2026 года.

Цели и планы на будущее

Смотря в будущее, мы ставим амбициозную цель расширить географию присутствия до 15 регионов, сохраняя сильные рыночные позиции и целевую маржинальность. При этом мы открыты для освоения новых перспективных направлений, где видим устойчивый спрос. Многолетний опыт реализации проектов разной сложности, собственные наработки и доказавшая свою эффективность бизнес-модель дают нам уверенность в будущем. Нас ждут новые интересные начинания, и мы рады пройти этот путь вместе с вами!

Основные события 2024 года

В 2024 году Группа «Эталон» планомерно вела операционную деятельность и следовала стратегическим целям: диверсификация портфеля и масштабирование бизнеса в регионы. Также Компания продолжила решать задачи, направленные на завершение процедуры редомициляции в Россию.

1-й квартал 2024 года

- **Завершение процедуры прекращения листинга ГДР** на Лондонской фондовой бирже
- Запуск в продажу новых площадей в региональных проектах: Green, «Квартал Сюита» (Казань), «Солнечный» (Екатеринбург)

2-й квартал 2024 года

- **Старт продаж ЖК «ЛДМ»** – флагманского премиального проекта в Санкт-Петербурге
- Расширение регионального присутствия – **выход в Ростовскую область**
- Стратегическая цель – масштабирование до 15 регионов присутствия к 2026 году
- **Изменения в руководстве** ключевой российской операционной компании в рамках программы преемственности – пост президента занял Михаил Бузулуцкий
- Введены в эксплуатацию площади в ЖК iLona, Domino Premium и «Галактика» в Санкт-Петербурге

Результаты 1-го квартала 2024 года

189,2 тыс. кв. м — продажи

41,0 млрд руб. — продажи

283,3 тыс. руб. / кв. м — средняя цена реализации жилья

Результаты 2-го квартала 2024 года

195,6 тыс. кв. м — продажи

37,6 млрд руб. — продажи

256,6 тыс. руб. / кв. м — средняя цена реализации жилья

51 тыс. кв. м — введено в эксплуатацию

Основные события 2024 года

По итогам года Группа «Эталон» установила новый рекорд по объему продаж.

3-й квартал 2024 года

- Расширение регионального присутствия — выход в Ленинградскую область
- Стратегическая цель — масштабирование до 15 регионов присутствия к 2026 году
- Введены в эксплуатацию первые корпуса первого в Омске масштабного инвестиционного проекта «Зеленая река»

4-й квартал 2024 года

- Расширение портфеля — приобретены 2 проекта точечной застройки у девелопера DVA Group в Санкт-Петербурге
- Выполнение стратегической цели диверсификации портфеля проектами премиум-класса
- Старт продаж ЖК Mariinn Park — нового ЖК премиум-класса в Москве
- Полностью завершено строительство ЖК «Новоорловский» в Санкт-Петербурге и ЖК «Десятка» в Подмосковье
- «Диспетчер 24», ИТ-сервис для управляющих компаний от Группы «Эталон», вышел на рынок СНГ — приложение стало доступно в Узбекистане

Результаты 3-го квартала 2024 года

157,3 тыс. кв. м	продажи
36,9 млрд руб.	продажи
293,2 тыс. руб. / кв. м	средняя цена реализации жилья
35 тыс. кв. м	введено в эксплуатацию

Результаты 4-го квартала 2024 года

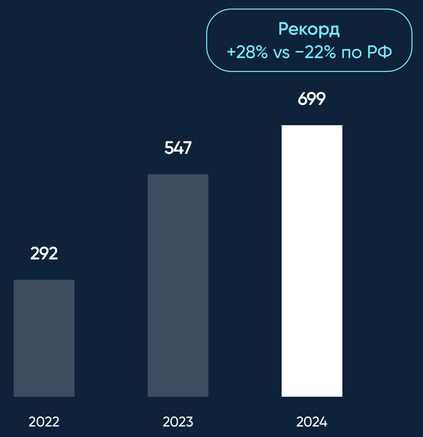
157,2 тыс. кв. м	продажи
30,7 млрд руб.	продажи
289,9 тыс. руб. / кв. м	средняя цена реализации жилья
75 тыс. кв. м	введено в эксплуатацию

Ключевые показатели за 2024 год

Операционные показатели

Диверсификация портфеля по регионам и сегментам позволила показать устойчивый рост на фоне турбулентного рынка

Продажи, тыс. кв. м

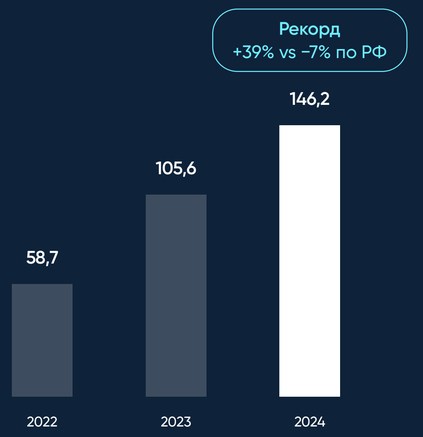


699,1 тыс. кв. м
продажи

+28%
к 2023 году

36%
доля проектов бизнес- и премиум-класса

Продажи, млрд руб.



146,2 млрд руб.
продажи

+39%
к 2023 году

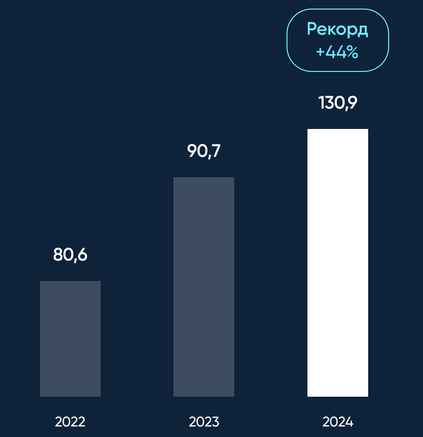
59%
доля проектов бизнес- и премиум-класса

Финансовые показатели

Сильные операционные результаты отразились в рекордных финансовых показателях

▶ Операционные и финансовые результаты подробнее рассмотрены в разделе «Результаты» на стр. 71.

Выручка, млрд руб.

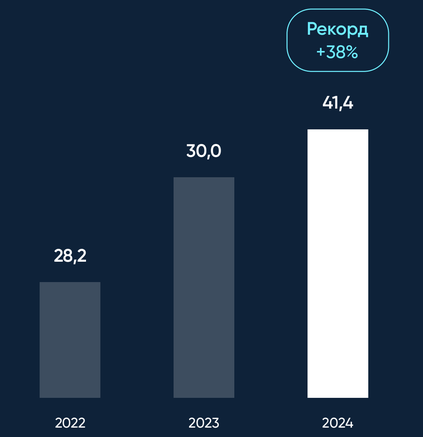


130,9 млрд руб.
выручка

+44%
к 2023 году

113,8 млрд руб.
выручка в основном сегменте девелопмента жилья
+46% г/г

Валовая прибыль, млрд руб.



41,4 млрд руб.
валовая прибыль

+38%
к 2023 году

34%
валовая рентабельность в основном сегменте девелопмента жилья

Наш бизнес

О Группе «Эталон» 10

Инвестиционная привлекательность 14

Целевые регионы и сегменты 16

География присутствия 18

Структура управления бизнесом 19

Цепочка создания стоимости 20

02

О Группе «Эталон»

Один из крупнейших федеральных девелоперов России с присутствием в 11 регионах страны

Группа «Эталон» основана в 1987 году в Ленинграде. За более чем 35-летнюю историю Компания из локального застройщика превратилась в одного из крупнейших федеральных девелоперов.

До 2021 года Группа фокусировалась на рынках Санкт-Петербурга и Московской агломерации, сейчас также активно развивает региональное направление и уже вышла с проектами в Омск, Новосибирскую область, Екатеринбург, Тюмень и Казань. Земельный банк Группы «Эталон» по состоянию на конец 2024 года составляет 5,5 млн кв. м, рыночная стоимость активов превышает 300 млрд рублей.

Благодаря многолетнему опыту, широкой линейке девелоперских компетенций и региональной экспансии Компания остается одним из наиболее успешных игроков на российском рынке недвижимости. В 2024 году объем продаж достиг рекордных 699 тыс. кв. м и 146 млрд рублей, а выручка увеличилась на 44% и превысила 130 млрд рублей.

В рамках утвержденной стратегии Компания планирует усиливать свои позиции на рынке за счет дальнейшего масштабирования бизнеса в перспективные регионы, диверсификации портфеля по ценовым сегментам и повышения внутренней эффективности бизнеса.

38 лет
на рынке

9,2 млн кв. м
введено в эксплуатацию за всю историю Компании

5,5 млн кв. м
размер портфеля проектов[1]

+8 регионов присутствия
с 2021 года

305 млрд руб.
стоимость активов[1]

Лидерство, основанное на масштабе

Топ-3 по количеству регионов присутствия[2]

Топ-9 по объему земельного банка

Топ-3 в рейтинге уверенности застройщиков по версии Forbes[3]

Топ-9 по объему продаж[4]

[1] Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2024.
[2] По данным единого ресурса застройщиков (ЕРЗ) на 2024 год.
[3] Позиция в рейтинге уверенности российских застройщиков в категории «Застройщики жилья бизнес-класса» на 2024 год.
[4] Продажи жилой недвижимости по ДДУ в строящихся проектах по данным ЕИСЖС.

38 лет строим и развиваемся:

от локального застройщика до одного из крупнейших федеральных девелоперов

1987

Основание Компании:
создание Ленинградского специализированного ремонтно-строительного управления (ЛенСпецРСУ)

1991

Реорганизация
в частное предприятие
«ЛенСпецСМУ»

1996

Строительство первого крупного жилого проекта с использованием кирпично-монолитной технологии.

Компания начинает расширять свою деятельность за счет стратегических приобретений и новых дочерних структур

2006

Выход на рынок Москвы и области

Первый международный кредитный рейтинг «ЛенСпецСМУ» от Standard & Poor's (B / Стабильный)

2011

IPO на основной площадке Лондонской фондовой биржи.
В результате IPO Группа «Эталон» привлекла 575 млн долларов США, став первой с 2007 года российской девелоперской компанией, осуществившей публичное размещение ценных бумаг

2012

Переход к цифровизации бизнеса, внедрение технологии информационного моделирования зданий (BIM)

2017

Начало строительства первого проекта бизнес-класса и редевелопмента промзоны «Серебряный фонтан»

2020

Листинг ГДР на основной площадке Московской биржи с включением их в котировальный список Первого уровня

2021

Начало региональной экспансии бизнеса:
выход с новыми проектами в Омск и Новосибирск

2022

Приобретение российского девелоперского бизнеса компании YIT, выход в Екатеринбург, Тюмень и Казань

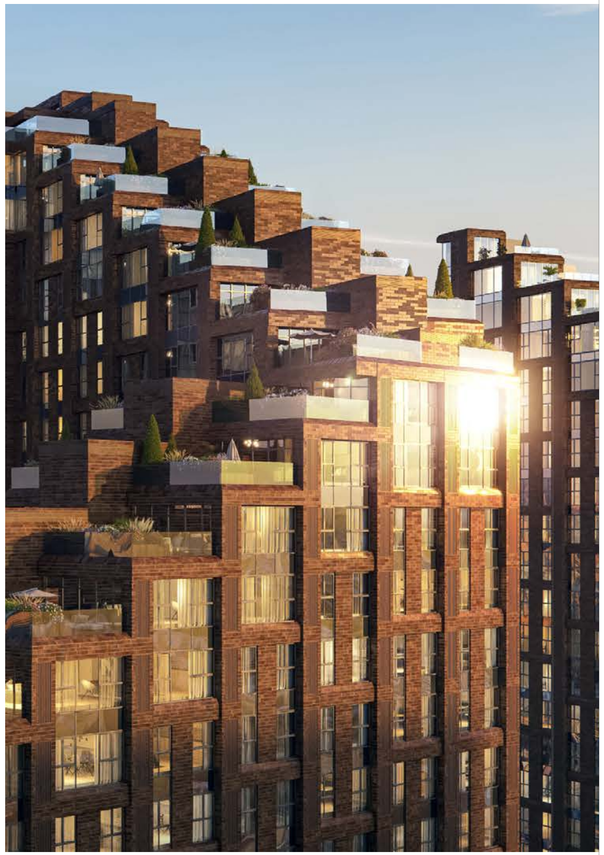
2023

Получение статуса первичного листинга на Московской бирже и решение ГОСА о редомициляции Компании в РФ

2024

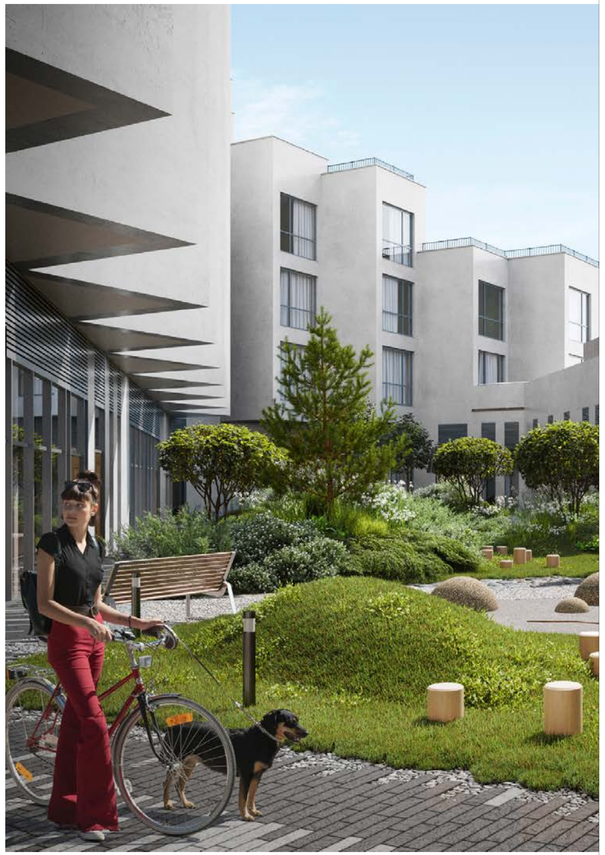
Делистинг с Лондонской фондовой биржи и выход в 2 новых региона РФ

Реализуем проекты любой сложности



Точечная застройка

Жилые комплексы
до 100 тыс. кв. м, органично
вписанные в городскую среду

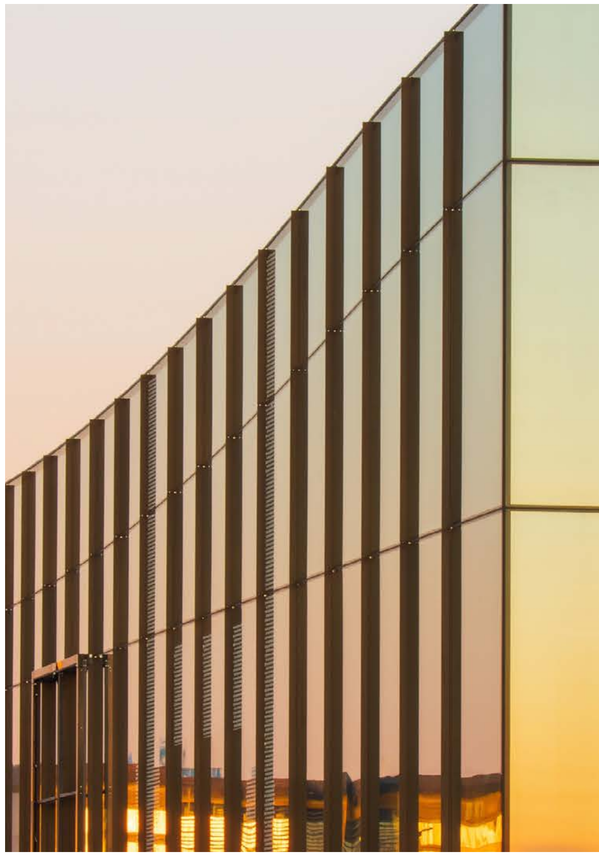


Город в городе

Жилые кварталы более 300 тыс. кв. м
с развитой социальной и коммерческой
инфраструктурой внутри района

Реконструкция и реновация

Исторические кварталы и объекты
культурного наследия, встроенные
в современную городскую среду



Инфраструктурные объекты

Конгрессно-выставочный центр
«Экспофорум», музей железных дорог
России, электродепо «Южное»

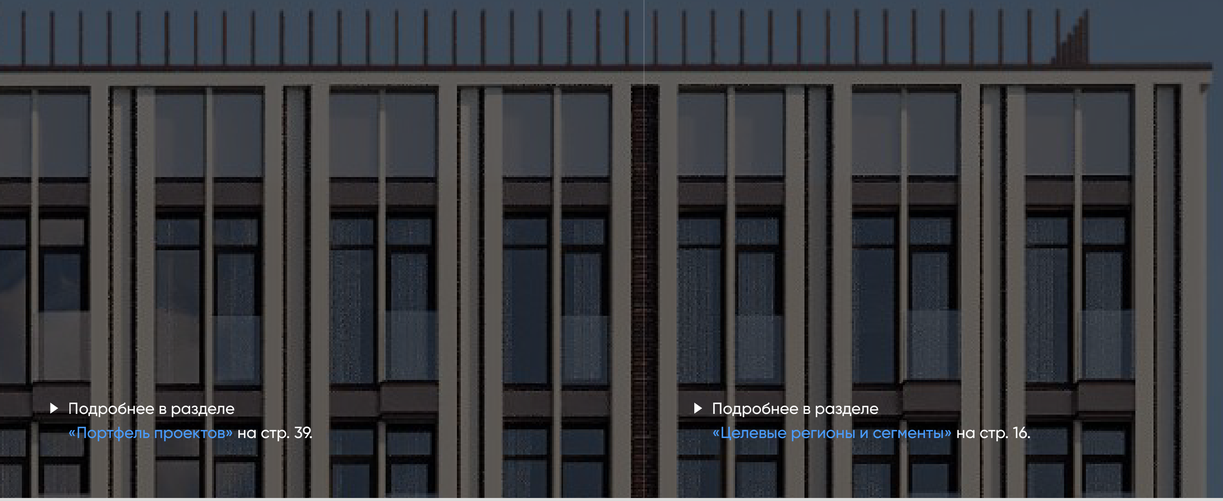
Наши преимущества

1

Один из крупнейших федеральных застройщиков с широкой географией присутствия

В текущем портфеле Компании 27 проектов в крупнейших регионах и городах России с населением более 1 млн человек (Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Омск, Новосибирск, Екатеринбург, Казань, Тюмень).

Выход Компании на региональные рынки обеспечивает Группе возможности для расширения бизнеса и консолидации отрасли, а текущий объем портфеля позволяет поддерживать стабильные объемы продаж без дополнительных вложений в земельный банк на протяжении почти 8 лет.



▶ Подробнее в разделе «Портфель проектов» на стр. 39.

2

Диверсификация портфеля по сегментам — залог устойчивости на турбулентном рынке

Структура активов Группы «Эталон» характеризуется высокой диверсификацией по регионам и ценовым сегментам. Таким образом, у Компании отсутствует зависимость от успешной реализации отдельного проекта, что оказывает дополнительную поддержку нашим конкурентным позициям.

Пополнение предложения на столичных рынках проектами в высоком ценовом сегменте, наиболее устойчивом к рыночным колебаниям спроса, поддержало рост продаж в 2024 году до рекордных 146 млрд рублей.

▶ Подробнее в разделе «Целевые регионы и сегменты» на стр. 16.

3

Широкий набор компетенций и интегрированная бизнес-модель

Группа «Эталон» обладает всеми необходимыми компетенциями для реализации девелоперских проектов на всех этапах, начиная от подготовки документации и заканчивая продажами, вводом в эксплуатацию и обслуживанием новых жилых комплексов. Такой подход обеспечивает контроль качества, оптимизацию операционных процессов, а также возможность быстро адаптировать бизнес к изменению конъюнктуры рынка.

Бесшовная цифровая архитектура и внедрение новых технологий домостроения позволяют сокращать производственный цикл, снижать издержки и потребление материалов, способствуя строгому контролю конечной стоимости продукта и сохранению целевой маржинальности.

Кроме того, Компания обеспечивает контроль затрат и качества на всех этапах реализации проекта за счет централизованных закупок, улучшения продуктов на основе обратной связи от покупателей и автоматизации вспомогательных функций.

▶ Подробнее в разделе «Цепочка создания стоимости» на стр. 20.

4

Новые технологии и цифровые решения для повышения эффективности бизнеса

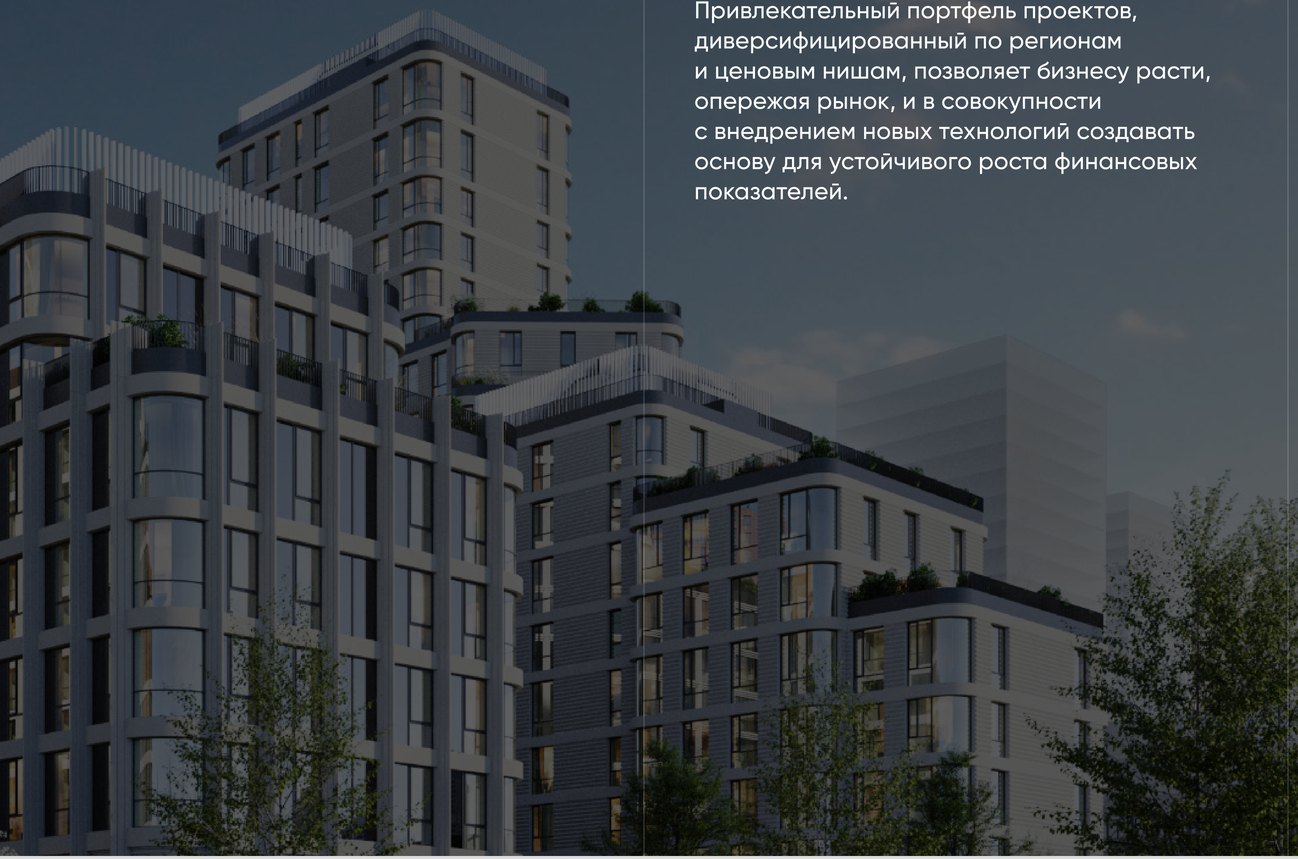
Группа «Эталон» является одним из лидеров во внедрении цифровых решений и инноваций на российском рынке недвижимости[1]. Компания одной из первых в России и странах СНГ разработала и утвердила собственный стандарт BIM-проектирования и сейчас последовательно занимается дальнейшей разработкой собственных ноу-хау в области проектирования и строительства.

Компания использует стандартизированное проектирование на региональных рынках присутствия, внедряет технологию префабрикации и цифровые решения на всех этапах производственного цикла. Цифровизация и внедрение новых технологий усиливают конкурентные преимущества и обеспечивают рост внутренней эффективности бизнеса.

[1] С 2014 года Группа «Эталон» является лидером отрасли в сфере технологий информационного моделирования в России (по версии Autodesk).

Инвестиционная привлекательность

Одна из самых быстрорастущих компаний сектора недвижимости



В 2021 году Группа «Эталон» взяла курс на быстрый рост за счет выхода на региональные рынки и ставки на наиболее устойчивые ценовые сегменты недвижимости. В конце 2024 года наш земельный банк включал проекты в 10[1] субъектах Российской Федерации. Привлекательный портфель проектов, диверсифицированный по регионам и ценовым нишам, позволяет бизнесу расти, опережая рынок, и в совокупности с внедрением новых технологий создавать основу для устойчивого роста финансовых показателей.

1 Лидерство в освоении регионов

Группа «Эталон» — одна из самых быстрорастущих компаний среди крупных игроков, выходящих на региональные рынки. С 2021 года Компания вышла на 8 региональных рынков и тем самым увеличила свою географию присутствия до 11 регионов. С учетом высокого темпа региональной экспансии Группа «Эталон» стремительно завоевывает позиции первого по-настоящему федерального девелопера.

Региональные рынки открывают большие возможности для увеличения масштабов бизнеса благодаря неудовлетворенному спросу на жилье. В 2024 году доля региональных продаж составила почти 30% от общего количества реализованных метров, поддержав рост продаж до рекордных 699 тыс. кв. м и 146 млрд рублей.

Дальнейшее расширение присутствия в инвестиционно привлекательных регионах позволит Компании наращивать объем бизнеса быстрее конкурентов

Активное расширение географии

позволило нам стать одним из самых быстрорастущих федеральных девелоперов

+8 регионов

с 2021 года[2]

Региональный портфель

способствует увеличению масштабов бизнеса

1,4x

рост выручки до рекордных уровней в 2024 году

[1] География присутствия Компании на момент публикации отчета насчитывает 11 регионов: в мае 2025 года Компания объявила новые проекты в Хабаровском крае.

[2] 7 регионов в 2024 году и 1 регион в 2025 году, после отчетного периода.

Инвестиционная привлекательность

2 Сбалансированный портфель проектов обеспечивает адаптивность

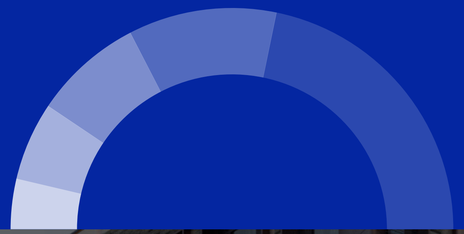
Земельный банк Компании составляет 5,5 млн кв. м и хорошо сбалансирован по географии и ценовым сегментам. Проекты в столичных регионах составляют 38% портфеля, 62% сформировано региональными проектами, включая проектируемые очереди масштабных флагманских комплексов в регионах.

С 2024 года мы расширяем столичный портфель проектами премиального класса, что поддерживает уверенную динамику операционных показателей. Доля премиальной недвижимости в продажах увеличилась с 0,04% в I квартале 2024 до 7% в I квартале 2025.

Диверсификация портфеля и развитие направлений, поддерживающих основной бизнес, обеспечивают большую адаптивность к рыночным изменениям

Диверсификация портфеля проектов

уменьшает риски снижения спроса при разных фазах экономического цикла и, благодаря сбалансированной доле высокомаржинальных проектов, обеспечивает целевую рентабельность



3 Особое внимание работе с издержками

Мы внедряем типовые решения и современные технологии, позволяющие значительно сократить сроки проектирования и снижать издержки за счет эффекта масштаба от закупок.

Кроме того, с целью повышения операционной эффективности Группа «Эталон» адаптировала систему управления бизнесом:

- передала вспомогательные функции в единый центр и сформировала отдельные региональные подразделения, полностью ответственные за девелопмент в своем регионе
- консолидирует ключевые компетенции внутри Группы для более эффективного управления проектированием и строительством
- интегрирует цифровые решения для оптимизации бизнес-процессов на всех этапах создания стоимости

Работа с издержками позволяет сохранять финансовую устойчивость по мере масштабирования бизнеса, поддерживая высокие темпы роста

Контроль административных и коммерческих расходов

за счет эффекта масштаба и совершенствования внутренних процессов

2,8 п. п.

снижение доли коммерческих, административных и управленческих расходов в выручке в 2024 году

Обеспечение целевого уровня рентабельности

Пересмотр структуры управления, строгий контроль над расходами, а также работа по их снижению позволяет поддерживать валовую рентабельность на высоком уровне

>30%

валовая рентабельность

Целевые регионы и сегменты

Диверсификация портфеля Группы «Эталон» обеспечена проектами в 11 крупнейших субъектах Российской Федерации, включая Московский регион, Санкт-Петербург и Ленинградскую область, Екатеринбург, Казань, Тюмень.

Портфель Компании в Москве состоит преимущественно из проектов бизнес-класса, в столичных регионах предложение пополняется премиальными проектами, а на региональных рынках Группа наращивает предложение недвижимости комфорт-класса. Сбалансированность портфеля по географии и ценовым сегментам обеспечивает устойчивый спрос и поддержку продажам в меняющихся рыночных условиях.

Подход к формированию портфеля

Выбор проектов для пополнения земельного банка определяется целью масштабирования Компании в новых условиях

Широкая диверсификация по регионам обеспечивает устойчивость роста объемов бизнеса на более конкурентном рынке

Гибкая стратегия управления портфелем позволяет своевременно реагировать на рыночные изменения и формировать сбалансированные предложения в разных ценовых нишах

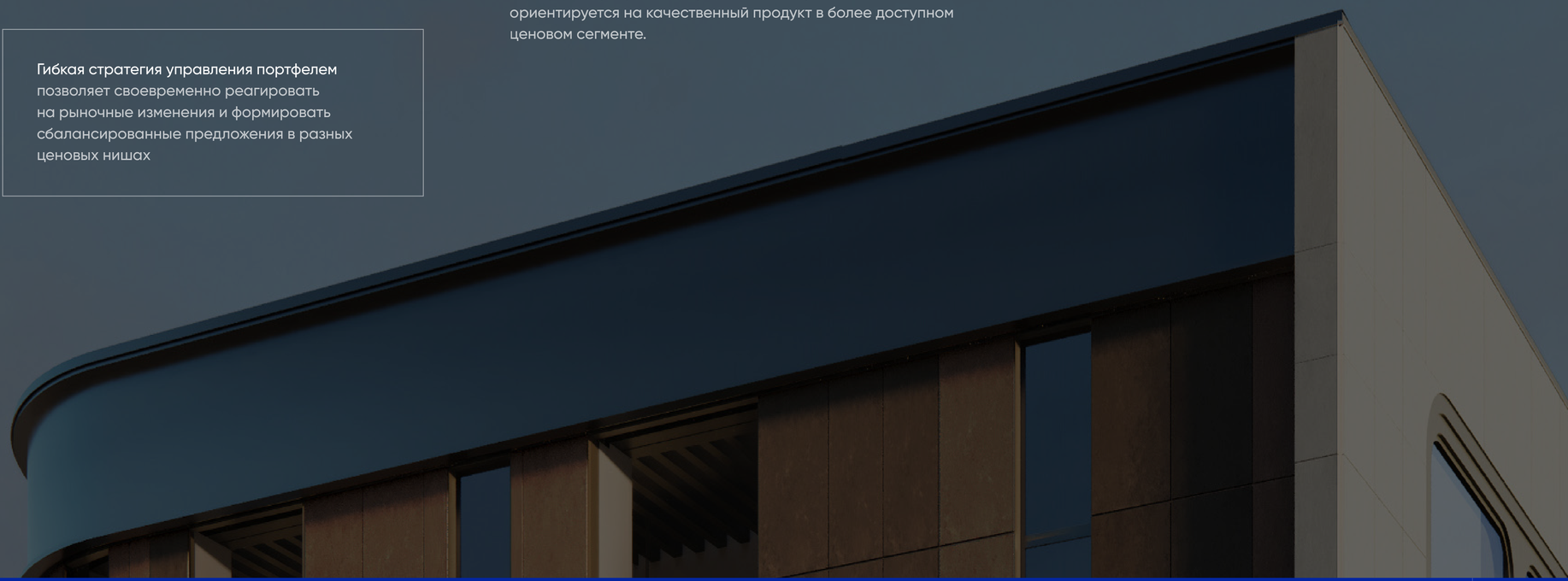
Стратегия развития земельного банка предполагает расширение географии присутствия. В большинстве случаев Компания выходит в новые регионы с крупным проектом и в дальнейшем усиливает позиции в регионе за счет проектов средней площади и точечной застройки.

В качестве перспективных регионов Группа «Эталон» выбирает города-миллионники или крупные городские агломерации с высоким платежеспособным спросом и целевой маржинальностью продаж.

В столичных регионах Компания наращивает долю проектов в высоком ценовом сегменте, продемонстрировавшем устойчивость к изменению рыночных ставок и условиям ипотечных программ. На региональных рынках Компания ориентируется на качественный продукт в более доступном ценовом сегменте.

Сохранение целевой маржинальности при расширении регионального присутствия достигается через стандартизацию и увеличение числа типовых решений, которые обеспечивают конкуренцию по издержкам благодаря привлекательным условиям по закупкам материалов и оборудования за счет эффекта масштаба.

Приобретение отдельных участков и неорганический рост позволили Компании выйти в 8 регионов с 2021 года, включая 3 новых региона в 2024 году и начале 2025 года.



Премиальный девелопер AURIX

В 2025 году Компания объявила о создании нового федерального бренда в премиальном сегменте жилой, офисной и курортной недвижимости.

Ключевой фактор поддержки – низкая зависимость продаж премиальной недвижимости от ипотеки, что снижает подверженность колебаниям спроса на турбулентном рынке.

Премиум-класс показал устойчивый рост на рынке РФ по итогам 2024 года[1]:

+11% спрос, кв. м

+54% спрос, руб.

+38% средняя цена

Проекты 2025 года

ЛДМ

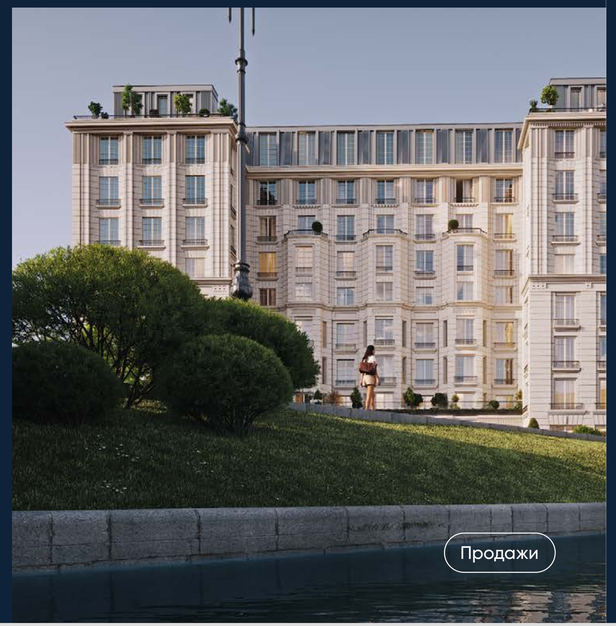
СПБ, ПРОФЕССОРА ПОПОВА, 47

Флагманским проектом бренда AURIX стал жилой комплекс «ЛДМ» на Песочной набережной в Санкт-Петербурге. Группа «Эталон» запустила продажи в ЖК «ЛДМ» в апреле 2024 года, а уже по итогам года он стал самым дорогим проектом на первичном рынке со средней ценой квадратного метра 774 тыс. рублей. Пополнение предложения Группы «Эталон» проектом в высоком сегменте поддержало рост средней цены продаж квадратного метра во всем регионе на 37% год к году, почти до 500 тыс. рублей.

Мариинка Deluxe

СПБ, НАБ. РЕКИ ПРЯЖКИ, 18

В начале 2025 года в портфель AURIX вошел новый проект «Мариинка Deluxe» на территории Матисова острова в центре Санкт-Петербурга, в пешей доступности от Мариинского театра и острова Новая Голландия.



Текущий объем строительства AURIX[2]

80 тыс. кв. м

Премиальный бренд станет дополнительным драйвером будущих продаж

[1] На начало 2025 года.

[2] Источник: данные ДОМ.РФ.

География присутствия

Группа «Эталон» сегодня является одним из крупнейших федеральных девелоперов по количеству регионов присутствия. Это результат стратегии активного масштабирования через региональные рынки, которую Компания реализует с 2021 года. В турбулентный для отрасли период мы взвешенно подходим к выбору новых регионов и стараемся входить в проекты, не требующие больших инвестиций в земельные участки. Так мы одновременно снижаем риски и диверсифицируем свой портфель, что позволяет нам охватывать разные целевые аудитории.

11 регионов присутствия

на начало 2025 года[5]

+3 региона

в 2024 и начале 2025 года

Компания вышла Ростовскую, Ленинградскую области и Хабаровский край

25 офисов продаж

	Москва	Московская область	Санкт-Петербург	Ленинградская область	Тюменская область	Свердловская область	Новосибирская область	Омская область	Республика Татарстан	Ростовская область
Численность населения, млн чел.[1]	13,3	8,8	5,7	2,1	3,9	4,2	2,8	1,8	4,0	4,1
Среднемесячная номинальная заработная плата, тыс. руб. / мес.[2]	162,1	98,8	108,1	80,9	121,3	78,3	71,6	98,1	75,4	61,7
Объем текущего строительства, млн кв. м[3]	17,7	8,2	5,6	4,0	3,9	5,1	3,5	0,6	3,3	4,5
Средняя стоимость кв. м на первичном рынке, тыс. руб.[4]	345,1	196,3	266,7	147,5	129,3	142,1	138,2	127,7	169,8	124,0

[1] Численность постоянного населения региона на 1 января 2025 года. Источник: Росстат.

[2] Среднее значение за январь — декабрь 2024 года. Источник: Росстат.

[3] Объем текущего долевого строительства жилья, в том числе на основе проектного финансирования с использованием счетов эскроу, по состоянию на 1 января 2025 года. Источник: наш.дом.рф.

[4] Среднее значение за I–IV кварталы 2024 года для всех типов квартир, реализованных на первичном рынке. Источник: ЕМИСС.

[5] В мае 2025 года Группа «Эталон» объявила о выходе в Хабаровский край с новыми девелоперскими проектами.

Структура управления бизнесом

Структура управления бизнесом адаптирована под масштабирование в новые регионы и управление диверсификацией. Вертикаль управления выстроена с фокусом на внутренней эффективности и возможности адаптации к сложной рыночной конъюнктуре.

Группа «Эталон»

Общее управление и стратегическое развитие

- \+ Принятие стратегических решений
- \+ Централизация вспомогательных функций для сокращения административных расходов

Девелопмент

Управление проектами в регионах присутствия

Санкт-Петербург | Москва | Сибирь | Урал | Приволжье | ЮФО

- \+ Глубокое понимание специфики конкретного регионального рынка, обеспечивающее высокую скорость принятия решений
- \+ Полная ответственность за финансовые и операционные результаты на уровне каждого региона

Прочие бизнес-направления

Строительство по контрактам внешнего заказа и сервисный бизнес

Генподрядные организации | Сервисные компании | Компании в сфере ИТ

- \+ Глубокая проработка каждого бизнес-направления за счет сфокусированных команд в отдельных бизнесах

Цепочка создания стоимости

Земельный банк

Мы активно пополняем портфель проектов, повышая диверсификацию портфеля по регионам и сегментам и следуя стратегии региональной экспансии.

Наши преимущества:

- 11 регионов присутствия (+8 регионов с 2021 года)
- приобретение земельных участков на выгодных условиях
- экспертиза в M&A и быстрой интеграции новых бизнесов

Эксплуатация

Комфорт и удовлетворенность клиента на этапе проживания являются для нас приоритетами в работе.
Мы учитываем мнение наших покупателей, непрерывно улучшаем и расширяем список наших услуг.

Наши преимущества:

- качественная и комфортная среда для жизни
- поддержка жителей 24/7
- расширение числа услуг

«Диспетчер 24»

- Контакт-центр и экосистема для ЖКХ
- Крупнейшая частная платформа B2C для сервисного обслуживания домов

Охватывает

61 млн кв. м жилья

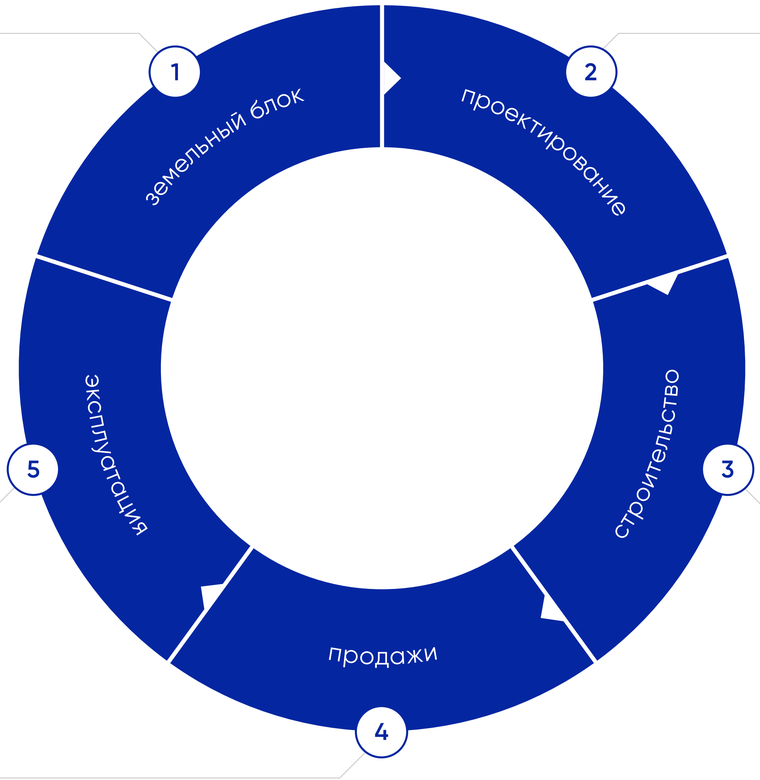
50 городов России и Узбекистана[2]

Продажи

Мы непрерывно совершенствуем качество взаимодействия с клиентом и стремимся улучшать клиентский опыт для повышения лояльности и стимулирования повторных покупок.

Наши преимущества:

- расширение числа сервисов продаж
- динамическое ценообразование
- повышение доступности через комбинированные программы



Одним из стратегических направлений развития Компании в 2024 году стал фокус на внутренней эффективности и сохранении целевого уровня маржинальности. В рамках этого направления мы продолжили оптимизацию на каждом из этапов цепочки создания стоимости, что по итогам года позволило сохранить целевую рентабельность на турбулентном рынке.

Проектирование

Мы активно разрабатываем типовые решения, внедряя современные технологии, позволяющие значительно сократить сроки проектирования и оптимизировать себестоимость без потери индивидуальности и качества продукта.

Наши преимущества:

- лидерство в области технологий информационного моделирования[1]
- библиотека стандартизированных решений
- цифровое техническое задание

Разработка продукта:

- на основе аналитики рынка и потребительских предпочтений
- постоянное улучшение продукта на основе обратной связи покупателей

Проектный институт:

- комплексное проектирование
- непрерывное улучшение и расширение внутренних компетенций

Строительство

Мы фокусируемся на консолидации ключевых стройкомпетенций внутри Группы, что позволяет нам снижать себестоимость работ и ускорять строительство.

Наши преимущества:

- высокое качество продукта
- быстрое получение необходимой разрешительной документации
- консолидация ключевых стройкомпетенций внутри Группы
- использование префабрицированных элементов

Производственный блок:

- организация услуг генерального подряда
- строительство зданий промышленного назначения

[1] С 2014 года Группа «Эталон» является лидером отрасли в сфере технологий информационного моделирования в России (по версии Autodesk).

[2] На 31.12.2024.

Обзор и тенденции рынка

03

Макроэкономический контекст 22

Драйверы спроса 24

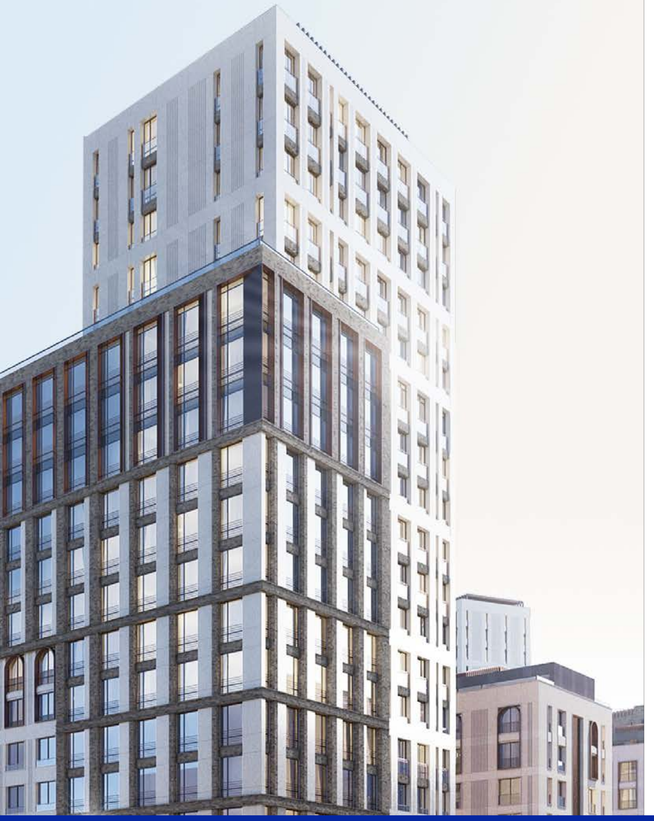
Конкурентная среда 29

Макроэкономический контекст

Завершение субсидированных программ ипотечного кредитования в 2024 году стимулировало ажиотажный спрос в первом полугодии, а во втором полугодии продажи поддержали государственные программы и финансовые инструменты от девелоперов.

Разворот денежно-кредитной политики ЦБ РФ оживит рынок девелопмента за счет снижения ставок ипотечного кредитования и перетока средств с депозитов.

Экспертиза и масштабы бизнеса крупных девелоперов позволяют укреплять их позиции, в том числе за счет роста роли масштабных инвестиционных проектов и проектов комплексного развития территорий в регионах.

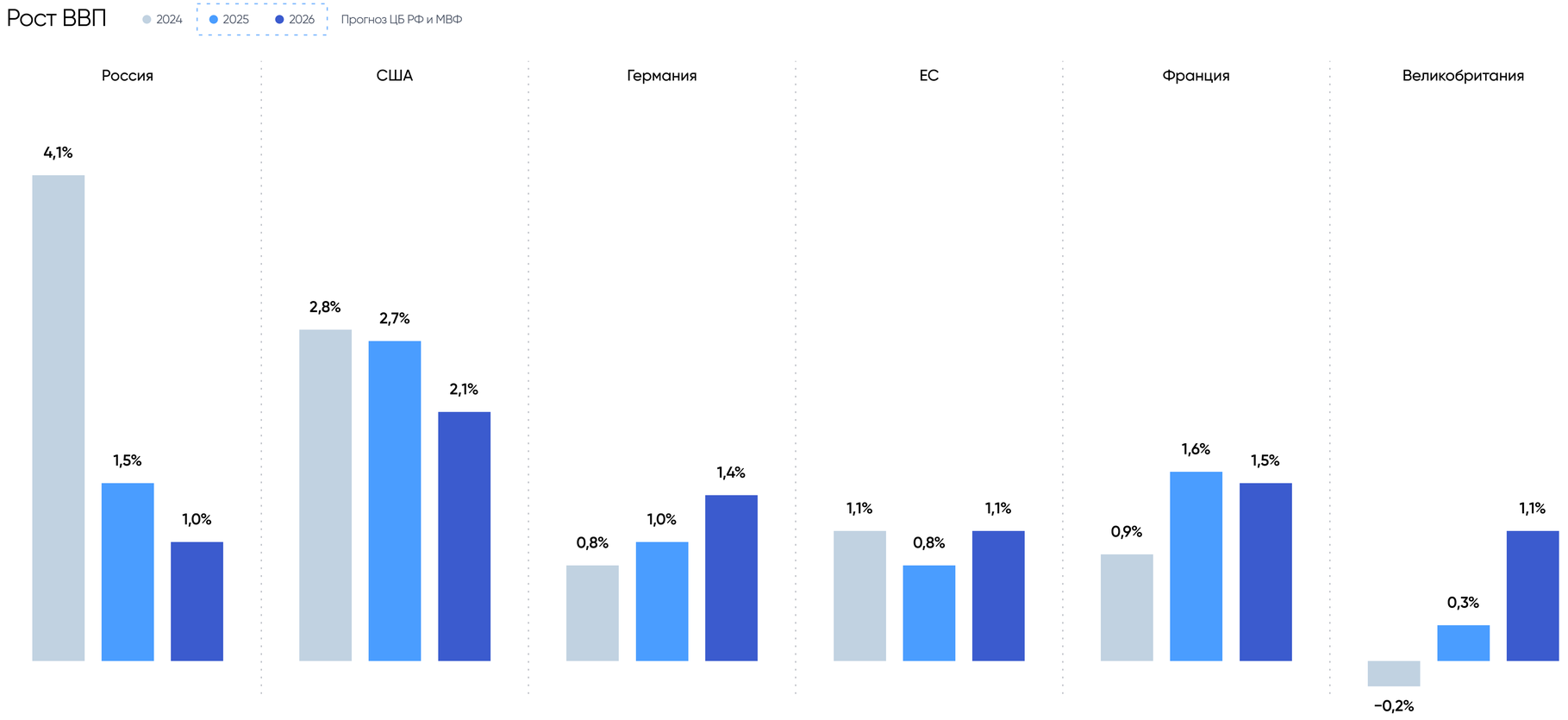


Российская экономика показала положительную динамику, при этом ожидаемые темпы роста сохраняются на уровне или даже превышают показатели ЕС

В условиях структурных изменений в 2024 году российская экономика продолжила укрепляться: рост ВВП ускорился до 4,1% (против 3,6% в 2023 году).

Согласно прогнозам Центрального Банка РФ, в 2025 году прирост ВВП ожидается на уровне 1,0–2,0%, что выше динамики роста ВВП стран Евросоюза (по оценкам Международного валютного фонда), а в 2026 году рост экономики составит 0,5–1,5%.

Рост ВВП



▶ Источник: ЦБ РФ, Международный валютный фонд

Макроэкономический контекст

Смягчение денежно-кредитной политики ЦБ РФ ожидается после снижения уровня инфляции

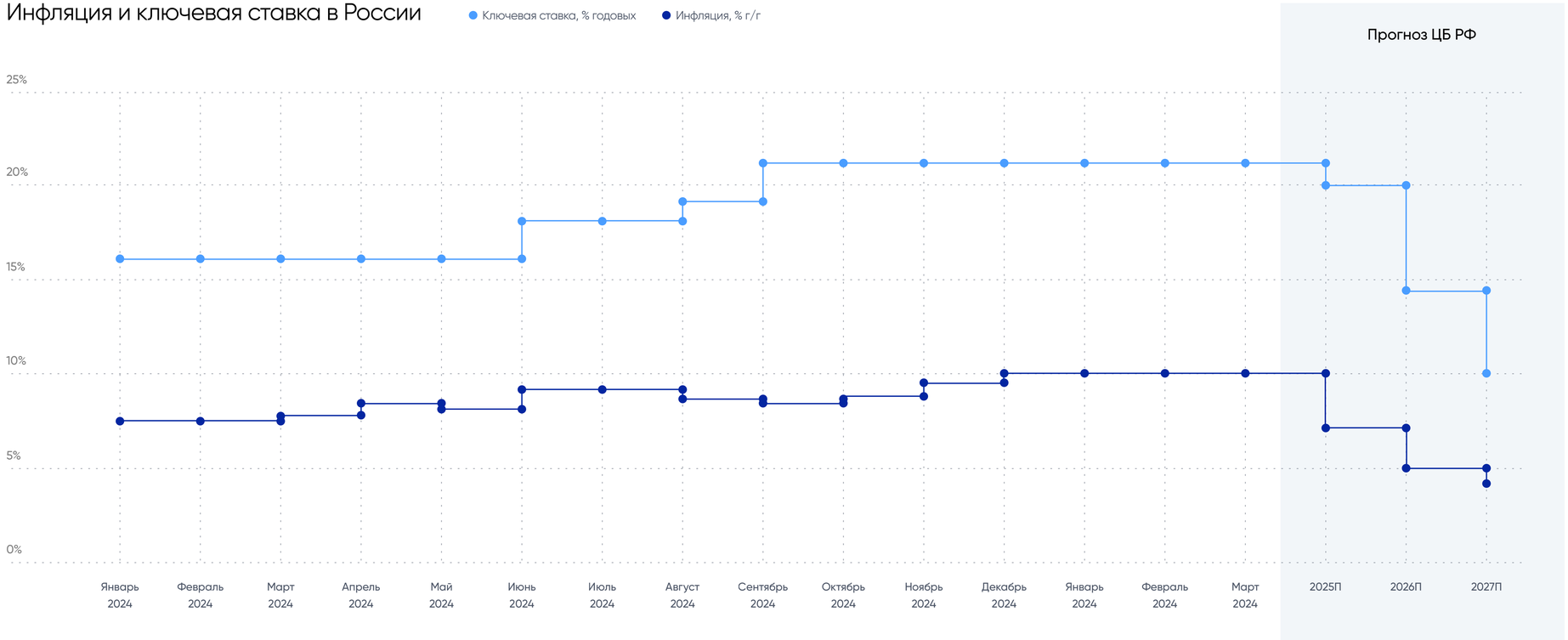
После рекордных значений в 2022 году индекс потребительских цен (далее — инфляция) находится под жестким контролем ЦБ РФ. Во второй половине 2024 года инфляция ускорилась, на что ЦБ отреагировал повышением ключевой ставки до 21%. На конец 2024 года инфляция составляла 9,5%.

В период 2025–2027 годов ожидается постепенное снижение ключевой ставки на фоне замедления инфляции ввиду стабилизации рынка и снижения инфляционных ожиданий населения. По прогнозу ЦБ РФ, в 2025 году инфляция достигнет 7,0–8,0%, а ключевая ставка в среднем за год составит 19–22%; в 2026 году инфляция достигнет целевого уровня в 4%, а ключевая ставка снизится до 13–14%.

По мере снижения ключевой ставки ожидается удешевление ипотечных кредитов, благодаря чему большее число граждан, не попадающих под условия льготных программ, сможет позволить себе покупку жилья.

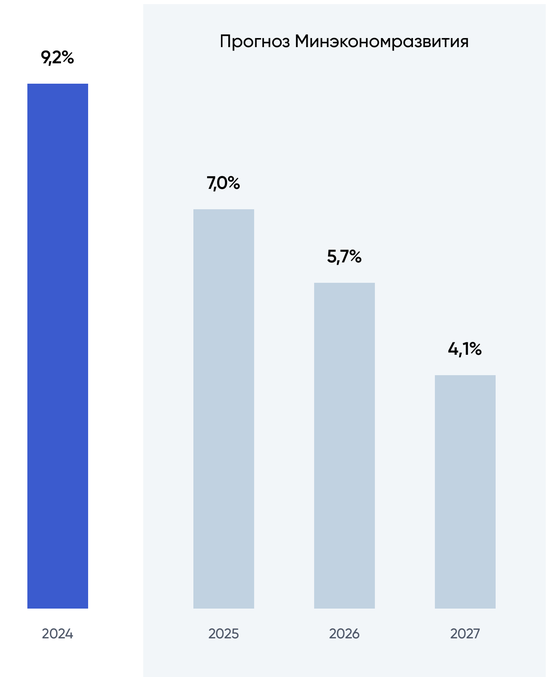
Доступность жилья и потенциальный спрос также получат поддержку за счет роста реальных зарплат — по оценкам Минэкономразвития, в 2025 году он достигнет 7,0%.

Инфляция и ключевая ставка в России



▶ Источник: фактические данные за 2024 год — ЦБ РФ, 2025–2027 годы — прогноз ЦБ РФ от 12.03.2025

Рост реальных зарплат



▶ Источник: Минэкономразвития

Драйверы спроса

Фундаментальные драйверы поддержки спроса

В 2024 году основными факторами поддержки спроса оставались потребность в улучшении жилищных условий и доступность приобретения жилья в ипотеку с помощью льготных программ.

811 тыс. шт.

зарегистрированных ДДУ

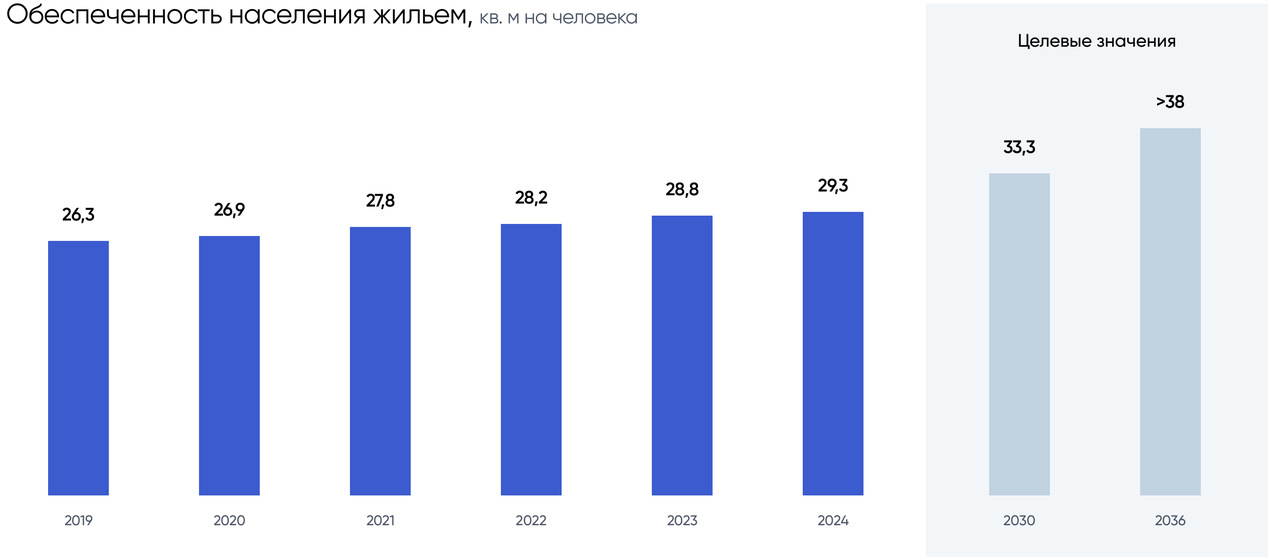
Потребность в улучшении жилищных условий

Рост городского населения и устаревший жилой фонд формируют устойчивую потребность в улучшении жилищных условий

В России, включая крупные города, постепенно увеличивается средняя обеспеченность жильем на одного человека. Согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года этот показатель должен составлять не менее 33,3 кв. м, а по распоряжению Президента РФ к 2036 году такая обеспеченность должна вырасти не менее чем до 38 кв. м.

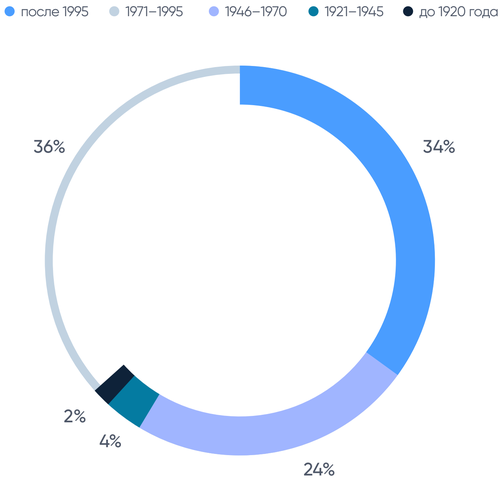
Большая часть жилого фонда в РФ построена до 1995 года и составляет 66%. Около 30% жилого фонда в РФ — дома старше 50 лет, которые нуждаются в обновлении.

Обеспеченность населения жильем, кв. м на человека



▸ Источник: ДОМ.РФ, ЦБ РФ, Nikoliers, Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года, Указ о национальных целях развития РФ на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года

Структура жилищного фонда в России по возрасту постройки

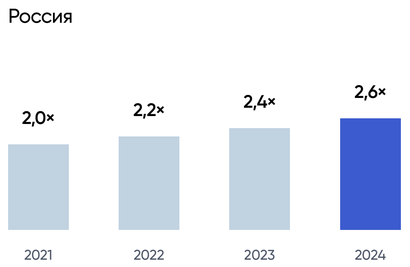


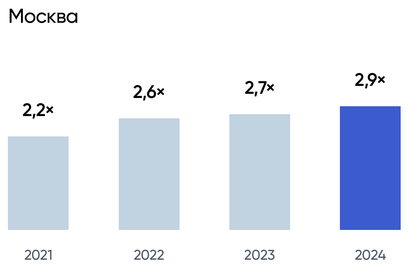
▸ Источник: Росстат

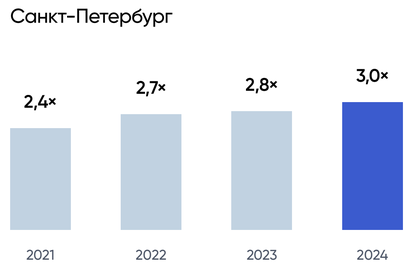
Ажиотажный спрос в первом полугодии 2024 года был связан со скорым завершением программы массовой льготной ипотеки. Помимо низкой ставки кредитования на реализацию этого спроса, повлиял и рост реальных располагаемых доходов, который повысил доступность приобретения жилья

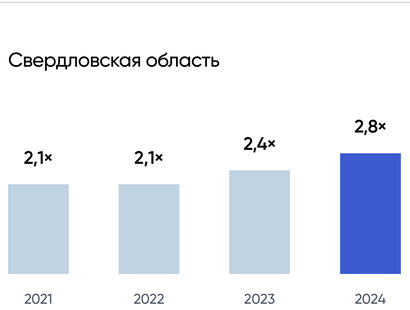
Несмотря на ужесточение денежно-кредитной политики во второй половине 2024 года, сокращение господдержки ипотечного кредитования и удорожание квадратного метра, доступность жилья в России достигла высоких значений за счет роста доходов населения. По итогам года среднемесячная зарплата превысила ипотечный платеж в 2,6 раза в целом по стране, в 2,9 раза в Москве и 3,0 раза в Санкт-Петербурге, продемонстрировав существенный рост платежеспособности населения. На региональных рынках присутствия Группы доступность жилья продолжает расти благодаря соответствию стоимости среднего лота лимитам льготной ипотеки в 6 млн рублей.

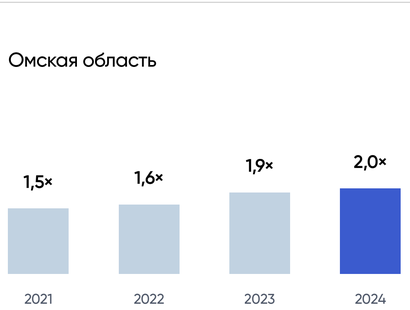
Доступность на столичных и региональных рынках

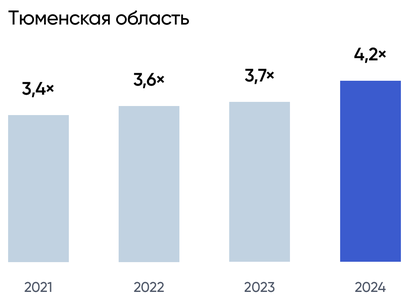


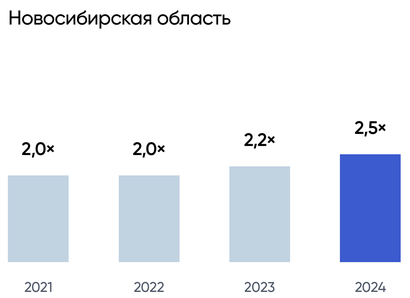


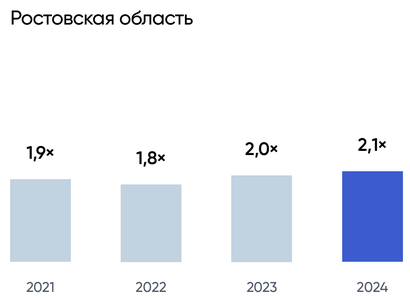












Дополнительным фактором поддержки продаж стали индивидуальные предложения от девелоперов по субсидированию ипотеки и снижению высоких ипотечных ставок, а также собственные финансовые инструменты.

▸ Источник: Анализ Группы «Эталон» на основе данных ЦБ РФ, Росстат

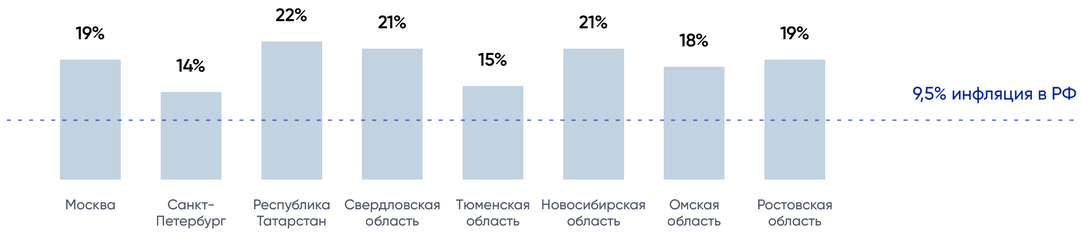
Будущие драйверы поддержки спроса

В будущих периодах помимо фундаментальных драйверов поддержки спроса влияние окажут рост доходов, в особенности на региональных рынках, на фоне развития инфраструктурных проектов и низкой безработицы, и сохранение государственной поддержки для отдельных категорий граждан

Низкая безработица и рост зарплат

Рост зарплат в регионах значительно превысил уровень инфляции в 2024 году, реальные доходы населения продемонстрировали максимальный рост с 2012 года. Одновременно уровень безработицы в стране опустился до исторического минимума в 2,5%. Эта благоприятная экономическая динамика создает устойчивые предпосылки для дальнейшего роста доходов граждан и повышения доступности жилья в перспективе.

Рост зарплат в регионах опередил инфляцию в 2024 году



Источник: Росстат, ЦБ РФ

Уровень безработицы

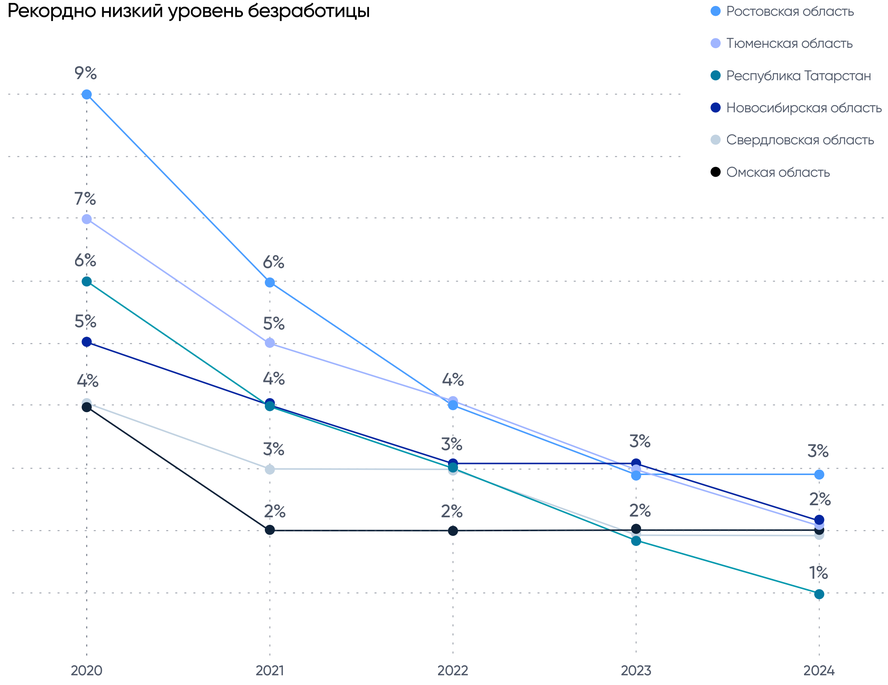
Источник: Росстат

Рост инвестиций и создание новых рабочих мест в регионах

Регионы продолжают развивать производственную, социальную и инновационную инфраструктуры для граждан и бизнеса, что влечет за собой рост инвестиций в основной капитал региона, который в Новосибирской области составил 51%, в Республике Татарстан — 22%, а в Свердловской области — 27%, в то время как в среднем по РФ всего 16%[1].

Реализация крупных инфраструктурных проектов в регионах положительно повлияла на создание новых рабочих мест и снижение уровня безработицы — во всех регионах присутствия Группы безработица на рекордно низком уровне.

Рекордно низкий уровень безработицы

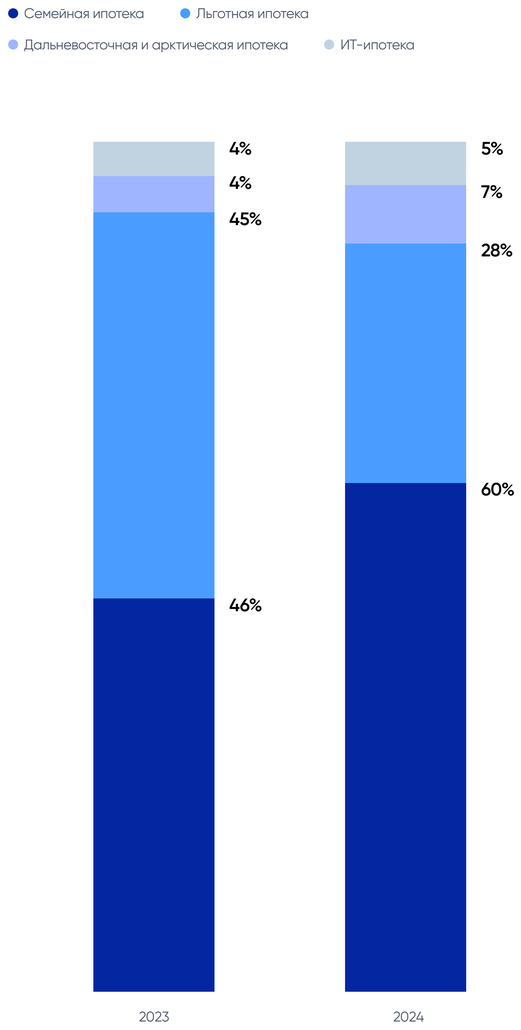


Источник: Росстат

[1] Источник: Росстат

Во втором полугодии 2024 года завершилась массовая «Льготная ипотека», предлагавшая всем гражданам субсидированную ипотечную ставку на уровне 8%. Поддержку рынку оказывали адресные программы: ИТ-ипотека, Дальневосточная и арктическая ипотеки и семейная ипотека, которая стала наиболее популярной и достигла 60% всей выдачи ипотеки с господдержкой в отчетном году.

Льготные ипотечные программы в структуре спроса, тыс. ед.



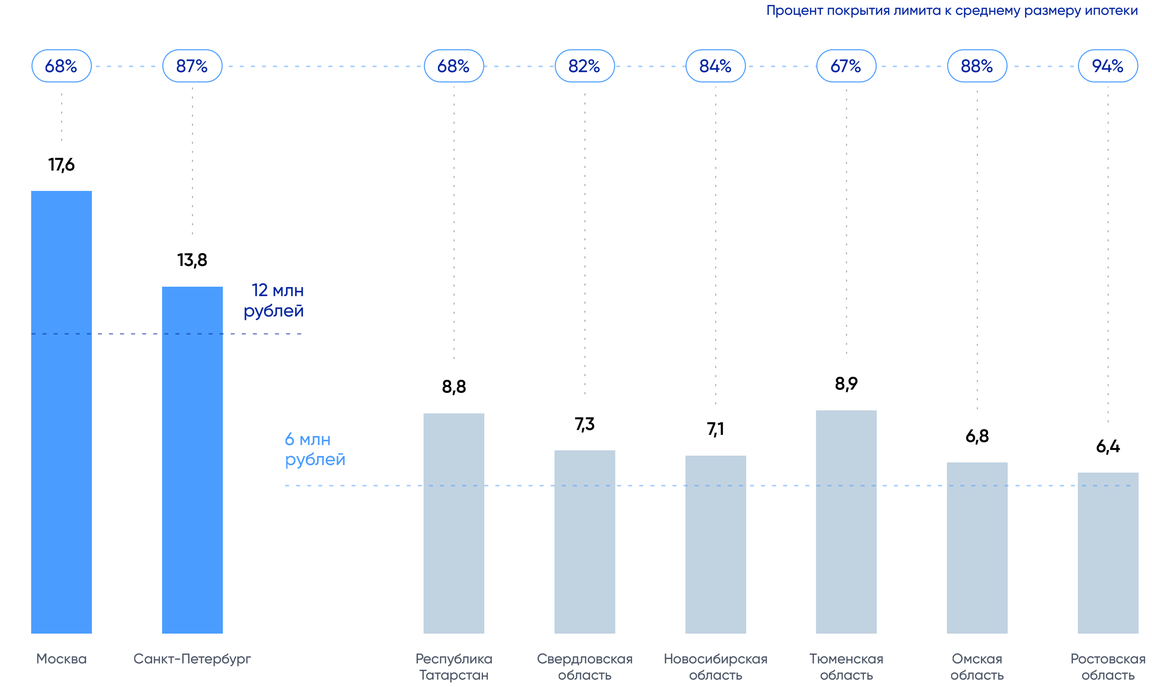
▸ Источник: ДОМ.РФ

Семейная ипотека

Программа «Семейная ипотека» была продлена до 2030 года, но условия изменились: теперь оформить такую ипотеку смогут граждане, у которых есть ребенок до 6 лет включительно. Условия максимального размера кредита сохранились: 12 млн рублей в столичных регионах и 6 млн рублей в остальных.

В столичных регионах цена среднего лота в 50 кв. м значительно превышает новые лимиты, что ограничивает потенциальный спрос. На региональных рынках лимиты покрывают более 80% стоимости лота, что обеспечивает высокую доступность приобретения первичной недвижимости со сниженными процентными ставками.

Средний размер ипотечного кредита, млн руб.



▸ Источник: анализ Группы «Эталон» на основе данных ЕМИСС; за основу расчета среднего размера ипотечного кредита взят средний лот в 50 кв. м и средняя цена кв. м в регионе

Способы поддержки отрасли государством

Льготные ипотечные программы	Прямые денежные компенсации[1]
Семейная ипотека Ставка: до 6% Лимит: 12 млн руб. в Москве и МО, Санкт-Петербурге и ЛО, 6 млн руб. — в других регионах	Материнский капитал от 690 до 912 тыс. руб.
Сельская ипотека Ставка: до 3% Лимит: 6 млн руб.	Выплата многодетным семьям на погашение ипотеки до 450 тыс. руб.
Дальневосточная и арктическая ипотека Ставка: до 2% Лимит: до 9 млн руб.	Налоговый вычет на покупку квартиры до 440 тыс. руб. / чел.
Ипотека для жителей Курской области, Белгородской области и новых территорий РФ Ставка: до 2% Лимит: до 6 млн руб.	Налоговый вычет на проценты по ипотеке до 660 тыс. руб. / чел.
Военная ипотека Особые условия для военных	Государственный жилищный сертификат нет фиксированной суммы, для определенных категорий граждан
ИТ-ипотека Ставка: до 6% Лимит: 9 млн руб.	Иные субсидии нет фиксированной суммы, для определенных категорий граждан

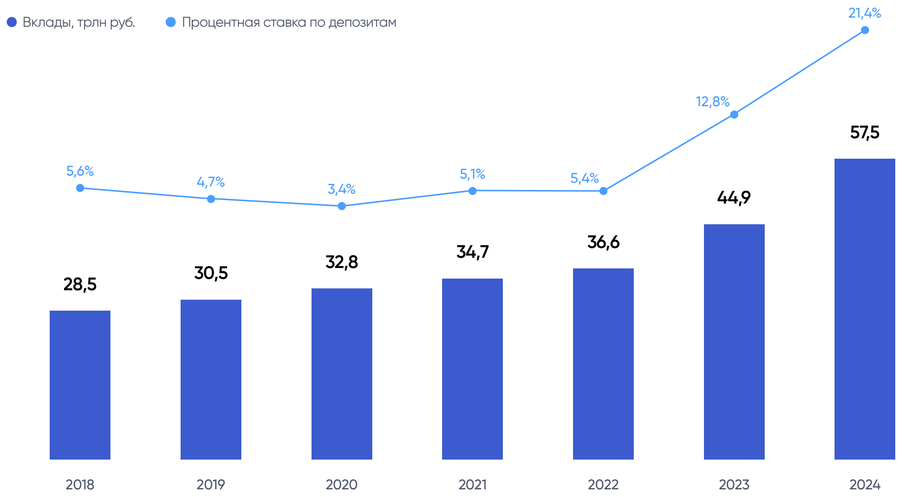
3,6 млн руб. максимально возможная сумма субсидирования при покупке квартиры в ипотеку[2]

Недвижимость является проверенным инструментом сохранения капитала среди инвесторов и потребителей

В условиях вводимых ограничений на использование различных финансовых инструментов (ограничение доступа, блокировки зарубежных счетов и пр.) инвесторы чаще выбирают более консервативные и простые инструменты для инвестирования, при которых можно получить физический актив.

Высокая ключевая ставка на протяжении года положительно повлияла на приток денежных средств на депозиты, объем которых почти достиг отметки в 58 трлн рублей на конец года. После ожидаемого снижения депозитных ставок наиболее перспективным инструментом для сохранения сбережений будет недвижимость, что поддержит спрос во всех сегментах жилой и коммерческой недвижимости. Примерно 21% вкладчиков готовы направить доход с депозитов на инвестиции в недвижимость[1].

Доходность и объем депозитов



Источник: ЦБ РФ

В 2024 году спрос на первичное жилье был поддержан государственными программами и индивидуальными предложениями от застройщиков. В будущем спрос поддержит ожидаемое снижение ставок по ипотеке и повышение доступности покупки жилья, поддержка отрасли государством и реинвестирование средств в защитный актив — недвижимость. В соответствии со стратегией адаптации к текущим рыночным условиям Группа «Эталон» диверсифицирует свой портфель по регионам и сегментам, что позволяет развиваться в более устойчивых сегментах и охватывать бóльшую целевую аудиторию.

[1] На 14 мая 2025 года.

[2] При соблюдении всех условий, необходимых для получения выплаты многодетным семьям, налоговых вычетов по ставке 22% и направлении материнского капитала на улучшение жилищных условий.

Конкурентная среда

Ввод жилья в 2024 году[1],

МЛН КВ. М

107,8

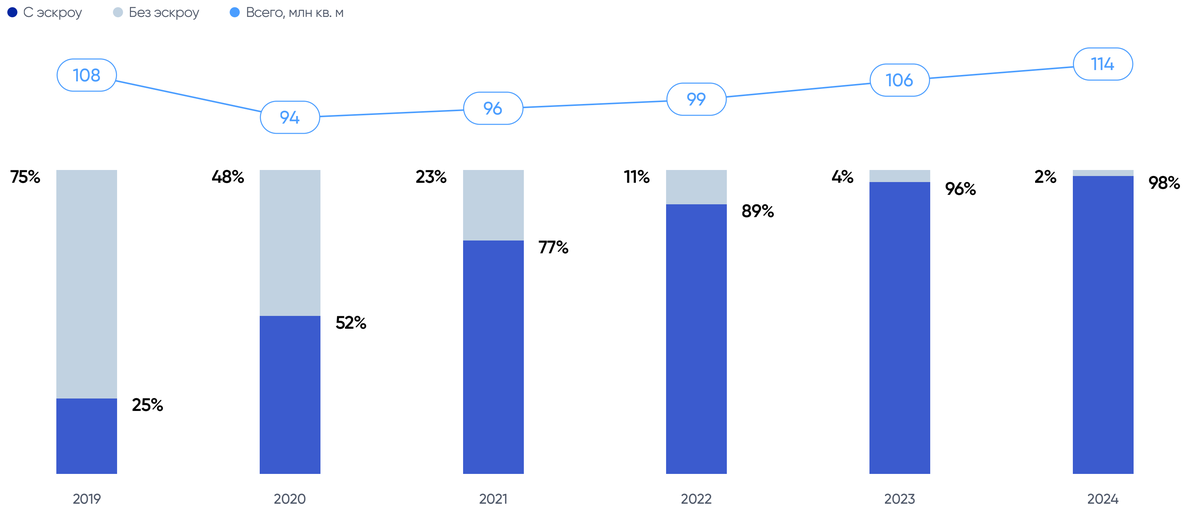
Ввод многоквартирных домов в 2024 году[1],

МЛН КВ. М

45,5

Рекордный объем текущего строительства

Объем строящегося жилья достиг самого высокого уровня за последние 6 лет



Источник: ДОМ.РФ

В 2024 году объем жилищного строительства в России увеличился на 8%, достигнув к концу года максимального показателя за последние шесть лет — 114,4 млн кв. м.

Рост строительства многоквартирного жилья был обеспечен активным запуском новых проектов. За год застройщики вывели на рынок 48 млн кв. м, сохранив рекордные темпы предыдущего года. Динамика запусков не снизилась даже после завершения программы «Льготной ипотеки»: во втором полугодии объем новых проектов на 8% выше, чем в первом. Девелоперам экономически выгоднее запустить продажи, чтобы снизить ставку по проектному финансированию.

Проекты с меньшими затратами на старте

Среди крупных застройщиков с каждым годом все больше развивается тренд на проекты комплексного развития территорий (КРТ) и масштабные инвестиционные проекты (МИП).

Это крупные комплексные инициативы, которые поддерживаются региональными властями и направлены на создание и развитие новых объектов недвижимости. Цель — привлечь крупных застройщиков в проекты, которые помогают развитию региона. Компания, в свою очередь, получает льготные условия входа в проект с меньшими затратами на начальных этапах и сохраняет целевую рентабельность.

Участие в таких проектах требует высокого уровня отраслевой экспертизы, развитых деловых отношений с местными властями и больших масштабов бизнеса, которыми обладают зачастую только крупные игроки рынка.

В настоящее время в 77 субъектах Российской Федерации в активной стадии реализации механизма КРТ 866 территорий площадью 19,6 тыс. га с градостроительным потенциалом 139,7 млн кв. м, в том числе жилой — 101,9 млн кв. м[2].

[1] Источник: Росстат.

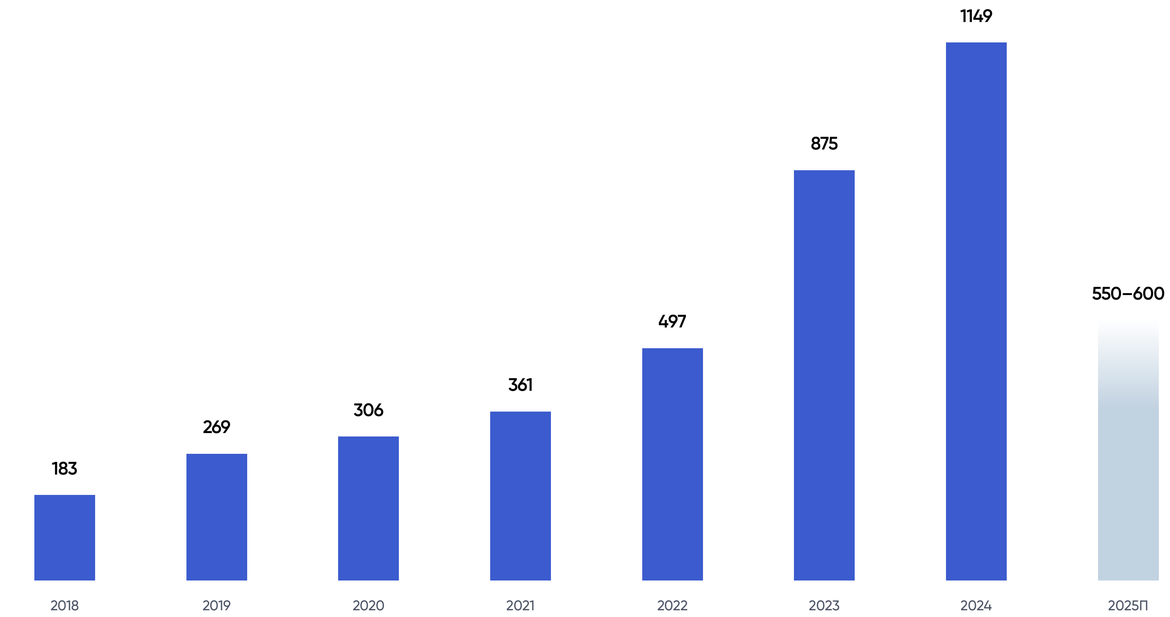
[2] Источник: Минстрой России.

Ожидаемое сокращение объема инвестиций

В 2024 году инвестиции в недвижимость выросли на 31% и достигли рекордных 1149 млрд рублей. На фоне высокой ключевой ставки темпы роста инвестиций в недвижимость будут стабилизироваться, а годовой объем по итогам 2025 года составит 550–600 млрд рублей, что будет сопоставимо с уровнем 2022 года.

Прогнозируемое снижение объема инвестиций повлияет на сокращение предложения, в особенности от более мелких и средних игроков отрасли, которое ускорит консолидацию отрасли и положительно отразится на развитии крупных игроков.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости в РФ, млрд руб.

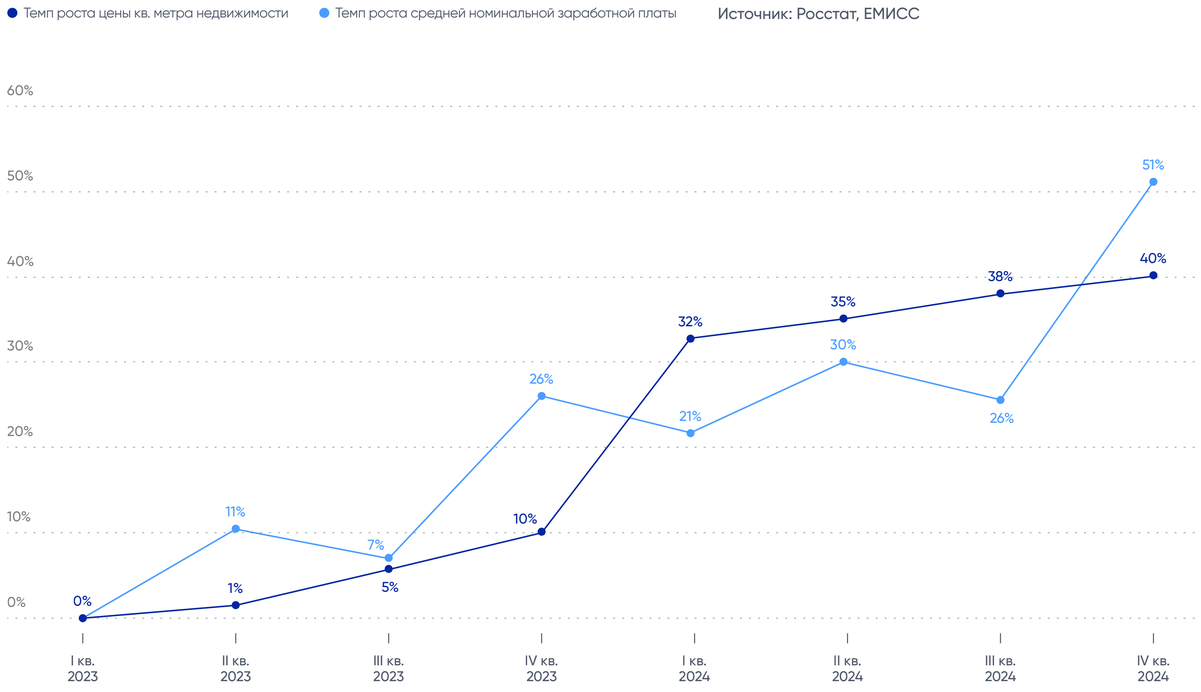


Источник: IBC Real Estate.

Рост конечной стоимости для сохранения целевой маржинальности

В 2024 году средняя цена квадратного метра продемонстрировала постепенный рост и на конец года составила 177,9 тыс. рублей (+27% год к году)[1], при этом рост цен на новостройки замедлился во второй половине года из-за охлаждения спроса. Повышение конечной цены для потребителя позволяет девелоперам сохранить целевую маржинальность в условиях роста себестоимости строительства, который обусловлен инфляцией цен на стройматериалы и рабочую силу.

В рамках стратегии адаптации в отчетном году Группа «Эталон» консолидировала ключевые стройкомпетенции внутри Компании для контроля себестоимости и сроков строительства, которые, в свою очередь, также влияют на стоимость.



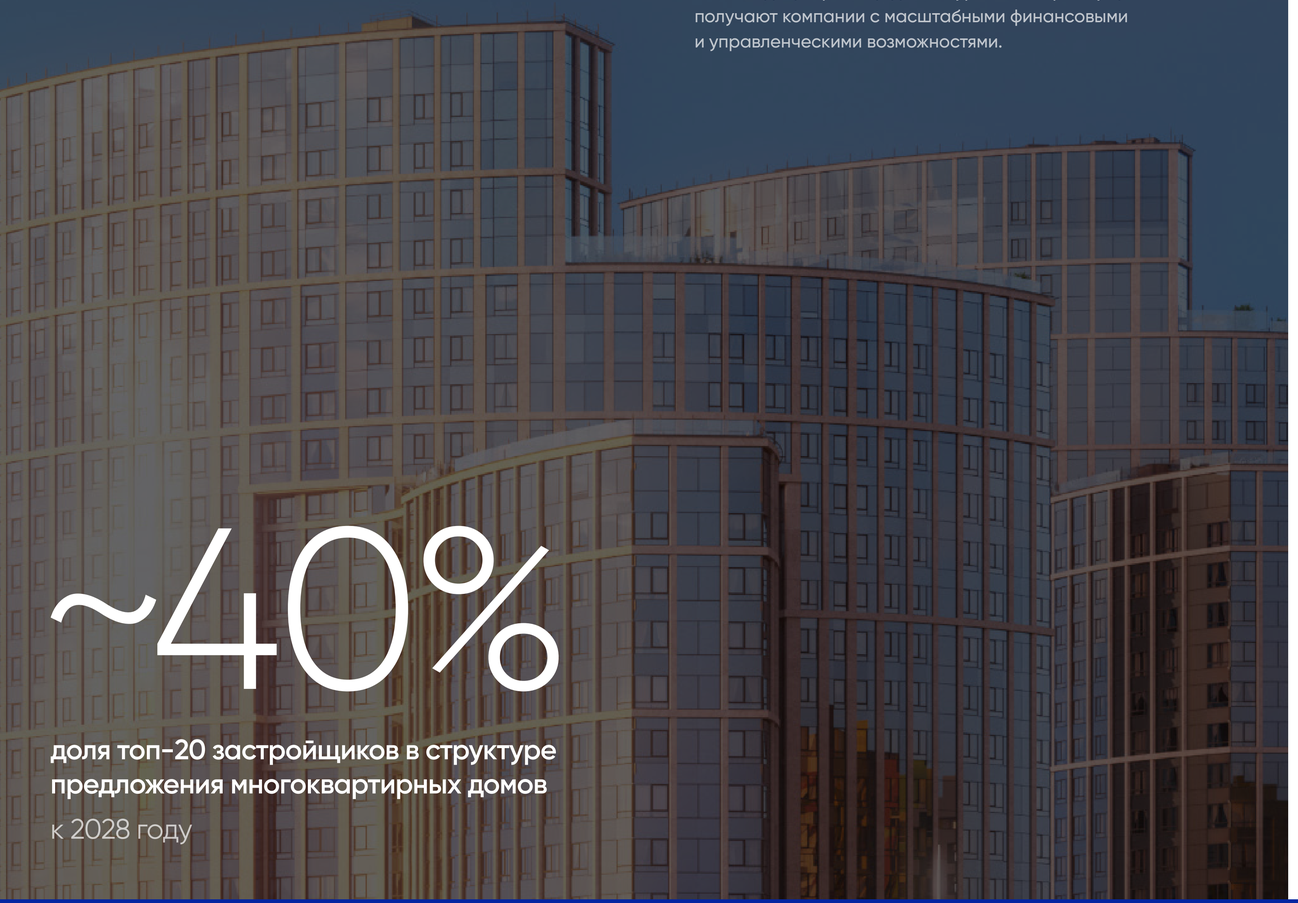
Источник: Росстат, ЕМИСС

[1] Источник: ЕМИСС.

Консолидация отрасли

Тренд на консолидацию отрасли сохраняется, и к 2028 году доля топ-20 застройщиков в структуре предложения многоквартирных домов составит около 40%, что является высоким показателем при рекордных объемах текущего строительства

Наблюдается устойчивая тенденция к расширению регионального присутствия крупных застройщиков, которое преимущественно осуществляется через механизмы КРТ и неорганический рост. Подобные стратегии развития требуют серьезной экспертной базы и свободных денежных средств, что создает естественные рыночные барьеры для небольших игроков. Сложности органического роста усугубляются невозможностью получения нового финансирования ввиду высокой ключевой ставки. Эти факторы в совокупности приводят к постепенной консолидации рынка, где конкурентные преимущества получают компании с масштабными финансовыми и управленческими возможностями.

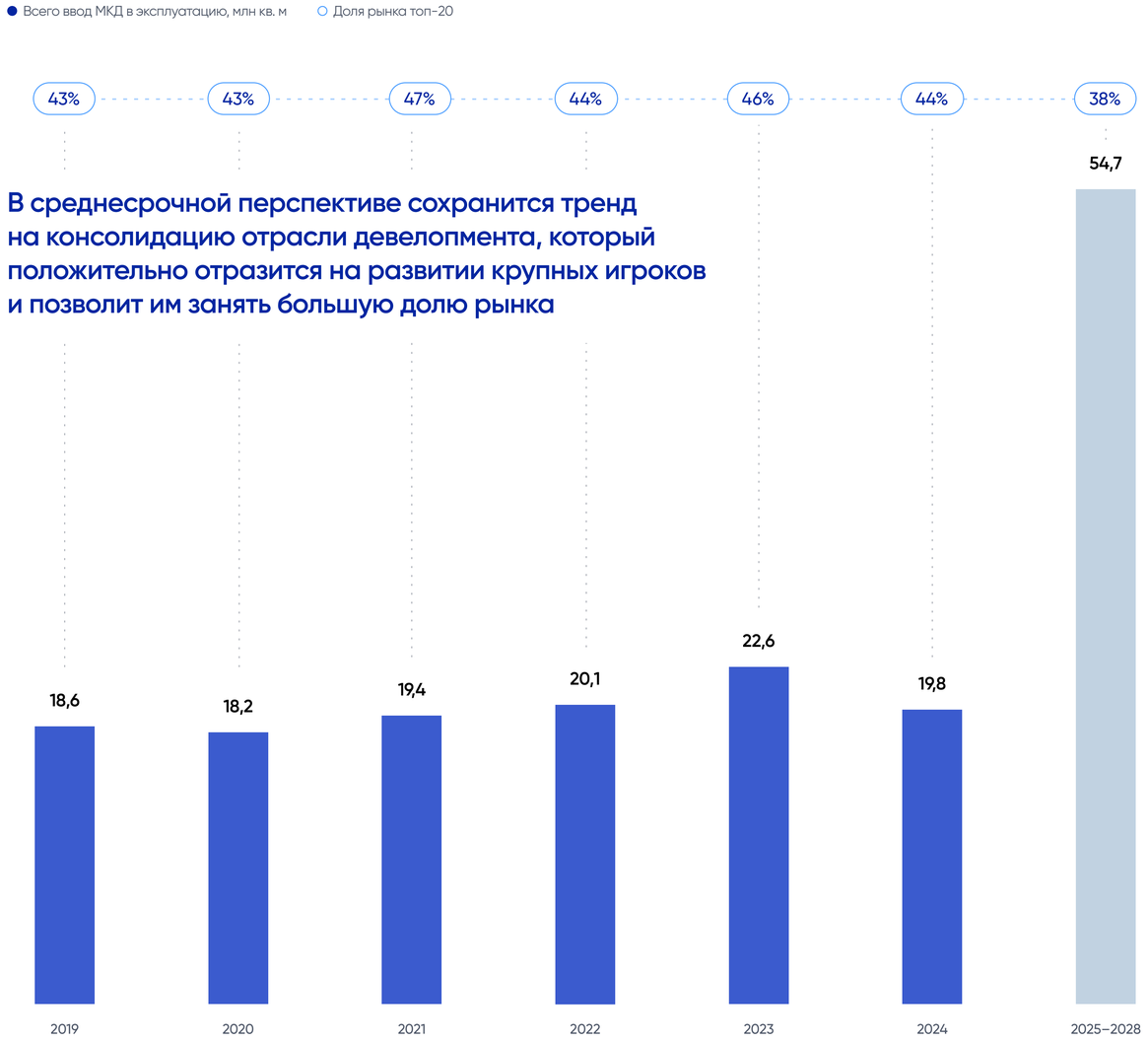


~40%

доля топ-20 застройщиков в структуре предложения многоквартирных домов

к 2028 году

Доля топ-20 девелоперов



В среднесрочной перспективе сохранится тренд на консолидацию отрасли девелопмента, который положительно отразится на развитии крупных игроков и позволит им занять большую долю рынка

Стратегия

Стратегия 2025 33

Стратегические цели и их реализация 34

Стратегия развития цепочки добавленной стоимости 35

Стратегические инициативы 36

04

Стратегия 2025

Стратегия Группы «Эталон» направлена на кратное масштабирование бизнеса за счет региональной экспансии и повышения эффективности ключевых бизнес-процессов: от управления земельными активами, проектирования и строительства до продажи и эксплуатации жилых комплексов.

Основными приоритетами стратегического развития Группы «Эталон» являются выход в новые регионы, увеличение объемов проектирования, управление себестоимостью строительства и повышение операционной эффективности бизнеса.

Стратегические цели и их реализация

Мы последовательно реализуем намеченные цели, демонстрируя высокие показатели рентабельности, активно расширяя региональное присутствие и укрепляя свои позиции в качестве одного из крупнейших федеральных игроков.

Компания нацелена в 2026 году прийти к следующим показателям:

Показатель	2023 (базовый период)	2024		2026
Регионы, шт.	8	10	+2 региона	15
Продажи	106 млрд руб.	146 млрд руб.	x1,4	200 млрд руб.[1]
Валовая рентабельность, %	34%	32%	на целевом уровне	>30%
Соотношение чистого корпоративного долга и EBITDA	1,9x	2,5x	на целевом уровне	2x–3x
Доля коммерческих и административно-управленческих расходов к выручке, %	14,2%	11,2%	–2,8 п.п.	10%

[1] Прогноз динамики за счет новых запусков в продажу недвижимости в наиболее устойчивых сегментах, совершенствования подхода к продажам, а также положительного изменения макроэкономических факторов, включая снижение ключевой ставки до 19% в 2025 году и до 13–14% в 2026 году (согласно среднесрочному прогнозу ЦБ РФ от 14.02.2025).

Стратегия развития цепочки добавленной стоимости

Оптимизация бизнес-процессов на всех этапах девелоперского цикла позволит Группе «Эталон» устойчиво реагировать на макроэкономические вызовы и укрепить свои позиции на рынке.

1

Управление земельными активами

Активная региональная экспансия за счет выгодных сделок и механизма M&A.

2

Проектирование

Стандартизация процессов без утраты индивидуальности проектов позволяет снижать себестоимость без ущерба для качества.

3

Закупки

Формирование устойчивой сети надежных поставщиков, интеграция цифровых решений в единую экосистему и централизация закупок для повышения прозрачности процессов и оптимизации структуры себестоимости.

4

Производство

Развитие собственной компонентной базы и современных технологий, сокращающих цикл строительства.

5

Строительство

Консолидация ключевых строительных компетенций внутри Группы позволяет более эффективно управлять строительным циклом и контролировать сроки и качество выполнения работ. Наращивание экспертизы в подготовке градостроительной документации способствует на ускорению получения разрешений строительство.

6

Продажи

Внедрение инструментов финансового инжиниринга в сочетании с масштабируемой моделью продаж позволяет оперативно адаптироваться к рыночным изменениям. Развитие инструмента онлайн-сделок существенно стимулирует рост продаж и укрепляет лояльность к бренду, обеспечивая конкурентное преимущество.

7

Сервисы

Развивая бизнес по управлению недвижимостью, мы стремимся повысить качество взаимодействия с клиентами на всех этапах, предлагая дополнительные услуги. Собственная управляющая компания и цифровые решения для управления недвижимостью обеспечивают клиентам комфорт и удобство, повышая качество жизни в наших жилых комплексах.

Стратегические инициативы

1 Масштабирование в регионы

Компания активно выходит в новые регионы и укрепляет позиции на уже освоенных рынках.

В России в регионах наблюдается низкий уровень конкуренции среди федеральных девелоперов, что, при высоком уровне компетенций, позволяет Группе «Эталон» получать эффект от масштаба. Неудовлетворенность спроса на коммерческую и жилую недвижимость являются дополнительными факторами успеха.

На текущий момент компания развивается в 11 регионах: Москве, Санкт-Петербурге, Республике Татарстан, Хабаровском крае, а также в Московской, Ленинградской, Свердловской, Омской, Новосибирской, Тюменской и Ростовской областях. Цель — присутствие в 15 регионах России к 2026 году.

Критерии выбора регионов

- Города-миллионники с платежеспособным спросом на качественное жилье
- >20% населения региона могут позволить себе приобрести продукт Группы «Эталон»
- Привлекательные инвестиционные условия выхода в регионы

Стратегия выхода в регионы

Компания успешно расширяет свое присутствие в регионах, используя в том числе сделки M&A и схемы масштабных инвестиционных проектов (МИП) и проектов комплексного развития территорий (КРТ), позволяющих входить в проекты без больших инвестиций в новые земельные участки.

При реализации масштабных проектов в регионах мы также руководствуемся концепцией «15-минутный город», где жилье, инфраструктура, социальные и культурные объекты создают единое пространство. А реализация проектов по принципу МИП и КРТ осуществляется в сотрудничестве с органами власти и позволяет выполнять социально-экономические стратегии регионов, что способствует развитию городов и улучшению качества жизни их жителей.

Результаты за 2024 год

1 Выход в Ленинградскую область

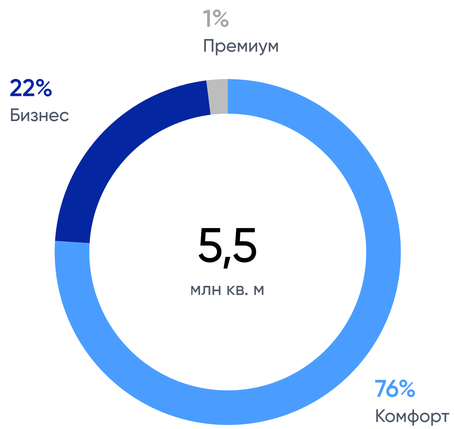
2 Выход в Ростовскую область

Стратегические инициативы

2 Диверсификация портфеля по сегментам

Группа «Эталон» активно расширяет портфель проектов, выходя в новые сегменты рынка.

Портфель проектов по сегментам на конец 2024 года, %



Обладая значительным опытом реализации проектов комфорт- и бизнес-класса, Компания намерена в 2025 году продолжить развитие в премиальном сегменте жилой недвижимости.

Выход в новый сегмент соответствует стратегии развития Группы «Эталон», направленной на сохранение высоких темпов роста за счет ставки на наиболее устойчивые сегменты. Успешность стратегии подтверждается сильной двузначной динамикой продаж и выручки в 2024 году, накапливаемым земельным банком премиальных проектов, компетенциями в проектировании и реализации объектов в высоком ценовом сегменте.

Профессионализм и экспертиза Компании, как одного из крупнейших игроков на рынке, позволят реализовать уникальные проекты, соответствующие высоким стандартам качества.

Почему премиум-сегмент?

- **Поддержка продаж.** Премиум-сегмент может обеспечить более устойчивые продажи даже в условиях экономических колебаний, ввиду низкой зависимости от ипотеки
- **Рост маржинальности.** Продукты в высокомаржи-нальном сегменте позволяют зарабатывать больше с каждого проданного объекта
- **Поддержание имиджа.** Развитие проектов в премиум-сегменте позволит укрепить имидж Компании как девелопера качественного и эксклюзивного жилья

Результаты за 2024 год

1 **Выход в премиум-сегмент**: старт нового проекта премиум-класса ЖК «ЛДМ» в Санкт-Петербурге, который по итогам 2024 года стал самым дорогим проектом на первичном рынке[1].

2 **Приобретение двух проектов** (премиум- и бизнес-класса) в Санкт-Петербурге у девелопера DVA Group.

[1] Источник: ДОМ.РФ

Стратегические инициативы

3 Фокус на операционной эффективности

Одним из способов адаптации к текущей конъюнктуре является фокус на повышении операционной эффективности через оптимизацию структуры себестоимости.

Стандартизация проектных решений

Мы активно разрабатываем типовые решения, внедряя современные технологии, позволяющие значительно сократить сроки проектирования.

Разработка библиотеки стандартизированных элементов и принципов формирования конструктивных решений позволяет создавать многочисленные вариации продукта, способствуя оптимизации его стоимости.

Благодаря оптимизации процессов проектирования мы можем быстрее получать разрешения на строительства, что в свою очередь ускоряет вывод новых проектов в продажу, расширяя витрину и охватывая бóльшую целевую аудиторию.

Развитие собственной рабочей силы

Компания стремится к изменению подхода к подрядным работам. Мы делаем акцент на развитии собственной рабочей силы, что позволяет нам не зависеть от сторонних организаций.

Путем найма и последующего обучения квалифицированных кадров мы создаем внутренние команды профессионалов, которые могут реализовать проекты на высоком уровне. Это создает дополнительные гарантии качества и снижает риски, связанные с привлечением внешних подрядчиков.

Результаты за 2024 год

За 2024 год и начало 2025 года была проведена реформа строительного блока:

>20%

строительных работ выполняется внутри Группы без привлечения сторонних подрядчиков.

Портфель проектов

05

Обзор портфеля проектов 40

Текущие проекты 42

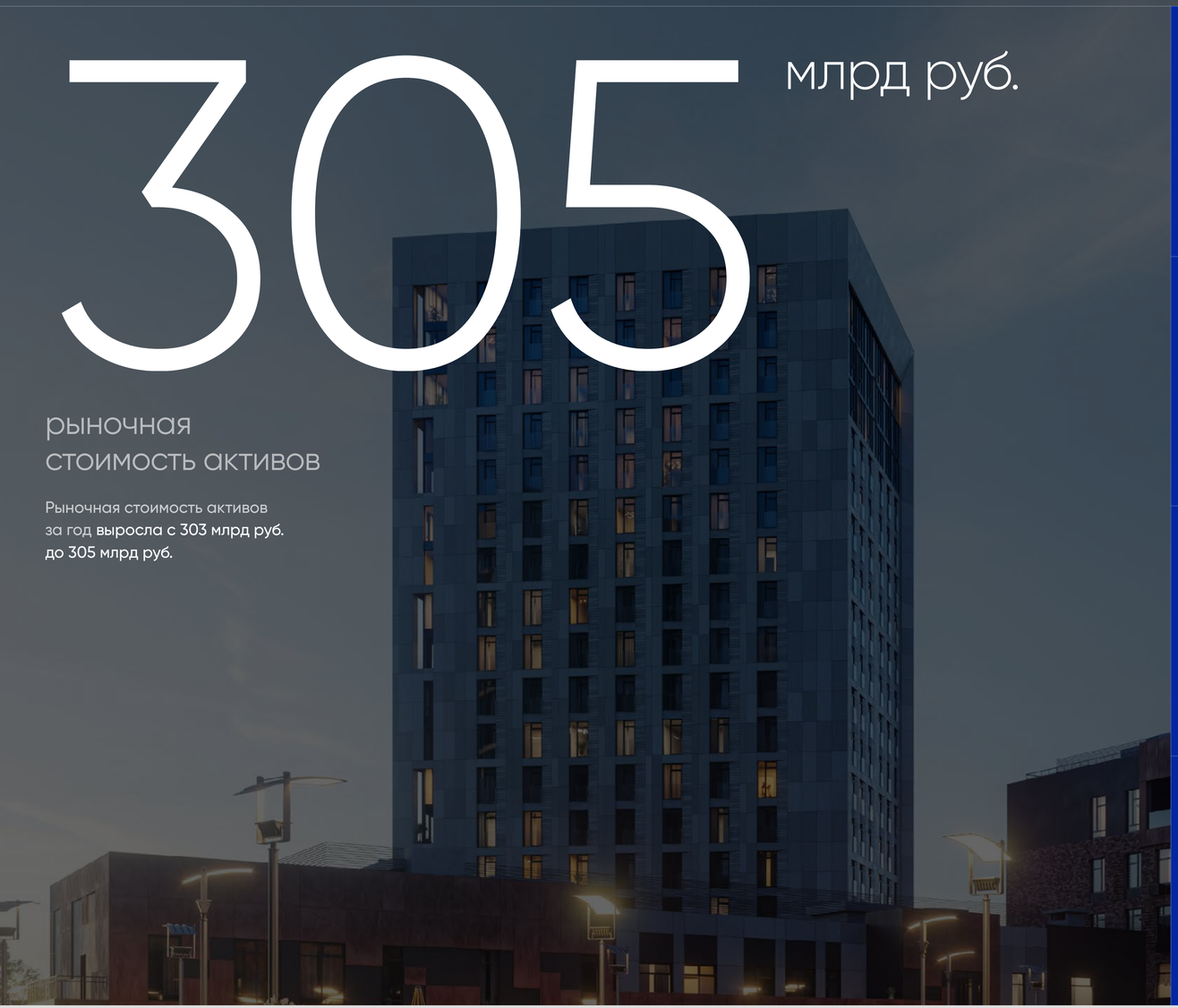
Обзор портфеля. Москва 46

Обзор портфеля. Московская область 54

Обзор портфеля. Санкт-Петербург 58

Обзор портфеля. Другие регионы 63

Портфель проектов



305 млрд руб.

рыночная стоимость активов

Рыночная стоимость активов за год **выросла с 303 млрд руб. до 305 млрд руб.**

284 млрд руб.

рыночная стоимость портфеля проектов

247 млрд руб. приходится на текущие проекты:

- **28%** региональные рынки
- **72%** столичные рынки

5,5 млн кв. м

непроданная реализуемая площадь проектов

Текущий портфель полностью обеспечивает возможности для **масштабирования продаж**

51,8 тыс. руб.

удельная рыночная стоимость портфеля на 1 кв. м непроданной NSA[1]

Рыночная стоимость в пересчете на 1 кв. м непроданной NSA показала рост **до 51,8 тыс. руб.**

+4 новых проекта

расширение портфеля проектов в 2024 году

Приобретено **2 проекта в новых регионах** присутствия и **2 проекта в Санкт-Петербурге**

[1] NSA — продаваемая площадь.

Обзор портфеля проектов

В 2024 году Компания сосредоточилась на пополнении витрины в Санкт-Петербурге и области, где испытывала временный дефицит предложения. Мы приобрели три проекта: участок в Мурине (Ленинградская область) более чем на 360 тыс. кв. м застройки и два проекта в Санкт-Петербурге в рамках сделки с DVA. Приобретения позволили на 23% увеличить земельный банк в Санкт-Петербургской агломерации и поддержали динамику продаж и средней цены в регионе.

Кроме того, земельный банк пополнился крупным проектом в Ростовской области. Таким образом, к концу 2024 года Компания расширила географию присутствия до 10 регионов.

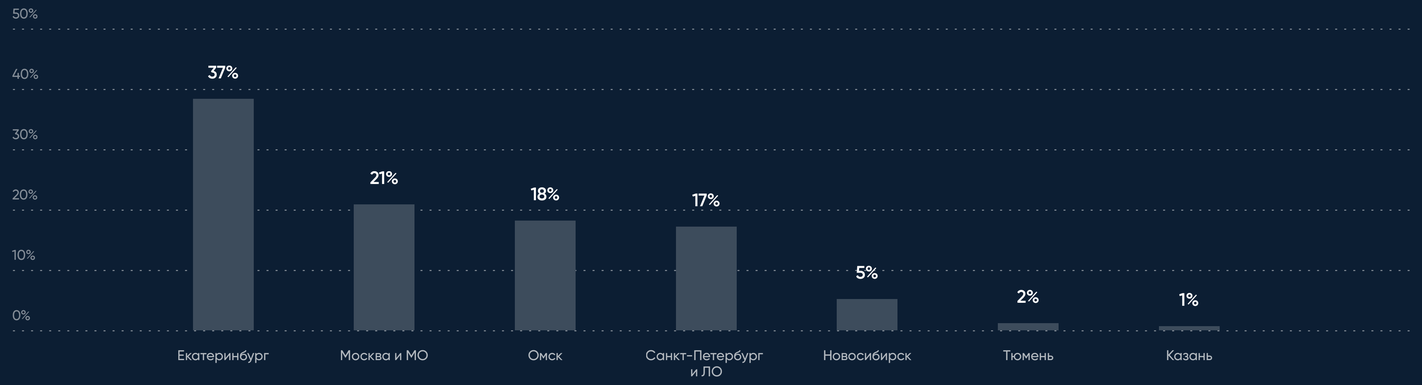
Весной 2025 года Группа «Эталон» вышла в одиннадцатый по счету регион — Хабаровский край — сразу с несколькими проектами.

В разрезе сегментов вдвое увеличилась рыночная стоимость премиальных проектов. По состоянию на конец 2024 года премиальный сегмент составлял около 4% от реализуемой площади текущих проектов в двух столицах и около 1% от всего земельного банка. Компания намерена наращивать долю высокого ценового сегмента в портфеле в соответствии с планами развития нового премиального бренда.

Земельного банка достаточно почти на 8 лет продаж на текущем уровне

Это позволяет быстро увеличивать вывод в продажу и наращивать темпы реализации недвижимости, оказывая существенную поддержку финансовым результатам в ближайшие несколько лет.

Состав по региону, % от непроданной реализуемой площади (кв. м)



Состав по стадии[1], % от непроданной реализуемой площади (кв. м)

Состав по сегменту, % от непроданной реализуемой площади (кв. м)

[1] Площадь проектов в стадии строительства может включать проданные площади, что отражается на сумме площадей в проектировании и их доле.

Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2024 года

Текущие проекты

Проекты в Москве и Московской области

Проект	Стадия проекта	Общая NSA[1], тыс. кв. м	Непроданная NSA[1], доля Группы, тыс. кв. м[2]	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступлений от продаж, млн руб.[3]	Затраты на строительство, млн руб.[4]	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб.[4]
Текущие проекты								
1 ЗИЛ-Юг	Строительство	1199	868	7361	99 877	495 554	265 453	211 995
2 Nagatino i-Land	Строительство	255	134	762	20 274	64 877	48 565	27 309
3 Voxhall	Строительство	65	32	405	10 409	35 114	115 357	8013
4 Mariinn Park (проект на ул. Октябрьской)	Строительство	11	11	64	3040	8088	2863	2582
5 Sokolinn Park (проект на ул. 3-я Гражданская)	Строительство	14	14	68	1854	7488	3900	3566
6 Крылья	Строительство	169	22	50	1733	9932	21 857	7128
7 Проект на ул. Фотиевой, 5	Проектирование	11	11	69	3387	14 208	4877	4715
Итого в Москве и Московской области		1724	1092	8779	140 574	635 261	362 872	265 308

▶ Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2024 года

[1] NSA — продаваемая площадь.

[2] Включая паркинг.

[3] Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2024 года.

[4] Без учета затрат на приобретение земли.

Текущие проекты

Проекты в Санкт-Петербурге и Ленобласти

Проект	Стадия проекта	Общая NSA[1], тыс. кв. м	Непроданная NSA[1], доля Группы, тыс. кв. м[2]	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступлений от продаж, млн руб.[3]	Затраты на строительство, млн руб.[4]	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб.[4]
Текущие проекты								
1 Проект на ул. Профессора Попова (ЖК «ЛДМ»)	Строительство	63	51	453	15 831	52 048	14 671	13 081
2 Клюква Парк (Шушары)	Строительство	102	102	288	5594	29 671	14 098	10 670
3 Pushkin Village	Проектирование	141	113	634	2217	31 238	16 415	16 054
4 Монография	Строительство	36	15	73	2536	8012	4450	1200
5 Avenue Apart Pulkovo	Строительство	32	20	105	1134	7591	4921	2702
6 Проект в Красногвардейском районе	Проектирование	24	24	217	1691	9162	4228	4227
7 Проект на ул. Киевская	Проектирование	42	42	227	2090	11 443	7556	7026
8 Пулковский дом	Строительство	12	4	0	839	2789	1628	539
9 Проект на наб. р. Пряжки	Проектирование	9	9	63	884	4390	1711	1620
10 Мурино	Проектирование	410	363	1000	5079	79 420	44 630	44 630
Итого в Санкт-Петербурге и Ленобласти		**871**	**744**	**3060**	**37 895**	**235 763**	**114 309**	**101 750**

▶ Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2024 года

[1] NSA — продаваемая площадь.

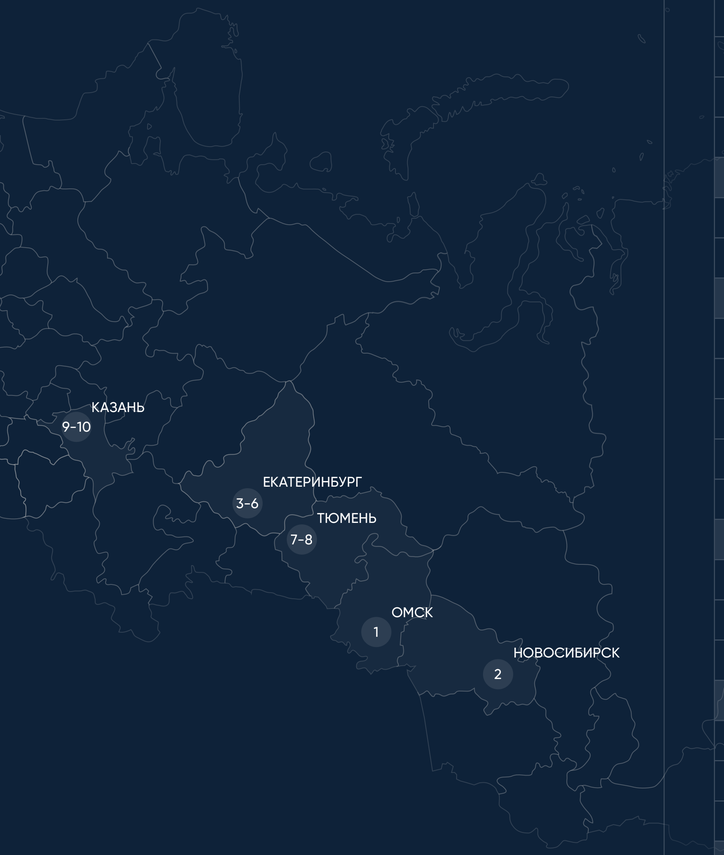
[2] Включая паркинг.

[3] Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2024 года.

[4] Без учета затрат на приобретение земли.

Текущие проекты

Проекты в других регионах



Проект	Стадия проекта	Общая NSA[1], тыс. кв. м	Непроданная NSA[1], доля Группы, тыс. кв. м[2]	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступлений от продаж, млн руб.[3]	Затраты на строительство, млн руб.[4]	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб.[4]
Текущие проекты								
Омск								
1 Зеленая река	Строительство	1291	961	2822	14 245	210 817	164 406	149 706
Итого в Омске		**1291**	**961**	**2822**	**14 245**	**210 817**	**164 406**	**149 706**
Новосибирская область								
2 Счастье в Кольцово	Строительство	300	275	3187	6799	48 522	34 790	32 516
Итого в Новосибирской области		**300**	**275**	**3187**	**6799**	**48 522**	**34 790**	**32 516**
Екатеринбург								
3 Солнечный (Екатеринбург)	Строительство	1885	1698	11 517	33 313	331 878	206 465	198 035
4 Suomen Ranta	Строительство	34	5	189	555	2016	2351	179
5 Rauta	Строительство	108	87	869	2916	14 191	10 166	7219
6 Балтым-Парк	Строительство	224	223	0	1064	39 907	27 640	27 533
Итого в Екатеринбурге		**2251**	**2013**	**12 575**	**37 848**	**387 992**	**246 621**	**232 966**
Тюмень								
7 Проект в Тюмени	Строительство	219	82	601	1100	11 644	7748	5574
8 Счастье в Тюмени	Строительство	58	12	342	1037	4650	4630	1052
Итого в Тюмени		**277**	**94**	**943**	**2137**	**16 294**	**12 378**	**6626**
Казань								
9 Счастье в Казани	Строительство	60	30	491	4867	15 304	8755	6709
10 Квартал Сюита	Строительство	31	8	147	2154	5170	3235	1357
Итого в Казани		**91**	**39**	**638**	**7021**	**20 474**	**11 990**	**8066**
Итого текущих проектов		**6805**	**5217**	**32 004**	**246 519**	**1 555 123**	**947 366**	**796 939**

▶ Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2024 года

[1] NSA — продаваемая площадь. [2] Включая паркинг. [3] Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2024 года. [4] Без учета затрат на приобретение земли.

Завершенные проекты и земельные участки

Проект	Стадия проекта	Общая NSA[1], тыс. кв. м	Непроданная NSA[1], доля Группы, тыс. кв. м[2]	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступлений от продаж, млн руб.[3]	Затраты на строительство, млн руб.[4]	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб.[4]
Завершенные проекты								
Жилая недвижимость в реализованных проектах		3584	268	5235	34 541	47 923	98 796	5456
Итого завершенных проектов		3584	268	5235	34 541	47 923	98 796	5456
Земельные участки								
Участки на продажу					3228			
Итого в портфеле Группы «Эталон»		10 389	5485	37 239	284 288	1 603 046	1 046 162	802 395
Производственный блок								
Организации и объекты, входящие в Производственный блок		9	9		20 686			
Итого активов Группы «Эталон»		10 398	5494	37 239	304 974	1 603 046	1 046 162	802 395

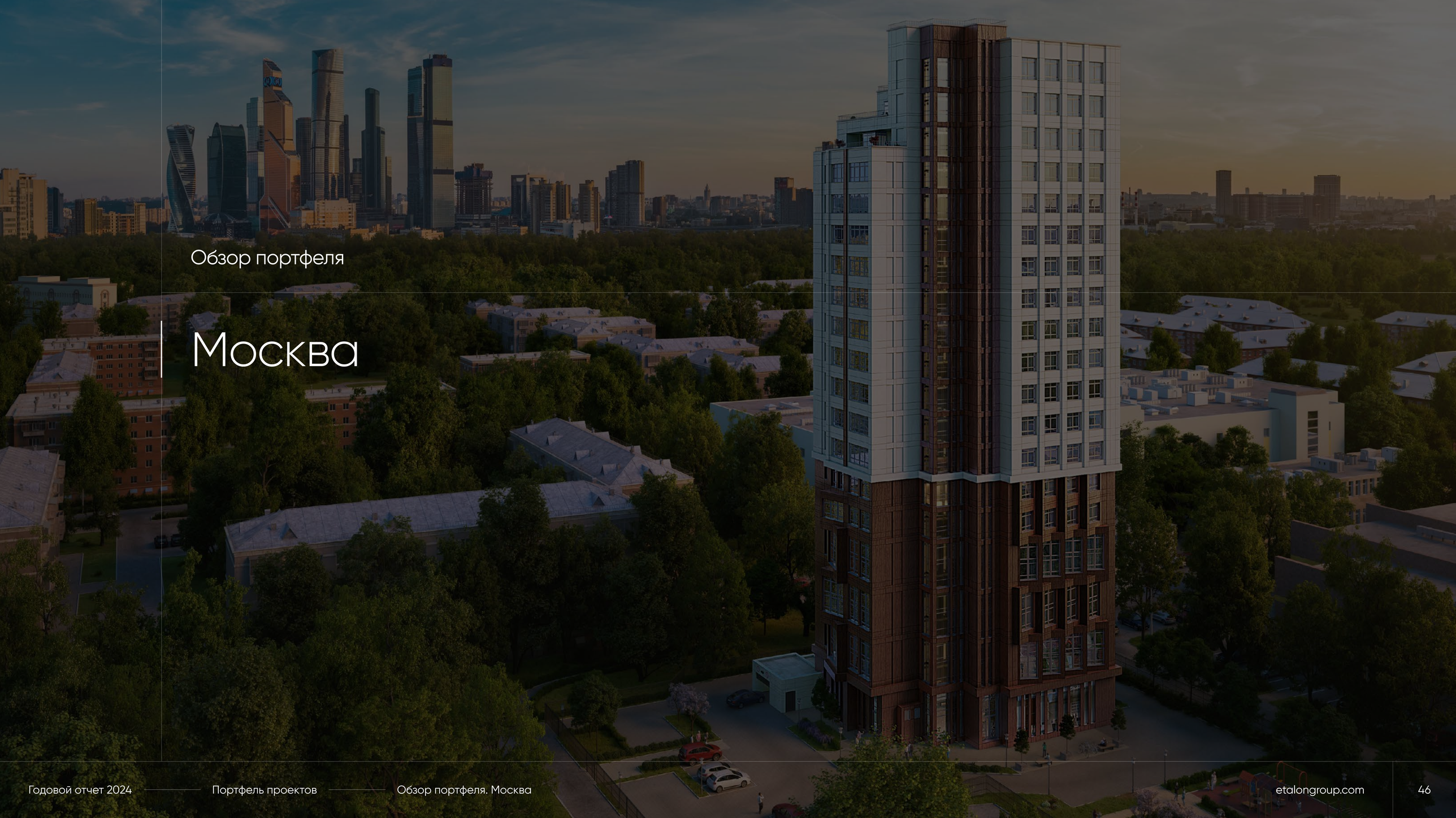
▶ Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2024 года

[1] NSA — продаваемая площадь.

[2] Включая паркинг.

[3] Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2024 года.

[4] Без учета затрат на приобретение земли.



Обзор портфеля

Москва

ЗИЛ-Юг

УЛ. АВТОЗАВОДСКАЯ

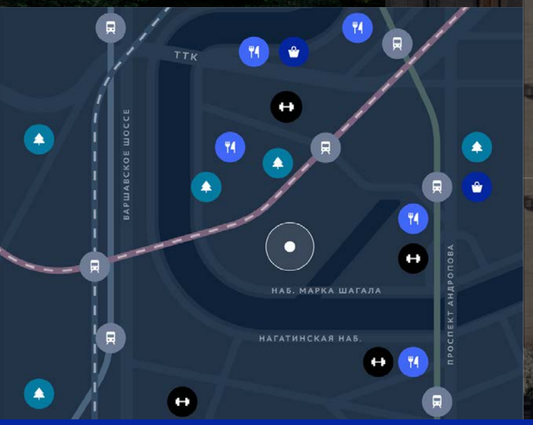
Бывшая промзона завода ЗИЛ преобразуется в динамичный квартал, сочетающий жилую, коммерческую и социальную инфраструктуру. Проект реализует концепцию «15-минутного города» — ключевой тренд современного урбанизма.

Сроки строительства

2021 — 2030

25 мин до Красной площади — ~7 км

15 мин до Садового кольца — ~5 км



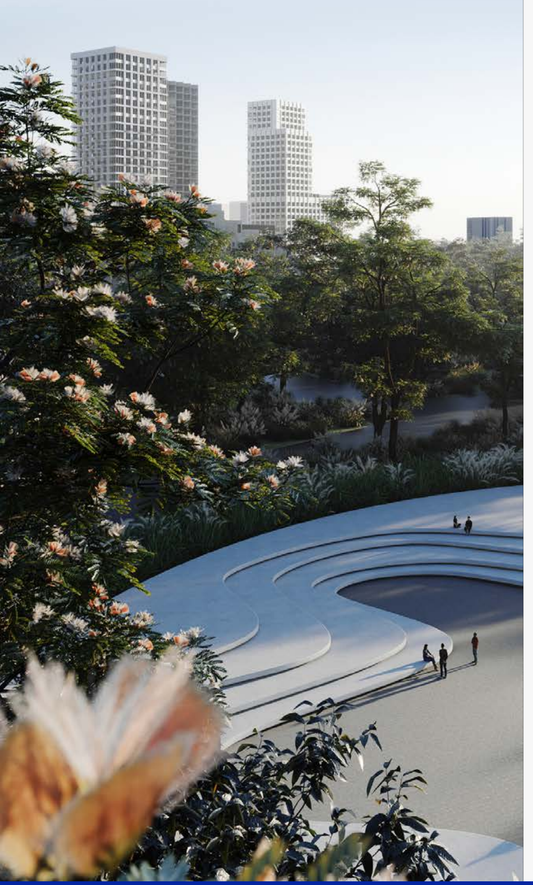
1199 тыс. кв. м — реализуемая площадь

999,9 млрд руб. — рыночная стоимость

496 млрд руб. — поступления от продаж

ЗИЛ-Юг

Уникальное сочетание природных ландшафтов, современной инфраструктуры и удобной транспортной доступности делает этот проект исключительно привлекательным для комфортной городской жизни.



О проекте

Разработка концепции развития территории ЗИЛ осуществлялась с привлечением ведущих экспертов в области градостроительства, социологии и смежных направлений, а также с учетом мнения жителей. Обсуждение проекта проводилось на базе градостроительной образовательной лаборатории и медиа-платформы Generation ZIL.

При планировании квартала особое внимание уделено комплексному развитию территории с учетом особенностей прилегающих районов, модернизации транспортной инфраструктуры и созданию разнообразной городской среды, отвечающей потребностям различных категорий жителей. Проектом предусмотрено гармоничное сочетание всех типов застройки — от малоэтажного жилья до высотных доминант.

Западная часть территории, примыкающая к набережной Шагала, отличается камерной малоэтажной и среднеэтажной застройкой, органично вписанной в природный ландшафт с водными пространствами и благоустроенными парковыми зонами. По мере приближения к станции метро архитектурный облик приобретает ярко выраженный урбанистический характер: здесь сосредоточены современные многофункциональные комплексы с развитой деловой, коммерческой и досуговой инфраструктурой.

Такой подход к планировке позволяет создать сбалансированное городское пространство, где гармонично сочетаются различные форматы жилья, рабочие зоны и рекреационные территории, формируя комфортную среду для жизни и работы.

Расположение

Проект занимает живописную территорию на берегу Москвы-реки и затона Новинки, граничащую с обновленной набережной Марка Шагала. Благодаря расположению в экологически благоприятной зоне, окруженной парками «Тюфелева роща» и «Кожухово», резиденты получат возможность ежедневно наслаждаться единением с природой.

Развитая рекреационная инфраструктура включает:

- 6-километровую благоустроенную набережную с парковой зоной
- сеть пешеходных маршрутов, велодорожек и беговых трасс
- прибрежный амфитеатр для культурных мероприятий
- перспективные проекты: сады на воде, открытые бассейны и арт-объекты

Отличная транспортная доступность обеспечивается:

- непосредственной близостью к Третьему транспортному кольцу и проспекту Андропова
- пешей доступностью до станций метро «ЗИЛ», «Технопарк» и «Автозаводская»
- развитой сетью наземного общественного транспорта

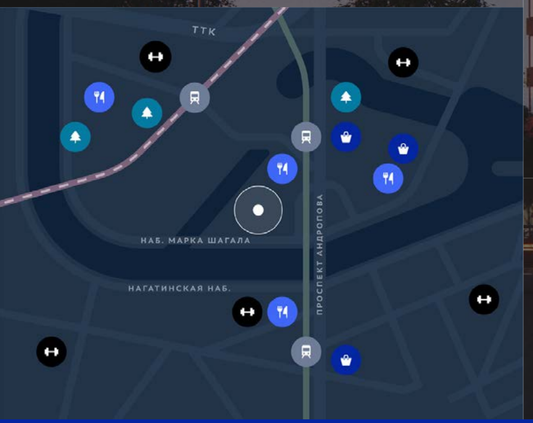
Nagatino i-Land

ПР. АНДРОПОВА

Nagatino i-Land — уникальный жилой анклав в сердце столицы. Расположенный в престижном Даниловском районе ЮАО, комплекс формирует единую среду с деловым кластером Nagatino i-Land и торгово-развлекательным комплексом Port Plaza. Уникальность локации подчеркивает полуостровное положение — территория с двух сторон омывается водами Москвы-реки, создавая эффект городского острова.

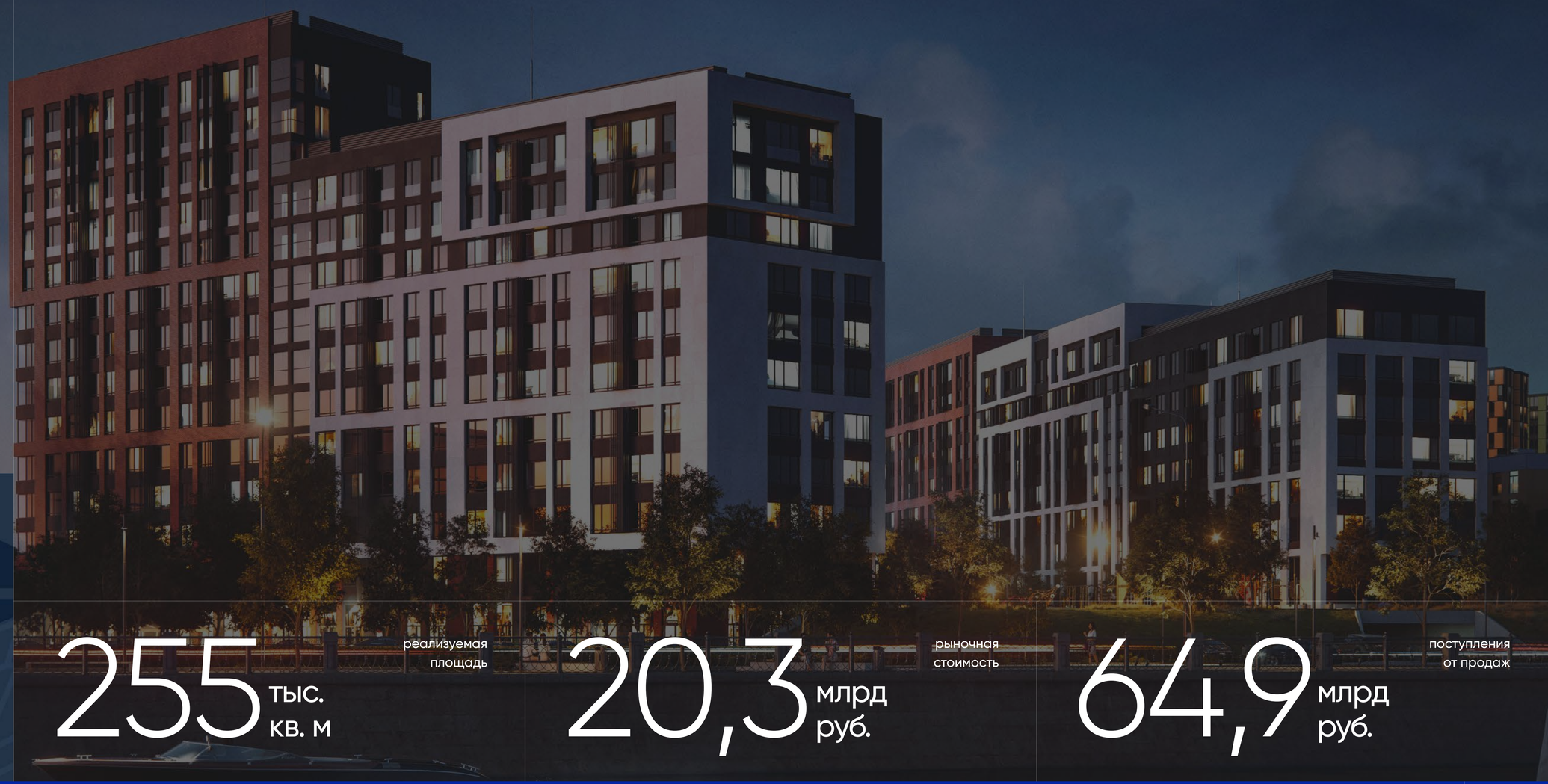
20 мин до Красной площади ~10 км

15 мин до Садового кольца ~7 км



Сроки строительства

2019 — 2026



255 тыс. кв. м — реализуемая площадь

20,3 млрд руб. — рыночная стоимость

64,9 млрд руб. — поступления от продаж

Nagatino i-Land

Многофункциональная концепция проекта включает современные жилые резиденции, офисные пространства, торговые галереи и сервисные предприятия, полноценную социальную инфраструктуру (образовательные учреждения, медицинские центры).

Особенности планировочных решений

- Видовые квартиры с панорамным остеклением, открывающие перспективы на Москву-реку
- Камерные зеленые дворы, закрытые для автомобильного движения
- Частный ландшафтный парк с эксклюзивной системой озеленения
- Авторские общественные пространства с водными элементами и рекреационными зонами

Более 25% территории отведено под озеленение, включая ландшафтный парк, пешеходные аллеи и бульварные пространства, благоустроенную набережную с природным ландшафтом.

Проект устанавливает новые стандарты качества жизни, создавая защищенную экологическую среду в сердце динамичного мегаполиса.

Концепция проекта

Жилой комплекс нового поколения органично сочетает преимущества мегаполиса с очарованием природных ландшафтов. Многоуровневая застройка (от 5 до 35 этажей) спроектирована с учетом оптимальной инсоляции и воздухообмена, обеспечивая комфортный микроклимат в любое время года.

Расположение

Близость станций метро «Технопарк» и МЦК «ЗИЛ», а также удобные выезды на основные магистрали — проспект Андропова и Третье транспортное кольцо — гарантируют транспортное удобство жителям Nagatino i-Land. До центра Москвы — Кремля и Большого театра — всего 4 остановки на метро.

Комфорт и безопасность

Жилой комплекс отвечает самым высоким стандартам современного строительства, предлагая жителям передовые инженерные решения:

- надежные монолитные конструкции с усиленной звукоизоляцией, обеспечивающие тишину и покой
- индивидуальная система климат-контроля с возможностью поквартирного регулирования отопления
- многоуровневая система безопасности, включающая современную противопожарную защиту
- высокоскоростные лифты премиум-класса с бесшумной работой
- централизованная приточно-вытяжная вентиляция с многоступенчатой системой очистки воздуха

Ключевые преимущества локации

- Уникальное полуостровное расположение с панорамными видами
- Синергия с развитым деловым окружением
- Сбалансированная среда «город в городе»
- Продуманная пешеходная доступность всех объектов жизнеобеспечения

Проект создает новый стандарт комфортного проживания в гармонии с водными просторами и городской динамикой.

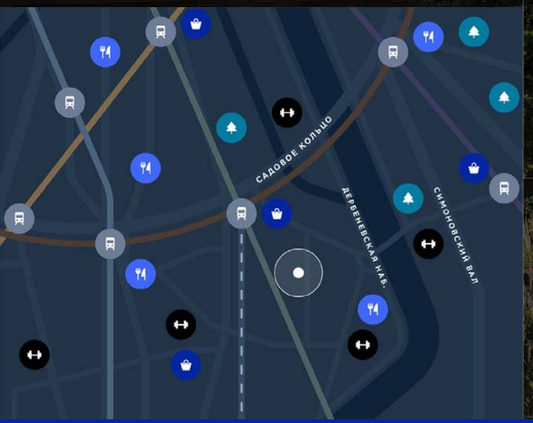
Voxhall

УЛ. ЛЕТНИКОВСКАЯ, 4

Расположенный в элитном районе Замоскворечье на Летниковской улице, проект сочетает современную жилую застройку с коммерческой инфраструктурой. Комплекс включает семь жилых секций и две башни апарт-отеля, образующие единый архитектурный ансамбль.

18 мин до Красной площади — ~5 км

7 мин до Садового кольца — ~1 км



Сроки строительства

2021 — 2025

О проекте

Благодаря расположению в пяти километрах от Кремля, резиденты получают все преимущества центральной локации. Из окон открываются панорамные виды на Москву-реку и историческую застройку города.

Архитектурное решение комплекса отличается продуманными планировками с мастер-спальнями, высокими потолками от трех метров и панорамным остеклением. Общественные пространства, включая дизайнерские лобби, выполнены с применением премиальных отделочных материалов.

Ландшафтный дизайн территории разработан ведущими бюро с созданием гармоничной среды, сочетающей современную урбанистику с природными элементами. Проект предлагает новый стандарт комфорта для тех, кто ценит престижное расположение, качественную архитектуру и высокий уровень сервиса.

Расположение

Жилой комплекс расположен в одном из самых престижных районов Москвы, всего в нескольких минутах ходьбы от станции метро «Павелецкая». Идеальная транспортная доступность обеспечивается близостью к основным магистралям и расположением в 350 метрах от Павелецкого вокзала, откуда курсируют «Аэроэкспрессы» в аэропорт Домодедово.

Рядом с ЖК Voxhall находятся деловые кварталы, где расположены главные офисы ряда финансовых организаций и крупных компаний. В четырех минутах от жилого комплекса, на Павелецкой площади, разбит новый ландшафтный парк с подземным торговым центром, фонтанами, благоустроенными зелеными зонами, открытым амфитеатром. В 20 минутах езды на самокате — Парк Горького, одна из самых больших и популярных рекреационных зон столицы.

65 тыс. кв. м — реализуемая площадь

10,4 млрд руб. — рыночная стоимость

35,1 млрд руб. — поступления от продаж

Mariinn Park

УЛ. ОКТЯБРЬСКАЯ, ВЛ. 103

Жилой комплекс премиум-класса расположен в одном из самых динамично развивающихся районов Москвы и сочетает комфорт городской жизни с экологичным окружением.

Сроки строительства

2024 — 2027

О проекте

Проект, расположенный в историческом районе Марьина Роща, совмещает камерную жилую застройку с современной инфраструктурой. Комплекс состоит из двух жилых корпусов высотой 17 и 5 этажей. На первом этаже предусмотрены помещения под стрит-ритейл.

Среди особенностей проекта — эксклюзивные пентхаусы с террасами, дизайнерские лобби в концепции «закатного неба» и приватный закрытый двор с зонами отдыха, детскими и спортивными площадками.

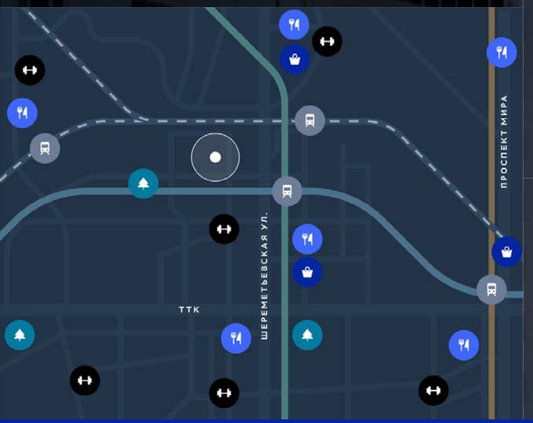
Благодаря расположению в семи километрах от Кремля, жители получат идеальный баланс между городской динамикой и уединением. Архитектурное решение отличается фасадами из натурального камня с панорамным остеклением, создающим эффект «парящего» здания.

Расположение

Mariinn Park расположен в тихом историческом районе в непосредственной близости от центра и в 10 минутах езды на автомобиле от Садового кольца.

В шаговой доступности находится вся необходимая для комфортной жизни инфраструктура: магазины, рестораны, аптеки, спортивно-оздоровительный комплекс «Академия льда», ТЦ «Райкин Плаза», медицинские центры, школы, несколько учреждений среднего профессионального и высшего образования. В свободное время жильцы смогут совершить прогулку в Фестивальном парке, посетить расположенные поблизости кафе, фитнес-центры, керлинг-клуб или конный клуб. В радиусе двух километров располагается исторический Екатерининский парк, спортивный комплекс «Олимпийский», Театр Российской Армии, Центральный музей Вооруженных Сил и ряд других достопримечательностей.

Отличная транспортная доступность обеспечена выездами на три крупные автомагистрали города — ТТК, проспект Мира и Бутырскую улицу, которая переходит в Дмитровское шоссе.



11 тыс. кв. м — реализуемая площадь

3 млрд руб. — рыночная стоимость

8 млрд руб. — поступления от продаж

Sokolinn Park

УЛ. 3-Я ГРАЖДАНСКАЯ

ЖК Sokolinn Park — это проект бизнес-класса, расположенный в живописном Богородском районе на востоке Москвы вблизи национального парка «Лосиный остров» и знаменитого парка «Сокольники».

Сроки строительства

2024 — 2028

О проекте

Жилой комплекс представляет собой многоквартирный жилой дом, состоящий из двух корпусов переменной этажности: в первом корпусе 7-13 этажей, во втором — 7-22 этажа.

Архитектурная концепция здания сочетает эстетику и функциональность. Планировочные решения отличаются разнообразием и вниманием к комфорту жильцов: в проекте представлены квартиры различной площади и конфигурации, включая квартиры с угловым остеклением и широкими панорамными окнами, которые открывают живописные виды.

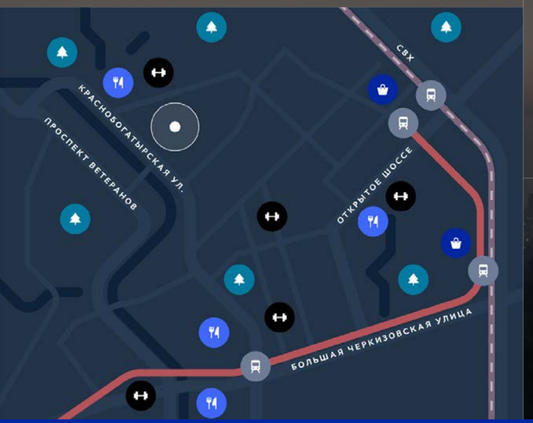
Собственный закрытый двор Sokolinn Park будет свободным от машин. На его территории будут оборудованы детские игровые, а также спортивные площадки для всех возрастов, зоны отдыха со скамейками и перголами, газонами, многолетними деревьями и кустарниками.

Вокруг комплекса есть все, что нужно для комфортной жизни в современном городе: детские сады, школы, супермаркеты, аптеки, банковские отделения, барбершопы, салоны красоты и спа-центры. Рядом расположены два крупнейших московских парка — «Сокольники» и «Лосиный остров».

Район отличает сформированная спортивная инфраструктура: здесь представлены лыжный спорт, футбол, теннис, баскетбол и ледовые виды спорта, есть также скейт-парк, детская площадка с интерактивными зонами. В шаговой доступности расположен знаменитый парк «Сокольники» площадью более 500 га и национальный парк «Лосиный остров» площадью более 11 тыс. га.

Расположение

Проект находится в районе с развитой инфраструктурой, обеспечивающей быстрый доступ к основным транспортным артериям города. Выгодное расположение с удобной пешей доступностью к ключевым объектам: всего в 15 минутах от станции метро «Преображенская площадь», «Бульвар Рокоссовского» находится в 25 минутах ходьбы, национальный парк «Лосиный остров» — в 15 минутах, а парк «Сокольники» — в 20 минутах.



14 тыс. кв. м — реализуемая площадь

1,9 млрд руб. — рыночная стоимость

7,5 млрд руб. — поступления от продаж

Обзор портфеля

Московская область

Изумрудные холмы

КРАСНОГОРСК, БУЛЬВАР КОСМОНАВТОВ – УЛ. МЕРЛУШКИНА

Масштабный жилой комплекс «Изумрудные холмы», состоящий из 20 жилых корпусов, находится в Красногорске — экологически чистом районе Подмосковья, всего в 8 км от МКАД. Территория окружена лесом, что создает приятную природную атмосферу.

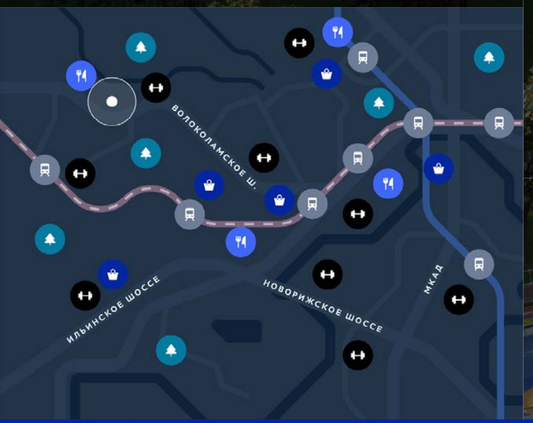
Сроки строительства

2009 — 2023

О проекте

Большое внимание уделено благоустройству: здесь разбиты зеленые зоны, оборудованы места для отдыха, спортивные площадки и детские игровые комплексы. На территории есть уникальный объект — музей космонавтики под открытым небом «Аллея космонавтов» с полноразмерными макетами космических кораблей. Рядом с комплексом расположен ландшафтный парк с пешеходными и велодорожками.

«Изумрудные холмы» — это полноценный микрорайон с развитой инфраструктурой. В шаговой доступности работают 3 школы, детские сады, магазины, торговые центры, медицинские учреждения и другие социальные объекты.



384 тыс. кв. м
реализуемая площадь

статус
Завершен и реализован

0,8 млрд руб.
поступления от продаж

Финский

ЩЕЛКОВО, УЛ. ФРУНЗЕ

Жилой комплекс «Финский» расположен в Щелково, в экологически чистом районе с развитой инфраструктурой. Архитектура комплекса и планировки квартир продуманы до мелочей, чтобы обеспечить комфортабельную атмосферу для жильцов.

Сроки строительства

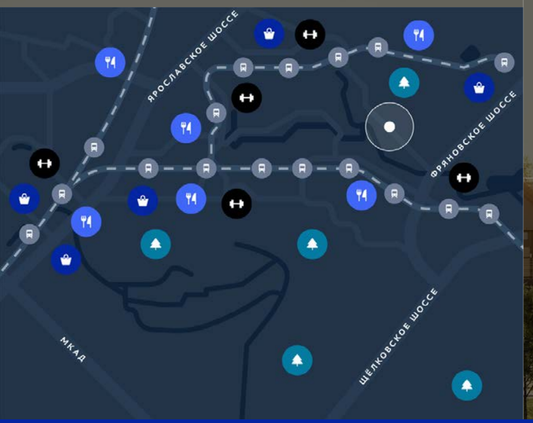
2017 — 2023

О проекте

Рядом с комплексом находятся детский сад и школа, а также круглосуточные аптеки, поликлиники, супермаркеты, почта и отделение банка. Неподалеку протекает живописная река Клязьма.

Жилой комплекс предлагает разнообразные варианты для семейного досуга: от похода в парк аттракционов или веревочный парк до прогулок по уютным скверам.

Комплекс расположен вдали от загрязняющих производств и больших магистралей. Наличие богатого лесного ландшафта делает воздух действительно чистым. Кроме того, материалы, используемые при строительстве комплекса, экологически безопасны.



38 тыс. кв. м — реализуемая площадь

0,2 млрд руб. — рыночная стоимость

0,2 млрд руб. — поступления от продаж

Десятка

РАМЕНСКОЕ, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ

Жилой комплекс «Десятка» расположен в Раменском районе, в тихом и экологически чистом месте. Он предназначен для людей, которые ценят комфорт и спокойствие. В комплексе предусмотрены варианты для проживания на любой вкус: от уютных многоквартирных домов до просторных таунхаусов с земельными участками. Для жителей комплекса также созданы все условия для активного отдыха на свежем воздухе.

Сроки строительства

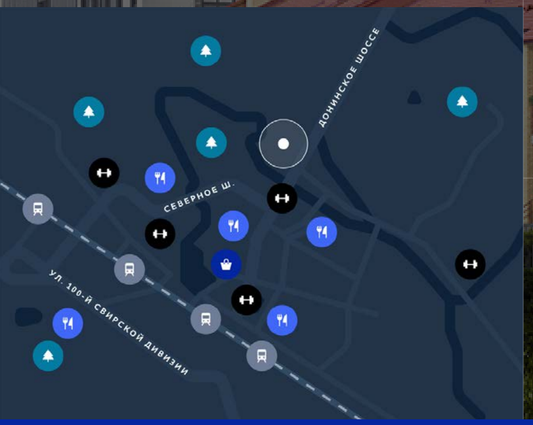
2017 — 2024

О проекте

Дома расположены на границе с лесом, рядом с озером Плотина. В 30 минутах ходьбы от комплекса находится Раменский государственный парк культуры и отдыха, а в 15 минутах — Дергаевское водохранилище. До центра города Раменское можно добраться всего за 10 минут на общественном транспорте, а до центра Москвы — около часа на автомобиле или электричке «Спутник-экспресс».

Архитектурный проект комплекса отличается эстетикой современного минимализма. Ассортимент квартир включает в себя множество функциональных планировочных решений: от компактных квартир-студий до так называемых квартир-трансформеров.

На территории микрорайона расположены все необходимые объекты инфраструктуры: детский сад, школа, спортивные сооружения для людей разных возрастных групп, торговые центры, магазины и строительный рынок.



47 тыс. кв. м — реализуемая площадь

1,3 млрд руб. — рыночная стоимость

1,6 млрд руб. — поступления от продаж

Санкт-Петербург

ЛДМ

УЛ. ПРОФЕССОРА ПОПОВА, 47

ЖК «ЛДМ» — наш флагманский проект премиум-класса, который реализуется на Аптекарском острове Петроградской стороны в окружении знаковых мест отдыха, культуры и образования.

Сроки строительства

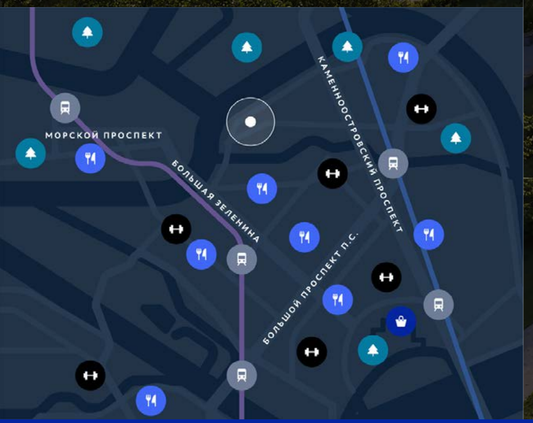
2024 — 2027

О проекте

Проект состоит из семи корпусов переменной этажности от 3 до 9 этажей с двухуровневым подземным паркингом. Помимо квартир классических планировок, в проекте представлены трехуровневые сити-виллы с отдельными входами и террасами.

Проект отличается эксклюзивным рекреационным пространством: гранд-лобби, кафе, зоны для занятий спортом, зоны для отдыха и детский центр. Благоустройство территории разработано по индивидуальному проекту с озеленением, детскими площадками и зонами отдыха.

Жилой комплекс «ЛДМ» возводится в уникальной локации в центре города — в живописной и престижной части Петроградского района Санкт-Петербурга на берегу Малой Невки. Расположение на набережной позволило спроектировать большинство квартир видовыми, а благодаря близости к Крестовскому и Каменному островам в окрестностях комплекса большое количество парков и скверов. Локация жилого комплекса отвечает всем запросам премиум-сегмента: непосредственная близость к пристаням Малой Невки, лучшие рестораны города и достопримечательности. А сам Петроградский район располагает всей необходимой инфраструктурой и является одним из ключевых центров экономической активности города. Транспортную доступность обеспечивают крупные городские магистрали и близость к ЗСД.



63 тыс. кв. м
реализуемая площадь

15,8 млрд руб.
рыночная стоимость

52,0 млрд руб.
поступления от продаж

Клюква-Парк

ПОСЁЛОК ШУШАРЫ (ПУШКИНСКИЙ РАЙОН), УЛ. ОКУЛОВСКАЯ

Жилой комплекс «Клюква.Парк» возводится в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, вблизи исторических пригородов и крупных городских магистралей. Современная архитектура нового ЖК, благоустроенная территория с зонами для отдыха и развитая инфраструктура создают комфортную среду для жизни.

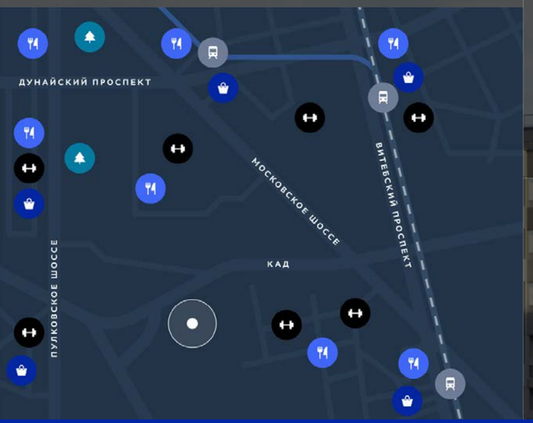
Сроки строительства

2025 — 2028

О проекте

В проекте предусмотрен большой выбор планировочных решений под разные жизненные сценарии. Благоустроенный внутренний двор с уютными зонами для отдыха и спорта позволит скоротать досуг и насладиться свежим воздухом. На первых этажах жилого комплекса расположатся коммерческие помещения, где появятся кафе, салоны красоты, продуктовые магазины и предприятия бытового обслуживания.

Жилой комплекс расположен в посёлке Шушары, который относится к Пушкинскому району Санкт-Петербурга. Среди основных преимуществ расположения комплекса — его близость к городу Пушкину, одному из самых живописных пригородов Санкт-Петербурга с историческими парками, садами и архитектурными памятниками. Микрорайон, где располагается комплекс, активно развивается. В шаговой доступности функционируют школы, детские сады, поликлиники и спортивные учреждения. В скором времени планируется запуск скоростного трамвая «Славянка», на котором всего за 15 минут можно будет добраться до станции метро «Купчино».



102 тыс. кв. м — реализуемая площадь

5,6 млрд руб. — рыночная стоимость

29,7 млрд руб. — поступления от продаж

Mariinka Deluxe

ПЕР. МАТИСОВ

Mariinka Deluxe — камерный проект премиум-класса, расположенный на набережной реки Пряжки в историческом районе города.

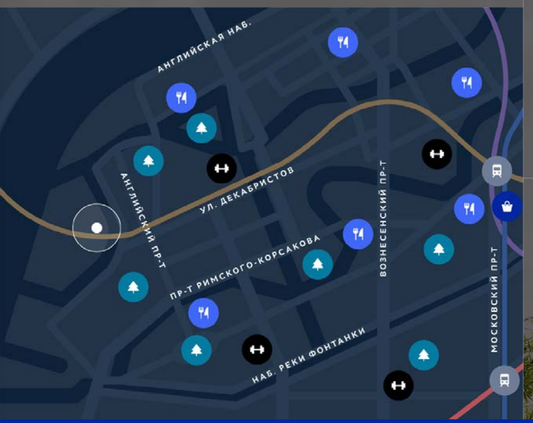
Сроки строительства

2025 — 2028

О проекте

Внешний облик жилого дома отсылает к французской архитектуре XVIII-XIX веков и гармонично впишется в стилистический контекст соседствующей исторической застройки. Фасады из камня будут украшены объемными эркерами и рельефными карнизами. Верхний этаж займут эксклюзивные лоты с панорамным видом на набережную, на втором этаже здания предусмотрена большая терраса с приватным садом. Во внутреннем пространстве дома запроектирован собственный парк в стилистике английского палисадника. На первом этаже дома расположатся коммерческие помещения.

Проект находится в пешей доступности от набережной реки Невы и главных достопримечательностей Санкт-Петербурга, в 15 минутах ходьбы от Мариинского театра и Новой Голландии. До Дворцовой площади можно дойти за 35 минут.



9,4 тыс. кв. м
реализуемая площадь

0,9 млрд руб.
рыночная стоимость

4,4 млрд руб.
поступления от продаж

Пулковский дом

УЛ. СОКОЛИНАЯ, ПУШКИНСКИЙ РАЙОН

Проект состоит из трех корпусов малоэтажной застройки с квартирами классической и европланировки.

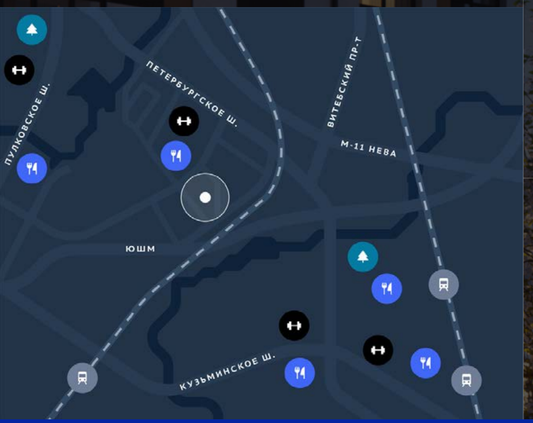
Сроки строительства

2023 — 2025

О проекте

Квартиры 4-го этажа отличаются высотой потолков – до 5,7 м. В некоторых квартирах на первых этажах предусмотрены террасы. На подземных этажах будут располагаться помещения для сезонного хранения вещей, на первых этажах появятся магазины, кафе, аптеки и другие объекты инфраструктуры. Проектом предусмотрен закрытый зеленый двор без машин с местами для хранения велосипедов, пешеходными дорожками, местами для отдыха, детской площадкой и зоной work-out.

ЖК «Пулковский дом» располагается в живописном и экологически чистом Пушкинском районе. Преимуществом района является близость к историческим пригородам Санкт-Петербурга — Пушкину и Павловску. В шаговой доступности находится необходимая инфраструктура: детские сады и школы, магазины, аптеки, спортивные клубы. Хорошую транспортную доступность обеспечивают выезды на основные городские магистрали (КАД, ЗСД, Пулковское шоссе). Добраться как до пригородов, так и до аэропорта можно за 15 минут на автомобиле. Путь до центра Санкт-Петербурга займет около 40 минут на автомобиле.



12 тыс. кв. м — реализуемая площадь

0,8 млрд руб. — рыночная стоимость

2,8 млрд руб. — поступления от продаж

Обзор портфеля

Другие регионы

Зеленая река

ОМСК, КИРОВСКИЙ Р-Н, УЛ. ВОЛГОГРАДСКАЯ

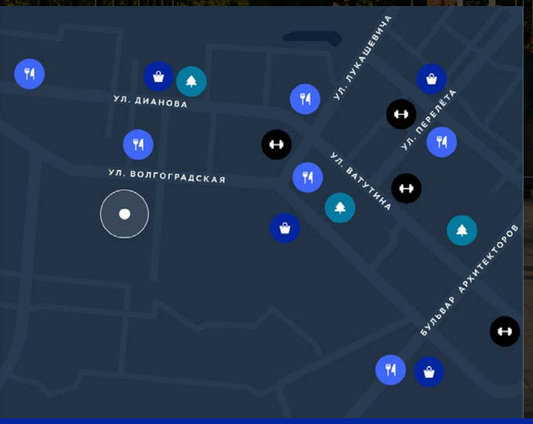
«Зеленая река», масштабный жилой комплекс в Омске, — первый проект Группы «Эталон» за пределами Москвы и Санкт-Петербурга. Проект «Зеленая река» соответствует концепции «город в городе». В проекте представлен большой выбор квартир разной площади и планировок: от классических до евроформата.

Сроки строительства

2022 — 2036

20 мин до аэропорта ~11 км

20 мин до исторического центра города ~10 км



О проекте

Жилой комплекс «Зеленая река» отличается продуманным подходом к организации внутреннего пространства и благоустройству территории. Концепция жилого комплекса предусматривает большой выбор квартир разной площади и планировок — от классических до евроформата. Верхние этажи будут отведены под квартиры повышенной комфортности с террасами. В рамках проекта появятся детские сады и игровые площадки, коммерческие помещения, места для отдыха и общения, зеленый амфитеатр, многофункциональные спортивные площадки с тренажерами, аллеи для прогулок и смотровые площадки.

Центральную ось проекта формирует широкий променад с различными ландшафтными элементами. Каждое из якорных пространств, объединенных променадом, обладает своим характером и функциональным наполнением.

«Речной вал» – это пространство, открытое для всех возрастов, с зонами, предназначенными для занятий спортом, игр и отдыха. Общественное пространство «Переправа» служит видовой и активной точкой променада. Возможность занятия спортом на эксплуатируемой кровле паркинга формирует уникальность данного места. Зеленый склон, открытый на будущий спортивный парк, выполняет функцию амфитеатра, ориентированного на внутриквартальную площадь, которая будет давать жизнь всевозможным сезонным мероприятиям.

Расположение

Жилой комплекс «Зеленая река» расположен на левом берегу реки Иртыш, в Кировском округе Омска. Это один из наиболее перспективных и благоустроенных районов города. Участок застройки занимает территорию от «Бауцентра» на Волгоградской улице до улиц Кондратюка и Верхнеднепровской. В шаговой доступности от комплекса находятся школы, детские сады, спортивные объекты, продуктовые магазины. Рядом расположены остановки общественного транспорта и крупные автомобильные магистрали, обеспечивающие удобное транспортное сообщение для жителей квартала.

1291 тыс. кв. м — реализуемая площадь

14,2 млрд руб. — рыночная стоимость

210,8 млрд руб. — поступления от продаж

Счастье в Кольцово

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ,
Р. П. КОЛЬЦОВО, МИКРОРАЙОН VA

Комплекс в окружении богатого лесного массива представляет собой сочетание авторской архитектуры и комфортной среды для жизни. В комплексе есть все необходимое для активной жизни и семейного отдыха, начиная от удобных эргономичных планировок и заканчивая развитой внутренней инфраструктурой.

Сроки строительства

2023 — 2029

О проекте

В проекте внедрены современные инженерные решения:

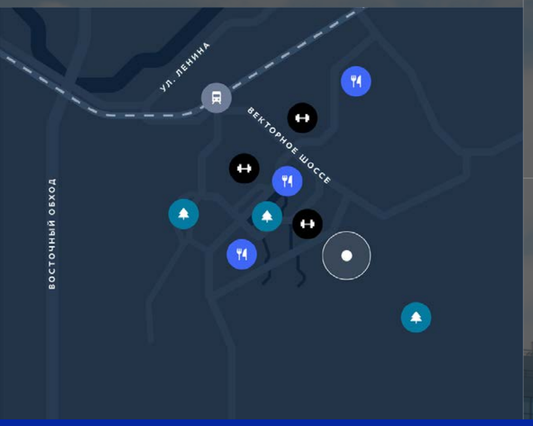
- «умная» автоматизированная система учета потребляемых ресурсов дома
- IP-домофония с возможностью подключения широкого функционала
- скоростные бесшумные лифты со спуском в паркинг
- энергосберегающие светодиодные лампы с применением системы управления освещением
- система видеонаблюдения

Двор с концепцией «без машин» разделен на зоны и наполнен различными активностями: игровые площадки, сенсорный лабиринт, зона спортивных тренажеров, тихие площадки для занятий гимнастикой и пр. В комплексе предусмотрен подземный паркинг с кладовыми для хранения габаритных вещей и колясочные на первых этажах.

Расположение

Новый жилой комплекс будет возведен в Новосибирской городской агломерации, всего в 25 км от Новосибирска.

Район Кольцово, в котором будет возведен жилой комплекс, обладает всей необходимой инфраструктурой и является одной из ведущих научно-производственных площадок региона. Здесь расположено более десятка исследовательских организаций и инновационных компаний, занимающихся разработкой и производством в сфере биотехнологий. Участок примыкает к жилым кварталам и лесному массиву. В 25 минутах езды находится Академгородок и бизнес-инкубатор Академпарка.



300 тыс. кв. м — реализуемая площадь

6,8 млрд руб. — рыночная стоимость

48,5 млрд руб. — поступления от продаж

Жилой район «Солнечный»

ЕКАТЕРИНБУРГ, ЧКАЛОВСКИЙ Р-Н, ЗОЛОТИСТЫЙ БУЛЬВАР – УЛ. ЛУЧИСТАЯ

Жилой район «Солнечный» в Екатеринбурге отличается современной архитектурой в европейском стиле.
Дома в районе разноэтажные, что позволяет обеспечить хорошее освещение квартир и внутренних дворов. Еще одной особенностью архитектуры является увеличенное остекление. В домах будут установлены французские и угловые окна, а также лоджии с панорамным остеклением.

Сроки строительства

2022 — 2039

О проекте

В проекте использован новый формат — квартиры на первых этажах с отдельным входом и террасой. Террасы, расположенные по периметру домов, окружены палисадником, что создаст ощущение уединенности от городской суеты. Зоны отдыха можно обустроить также на открытых балконах и лоджиях, которые есть в каждой квартире.

Комфорт для жильцов будет обеспечен инженерными решениями: системами учета потребляемых ресурсов, бесшумными лифтами, а также собственной котельной. Благодаря бесперебойной подаче тепла и горячей воды котельная будет поддерживать необходимый микроклимат в любое время года.

В закрытых дворах будут построены игровые площадки для детей разных возрастов, футбольные поля, спортивные площадки и места для отдыха. Индивидуальный ландшафтный проект предполагает устройство газонов, посадку кустарников и деревьев.

Для обеспечения безопасности жителей комплекса будут созданы: развитая система видеонаблюдения, центр мониторинга, контроль доступа и наличие тревожных кнопок на территории. Родители также смогут удаленно наблюдать за своим ребенком через специальное приложение.

Социальная инфраструктура

В шаговой доступности от комплекса расположены ключевые социальные объекты: Губернаторский лицей на 1,2 тыс. учеников, инновационный детский сад, Центр художественной гимнастики.

В здании Губернаторского лицея расположится детский технопарк «Кванториум», который поможет молодым специалистам выбрать будущую профессию уже в раннем возрасте. В комплексе также разместится центр цифрового образования «IT-Куб», где школьники смогут познакомиться с трендовыми направлениями в IT-сфере. Кроме того, на территории комплекса расположена Академия хоккея.

Транспортная доступность

Район имеет хорошую транспортную доступность благодаря удобным выездам на Екатеринбургскую кольцевую автодорогу (ЕКАД) и пролегающим рядом маршрутам общественного транспорта. Рядом с домами будет организована удобная наземная парковка.

1885 тыс. кв. м — реализуемая площадь

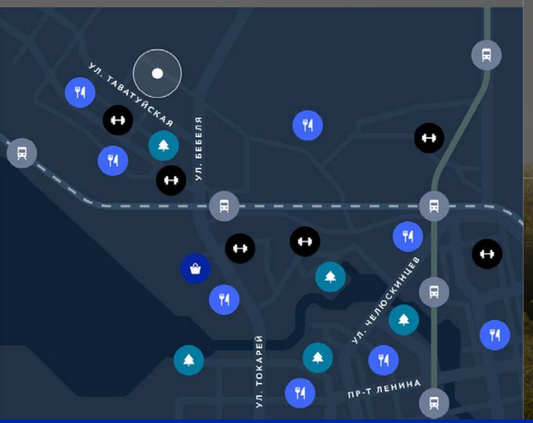
33,3 млрд руб. — рыночная стоимость

331,9 млрд руб. — поступления от продаж

Rauta

ЕКАТЕРИНБУРГ, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ Р-Н, УЛ. НАДЕЖДИНСКАЯ

Жилой комплекс Rauta расположен в Железнодорожном районе Екатеринбурга. Он состоит из 9 жилых домов и нескольких наземных паркингов. На первых этажах домов расположены коммерческие помещения, в которых могут размещаться магазины, кафе, парикмахерские и другие объекты. На территории комплекса созданы зоны отдыха, детские и спортивные площадки, пешеходные и велодорожки. Двор комплекса закрыт для машин, что обеспечивает безопасность жителей.



Сроки строительства

2021 — 2027

О проекте

В районе, где расположен ЖК Rauta, развита инфраструктура. Рядом находятся железнодорожный вокзал и Северный автовокзал, Дворец игровых видов спорта, киноконцертный театр «Космос», Олимпийская набережная реки Исеть, парк для прогулок и отдыха, школы и детские сады, супермаркеты, магазины и кафе.

Проект ЖК Rauta соответствует критериям зеленого стандарта ГОСТ Р для многоквартирных домов: высокий класс энергоэффективности, благоустройство и озеленение территории, использование экологичных материалов.

108,5 тыс. кв. м — реализуемая площадь

2,9 млрд руб. — рыночная стоимость

14,2 млрд руб. — поступления от продаж

Suomen Ranta

ЕКАТЕРИНБУРГ, ОКТЯБРЬСКИЙ Р-Н, УЛ. ЛУГАНСКАЯ

Жилой комплекс Suomen Ranta был включен в портфель Группы «Эталон» в 2022 году в рамках сделки по приобретению Компанией бизнеса строительного концерна «ЮИТ» в России. Комплекс состоит из пяти жилых корпусов, три из которых уже заселены. В комплексе есть подземный и наземный паркинги.

Сроки строительства

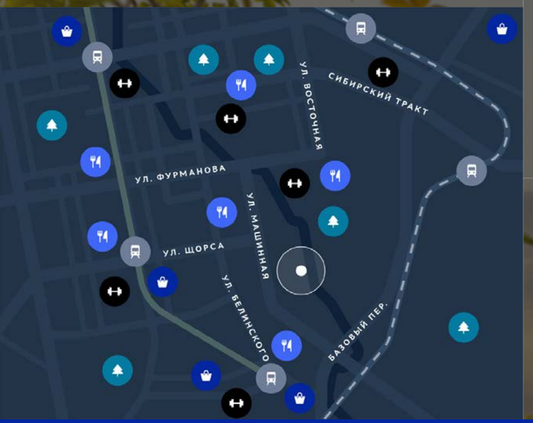
2022 — 2024

О проекте

Квартиры в комплексе Suomen Ranta предлагаются в различных планировках, включая квартиры евроформата с кухней-гостиной, гардеробной и хозяйственной комнатой. В подземных этажах зданий есть специальные помещения для хранения вещей. На первых этажах расположены магазины, супермаркет и пункт выдачи маркетплейса.

Фасады всех домов комплекса Suomen Ranta выполнены в едином стиле. Первый этаж комплекса имеет функциональную планировку с безбарьерным доступом и сквозным проходом во внутренний двор. На придомовой территории есть детские площадки, спортивные площадки, зоны отдыха, а также велосипедные и пешеходные дорожки.

Комплекс расположен в развитом районе Екатеринбурга, на берегу реки Исеть, рядом с парком имени Маяковского. В шаговой доступности от комплекса есть все необходимые объекты социальной и коммерческой инфраструктуры, а также остановки общественного транспорта и станции метро «Ботаническая» и «Чкаловская». Удобный выезд на Новокольцовский тракт и Объездную дорогу обеспечивает транспортную доступность для автомобилистов. Путь на автомобиле до центра города, аэропорта, железнодорожного вокзала и прилегающих районов займет 10–15 минут.



33,7 тыс. кв. м — реализуемая площадь

0,6 млрд руб. — рыночная стоимость

2,0 млрд руб. — поступления от продаж

Счастье в Тюмени

ТЮМЕНЬ, ЦЕНТРАЛЬНЫЙ Р-Н, УЛ. ПРОФСОЮЗНАЯ – УЛ. ОЛОВЯННИКОВА – УЛ. СЕВЕРНАЯ

Группа «Эталон» в 2022 году запустила в Тюмени четвертый региональный проект под брендом «Счастье». Общая площадь проекта составит 58 тыс. кв. м, в том числе 49 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости.

Сроки строительства

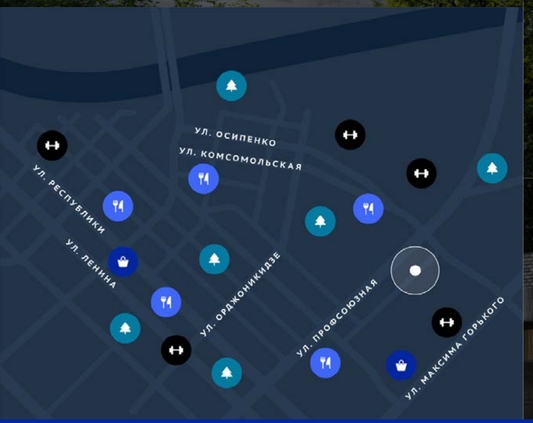
2022 — 2025

О проекте

Комплекс состоит из трех домов высотой от 15 до 25 этажей и наземного паркинга. В квартирах представлены современные планировки с кухнями-гостиными и мастер-спальнями. На верхних этажах некоторых квартир предусмотрены террасы с панорамным видом.

На территории комплекса будут оборудованы детские площадки, зоны отдыха, спортивная площадка с уличными тренажерами. На эксплуатируемой кровле паркинга будет обустроен променад с галереей магазинов и офисов.

Комплекс расположен в самом центре Тюмени, на пересечении улиц Профсоюзной и Оловянникова. В шаговой доступности находятся школы, детские сады, медицинские центры, торговые и бизнес-центры, спортивные комплексы, парки и набережная реки Туры. Транспортная доступность проекта обеспечивается удобным выездом на крупные транспортные магистрали города.



58,1 тыс. кв. м — реализуемая площадь

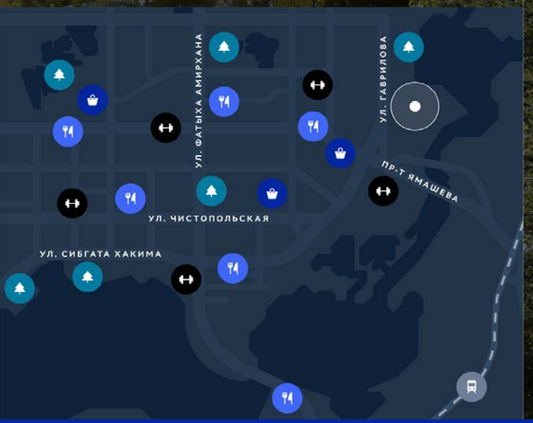
1 млрд руб. — рыночная стоимость

4,7 млрд руб. — поступления от продаж

Счастье в Казани

КАЗАНЬ, НОВО-САВИНОВСКИЙ Р-Н, УЛ. ГАВРИЛОВА

В 2022 году Группа «Эталон» запустила в Казани первый проект под брендом «Счастье». Первая очередь комплекса состоит из двух домов высотой 19 и 20 этажей. В них будут расположены квартиры, коммерческие и офисные помещения, а также двухуровневый паркинг. Общая площадь первой очереди составляет 20 тыс. кв м, в том числе 19 тыс. кв. м жилья.



Сроки строительства

2021 — 2026

О проекте

Квартиры в комплексе представлены в различных планировках – как в классическом, так и в европейском формате. Есть варианты с просторной кухней-гостиной, квартиры-трансформеры, квартиры с гардеробными, мастер-спальнями и саунами.

Благоустройство придомовой территории разработано с привлечением специалистов по ландшафтному дизайну и экологов. На стилобатной части комплекса будут обустроены эксплуатируемые террасы и общедоступные зоны отдыха. На прилегающей территории появятся площадки для отдыха и занятий спортом, детские площадки и протяженная прогулочная зона.

Жилой комплекс расположен в развитом зеленом районе с богатой социальной и коммерческой инфраструктурой. В пешей доступности находятся школы, магазины, кафе, торговые центры и спортивные объекты. Комплекс находится в непосредственной близости от живописной рекреационно-парковой зоны «Савиново» на берегу реки Казанки. Транспортная доступность проекта обеспечивается удобным выездом на проспект Ямашева.

60 тыс. кв. м — реализуемая площадь

4,9 млрд руб. — рыночная стоимость

15,3 млрд руб. — поступления от продаж

Результаты

Операционные результаты 72

Финансовые результаты 75

06

Операционные результаты

В 2024 году Группа «Эталон» обновила рекорд и выполнила свои прогнозы по двузначному приросту продаж как в натуральном, так и в денежном выражении: продажи выросли почти на 40%, до 146,2 млрд рублей.

Такой результат был обеспечен структурой портфеля проектов, сбалансированной по регионам и сегментам, а также готовностью Компании к изменениям в турбулентных рыночных условиях.

Результаты 2024 года

699 тыс. кв. м

продажи
+28%

146,2 млрд руб.

продажи
+39% г/г

95,6 млрд руб.

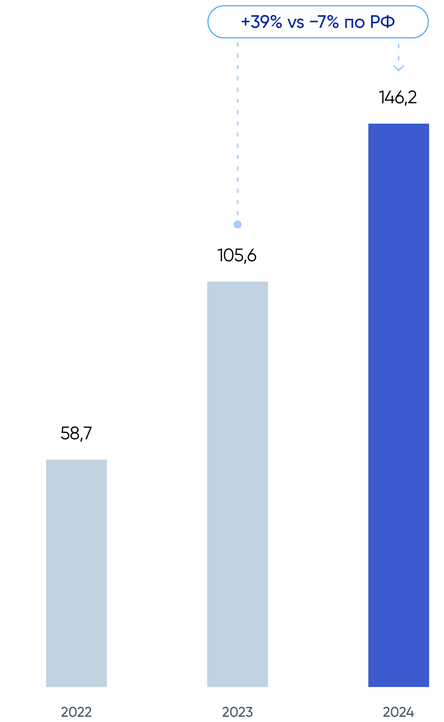
денежные поступления
+16% г/г

Операционные результаты: основные показатели

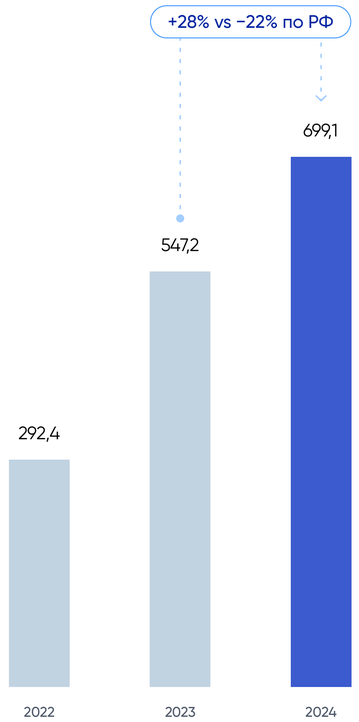
Изменения рыночных условий заставили всех игроков отрасли пересмотреть стратегии продаж. Благодаря диверсификации портфеля и собственным финансовым инструментам нам удалось не только показать устойчивый рост, но и обновить рекорд по продажам.

По итогам года продажи в денежном выражении стали лучшими за всю историю Компании, превысив результат 2023 года на 39%, продажи в натуральном выражении выросли на 28%, в то время как продажи недвижимости в РФ показали снижение на 7% и 22% соответственно.

Продажи, тыс. кв. м



Продажи, млрд руб.

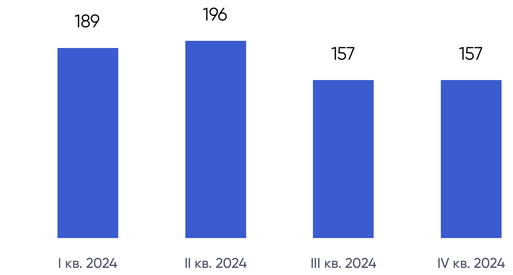


Рыночные изменения последних двух лет отразились на колебаниях спроса.

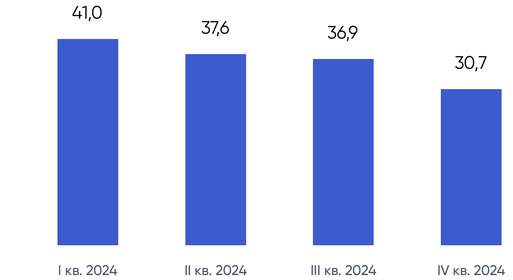
В 2023 году пик покупательской активности приходился на III и IV кварталы в связи с ростом ключевой ставки и перетоком клиентов на первичный рынок. В 2024 году оживление спроса пришлось на II квартал и было связано с завершением программы льготной ипотеки с 1 июля. Несмотря на такое перераспределение, продажи последнего квартала 2024 года на 15% превзошли среднеквартальный объем продаж 2023 года.

Также в IV квартале, в связи с ростом ключевой ставки, Компания сфокусировалась на балансировке новых запусков и продаж, что помогло поддерживать перепокрытие проектного долга средствами на эскроу на уровне 1,1х.

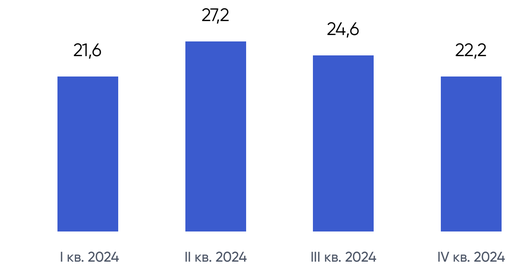
Новые продажи, тыс. кв. м



Новые продажи, млрд руб.



Денежные поступления, млрд руб.



Структура продаж: бизнес- и премиум-сегменты наиболее устойчивы

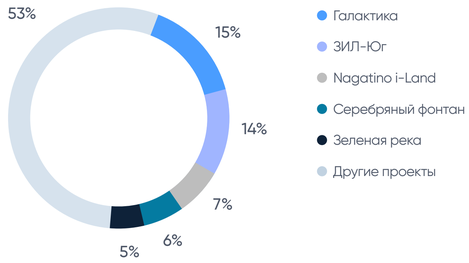
В 2024 году Группа «Эталон» вывела в продажу 360 тыс. кв. м в 5 регионах присутствия, в том числе мы запустили первый проект премиум-класса в Санкт-Петербурге — ЖК «ЛДМ». Это обеспечило сбалансированное соотношение проектов различных ценовых сегментов и географии в структуре нашего предложения, что отразилось на соответствующей структуре продаж по итогам года. Лидером среди проектов остается ЖК бизнес-класса в Москве — жилой квартал Shagal (ЗИЛ-Юг). Проект принес 30% продаж в денежном выражении и 17% продаж в натуральном выражении.

Продажи проектов бизнес- и премиум-сегмента составили около 36% в натуральном выражении, но при этом принесли почти 60% продаж в денежном выражении.

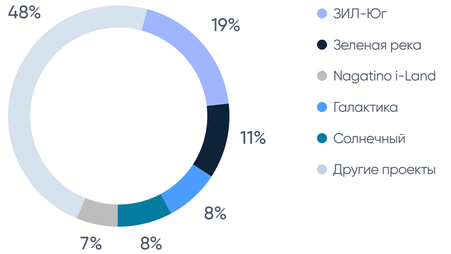
В отчетном году региональные проекты заняли значительную долю в топ-5 самых популярных ЖК Компании. В общей структуре продаж Группы[1] за 2024 год региональные проекты достигли 29%.

29% доля региональных проектов в общей структуре продаж

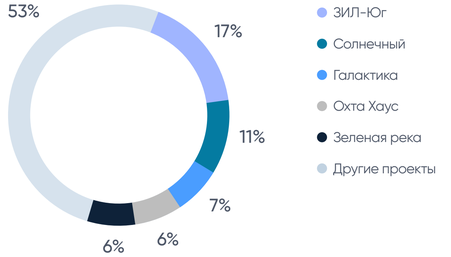
Доля контрактования в кв. м в 2022 году



Доля контрактования в кв. м в 2023 году



Доля контрактования в кв. м в 2024 году



[1] В натуральном выражении.

Динамика средней цены по портфелю продаж

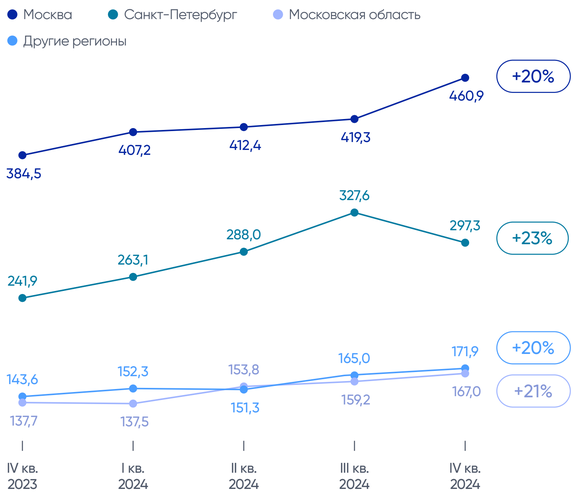
Средняя цена практически не изменилась по сравнению с предыдущим годом под влиянием структуры продаж.

В IV квартале 2024 года средняя цена за 1 кв. м снизилась до уровня IV квартала 2023 года из-за роста продаж паркингов. Средняя цена квартир увеличилась на 20%. Рост строительной готовности проектов поддержал рост средней цены во всех регионах присутствия, в Санкт-Петербурге на цену повлиял выход в продажу ЖК «ЛДМ».

279,4 тыс. руб.
средняя цена за 1 кв. м жилья в 2024 году

Средняя цена, тыс. руб. / кв. м

Средняя цена квартир, тыс. руб. / кв. м

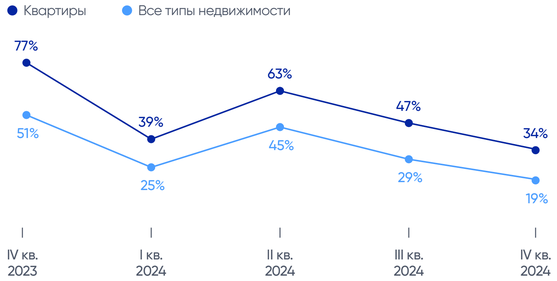


Продажи: низкая зависимость от ипотеки

Группа «Эталон» отличается низкой зависимостью от ипотеки благодаря дифференцированной витрине и развитию собственных финансовых инструментов продаж.

Это отличие повлияло на сохранение темпов контрактации внутри 2024 года, несмотря на рост ключевой ставки до 21% и отмену льготных ипотечных программ.

Доля ипотечных договоров в структуре продаж



2024 год стал лучшим в истории продаж Компании. Фокус на диверсифицированном портфеле, запуск первого проекта премиум-сегмента и собственные финансовые инструменты обеспечили рост бизнеса на турбулентном рынке и создают предпосылки для сохранения высоких темпов роста в будущем.

34%
доля ипотеки в продажах жилья в IV квартале 2024 года

Финансовые результаты

По итогам 2024 года консолидированная выручка выросла на 44%, а EBITDA — на 52%, до рекордных уровней за всю историю Компании.

130,9 млрд руб.
выручка
+44%

Рекордные продажи 2024 года обеспечили двузначный прирост выручки до рекордного уровня

41,4 млрд руб.
валовая прибыль
+38%

34%
валовая рентабельность основного сегмента

Эффективная ценовая политика и работа с себестоимостью позволяют удерживать валовую рентабельность выше стратегического целевого значения в 30%

11,2%
доля коммерческих, административных и управленческих расходов (КиАУР) в выручке
–2,8 п. п.

Снижение доли КиАУР в выручке до 11,2% отражает планомерное выполнение цели по снижению таких расходов до 10% к 2026 году

27,6 млрд руб.
EBITDA
+52%

Рост выручки и контроль за издержками повлияли на двузначный прирост показателя EBITDA

2,5x
комфортная финансовая позиция

Соотношение чистого корпоративного долга к EBITDA — в пределах целевого уровня 2-3x

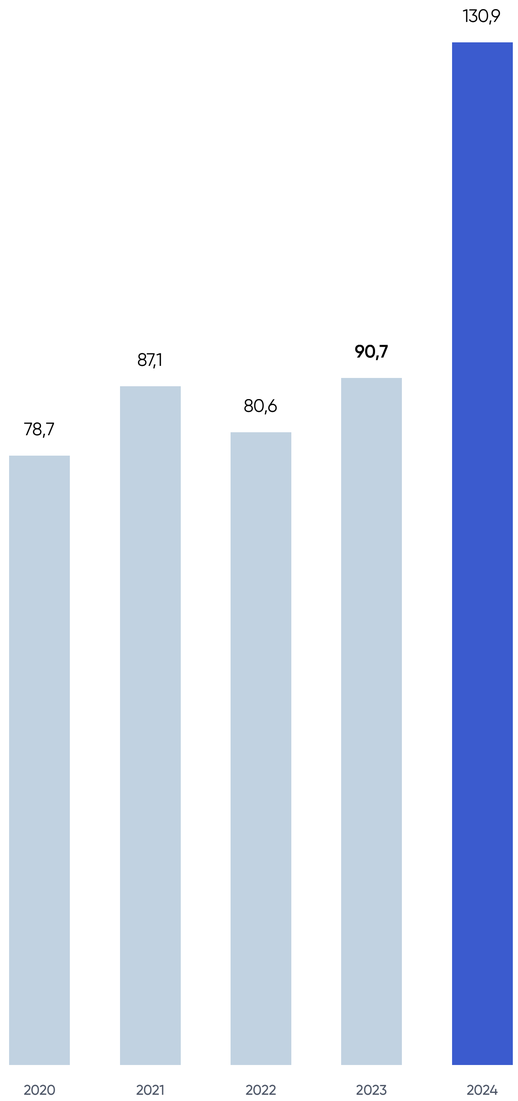
Доходы и расходы

Компания адаптировалась к текущей конъюнктуре — рекордные продажи 2024 года отразились на финансовых показателях: выручка увеличилась на 44%, до рекордных 131 млрд рублей, а в основном сегменте девелопмента жилья — на 46%, до 113,8 млрд рублей. Компания достигла таких результатов, несмотря на рост ключевой ставки и отмену части мер поддержки спроса во втором полугодии 2024 года, за счет правильной стратегии диверсификации портфеля по регионам и сегментам и внедрения собственных финансовых инструментов.

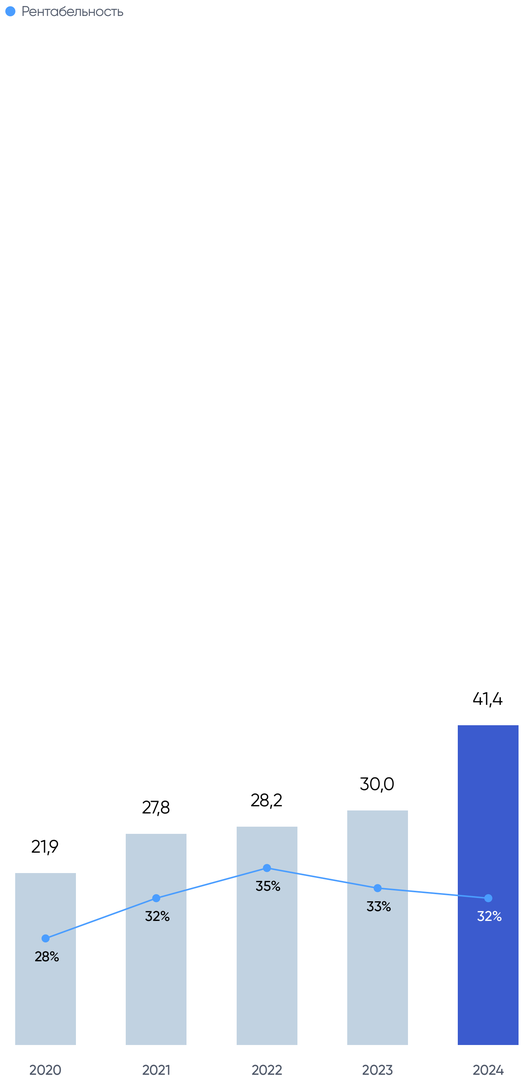
Благодаря росту валовой прибыли в Москве на 67% консолидированный показатель по Группе достиг рекордных 41,4 млрд рублей с рентабельностью в 32% — в соответствии с нашими стратегическими целями.

В нашем основном сегменте девелопмента жилой недвижимости валовая прибыль за год выросла на 35%, до 38,7 млрд рублей, а рентабельность сохраняется на высоком уровне в 34%.

Выручка, млрд руб.



Валовая прибыль, млрд руб.



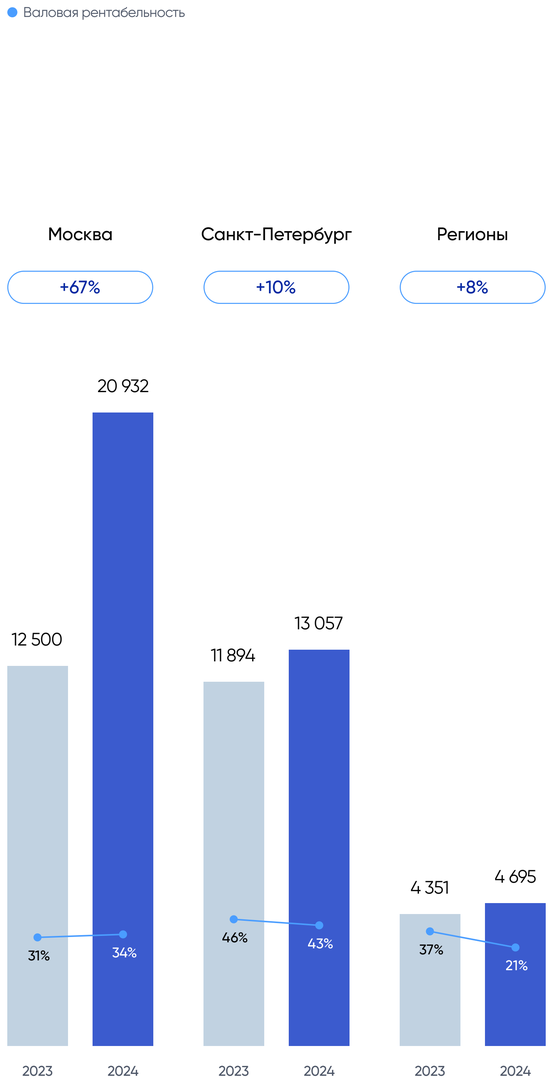
Валовая прибыль, млн руб.

Доходы и расходы

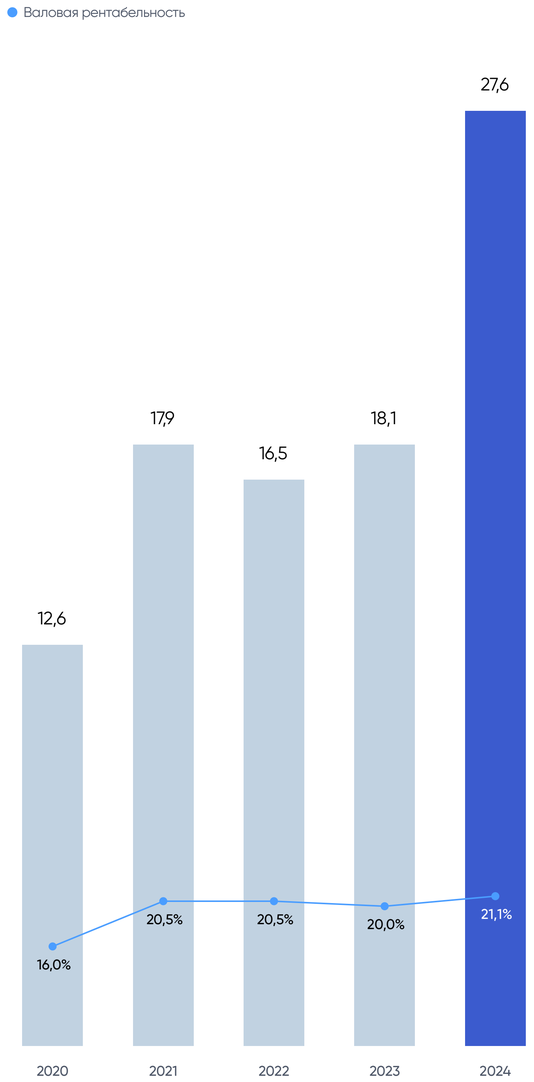
Фокус на эффективности, который также является одним из способов адаптации, позволил снизить долю коммерческих, административных и управленческих расходов (КиАУР) в выручке на 2,8 п. п., до 11,2%, что отражает планомерное выполнение цели по снижению таких расходов до 10% к 2026 году. Работа с эффективностью и рекордный уровень выручки поддержали увеличение показателя EBITDA на 52%, до 27,6 млрд рублей, и рост рентабельности по показателю на 1,1 п. п.

Рост процентных расходов, связанный с инвестиционной фазой и высокой ключевой ставкой, оказывает временное давление на чистую прибыль, которая в отчетном году была в отрицательной зоне (-6,9 млрд рублей). Масштабирование бизнеса вместе с дальнейшей комплексной работой с эффективностью позволят компенсировать это давление и поддержат финансовый результат будущих периодов.

Валовая прибыль в сегменте девелопмента жилья, млн руб.



EBITDA, млрд руб.



Балансовый отчет

В отчетном году Компания сохранила устойчивое финансовое положение благодаря запасу ликвидности и строгой финансовой дисциплине.

По состоянию на 31 декабря 2024 года баланс средств на счетах эскроу вырос до 112,3 млрд рублей (+34% год к году), а перепокрытие проектного долга сохранилось выше 100%, что позволяет Компании привлекать проектное финансирование по сниженной ставке на уровне 4–5% даже в условиях жесткой денежно-кредитной политики ЦБ РФ.

Соотношение чистого корпоративного долга и показателя EBITDA составило 2,5x — в рамках комфортного целевого уровня 2-3x благодаря жесткой финансовой дисциплине.

Наши долговые обязательства по-прежнему полностью номинированы в рублях, а благодаря достаточным запасам ликвидности и условиям действующих кредитных договоров Компания имеет возможность даже в ситуации повышения процентных ставок сохранять среднюю ставку по кредитному портфелю на комфортном уровне, обеспечивая тем самым выполнение обязательств перед кредиторами, партнерами и клиентами. При этом мы обладаем сильной финансовой позицией, позволяющей реализовывать стратегические программы по ключевым направлениям, обеспечивая намеченное масштабирование бизнеса.

2,5x

соотношение чистого корпоративного долга и показателя EBITDA

Устойчивое развитие

07

Вступление 79

Взаимодействие с заинтересованными сторонами 83

Охрана труда и безопасность 89

Охрана окружающей среды 94

Наша команда 98

Клиенты 105

Социальная ответственность 108

Корпоративная этика 116

Ответственная цепочка поставок 121

Управление рисками 126

Вступление

В условиях современных глобальных экологических и социальных проблем соблюдение высоких стандартов устойчивого развития становится для бизнеса особенно важным.

Группа «Эталон» не только придерживается этих стандартов, но и последовательно внедряет принципы устойчивого развития во все аспекты своей работы. Это включает в себя целый ряд мер, нацеленных на снижение экологического воздействия, усиление социальной ответственности и оптимизацию корпоративного управления. Компания активно способствует формированию комфортной городской среды, заботясь о благополучии всех заинтересованных сторон: сотрудников, клиентов, партнеров и местных жителей.

Принципы и рамки отчетности

В данном разделе отчета Компания кратко представляет свои результаты в сферах, связанных с устойчивым развитием (ESG), за 2024 год и начало 2025 года. Более подробная информация о деятельности Группы «Эталон» в области социальной ответственности, охраны окружающей среды и корпоративного управления включена в отдельный отчет об устойчивом развитии. Отчет об устойчивом развитии Группы «Эталон» доступен на сайте Компании.

При подготовке настоящего отчета мы опирались на принципы и стандарты, рекомендованные Руководством по отчетности в области устойчивого развития Global Reporting Initiative. Для определения содержания отчета были использованы принципы существенности, охвата заинтересованных сторон, полноты и контекста устойчивого развития.

В отчете рассматриваются показатели по всему контуру деятельности Группы «Эталон», если не указано иное. Нефинансовая информация базируется на собственных данных Компании или предоставлена подрядчиками.

По вопросам, связанным с разделом и представленными в нем данными в области устойчивого развития, можно обращаться в службу взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития: esg@etalongroup.com

Стандарты раскрытия информации

Отчет подготовлен с учетом требований международных стандартов отчетности в области устойчивого развития Глобальной инициативы по отчетности Global Reporting Initiative (далее — Стандарты GRI) и отдельных стандартов SASB Real Estate и Homebuilders (далее — Стандарты SASB).

Для более подробного ознакомления ссылки на стандарты раскрытия информации приведены в предметном указателе в разделе «Приложение».

Стандарты раскрытия информации

В начале 2025 года была пересмотрена Политика Etalon Group PLC в области ESG, которая закрепляет актуальные цели Компании. Проект изменения Политики включает 4 ключевые цели, которые соответствуют деятельности Компании и ее возможностям в их достижении:

- Индустриализация, инновации и инфраструктура
- Устойчивые города и населенные пункты
- Ответственное потребление и производство
- Борьба с изменением климата

Состав целей, на которых мы сосредоточиваем свои усилия, меняется по мере совершенствования стратегии Группы «Эталон» в области корпоративной и социальной ответственности и по мере установления конкретных измеримых целей. Актуальные цели Компании в области устойчивого развития, а также планы по расширению практик ESG перечислены в обновленной Политике Etalon Group PLC в области ESG, которая доступна на сайте Компании.

Ключевые цели Группы «Эталон» в области устойчивого развития на стратегическом горизонте

Существенные темы отчета

Для определения существенных тем мы проанализировали результаты опроса стейкхолдеров, изучили рыночные тренды и оценили деятельность Группы «Эталон» за отчетный период. Такой подход помог выявить зоны для улучшения и перспективные направления развития Компании в качестве работодателя, надежного партнера и ответственного эмитента.

Определение существенных тем

Анализ внешнего контекста на основе регулярных мониторингов отрасли

Идентификация основных рисков для Компании и стейкхолдеров, а также потенциального воздействия Компании на внешнюю среду в текущих условиях

Оценка значимости существенных тем среди всех групп заинтересованных сторон через проведение опроса

Выявление наиболее значимых тем и их приоритизация

Перечень существенных тем

1

Защита информации и данных при сборе, обработке и хранении

2

Недопущение нарушения прав человека по любому из признаков

3

Развитие местных сообществ: благотворительные мероприятия, развитие инклюзивной социальной инфраструктуры

7

Противодействие коррупции, нарушениям законодательства и дискриминации

4

Строительство объектов с высоким уровнем энергоэффективности

5

Выбросы в атмосферу, включая углеродный след, и их измерение с целью снижения

6

Политика заботы об окружающей среде для снижения негативного воздействия

Управление вопросами устойчивого развития

Система управления вопросами устойчивого развития в Группе «Эталон» основана на соблюдении высоких стандартов корпоративного управления, охраны окружающей среды и приоритете долгосрочных целей развития бизнеса и общества. Компания поддерживает цели ООН в области устойчивого развития, придерживается принципов, закрепленных во Всеобщей декларации прав человека, а также политики противодействия любым формам дискриминации, мошенничеству и нарушению принципов честной конкуренции.

Подход к управлению вопросами устойчивого развития отражен в следующих стандартах и политиках Компании:

- Политика Etalon Group PLC в области ESG обновлена 3 февраля 2025 года
- Политика комплаенс Группы «Эталон» (новая редакция утверждена 26 марта 2025 года)
- Кодекс корпоративной этики Группы «Эталон»
- Антикоррупционная политика Группы «Эталон»
- Положение о проведении тендеров в Группе «Эталон», включающее Кодекс поставщика
- Политика в области охраны труда и производственной безопасности Группы «Эталон»
- Политика вознаграждений членов Совета директоров Etalon Group PLC
- Положение о комитетах Etalon Group PLC
- Политика управления Etalon Group PLC
- Политика раскрытия информации Etalon Group PLC
- Положение о корпоративном секретаре Etalon Group PLC

Часть стандартов и политик Группы «Эталон» находится в открытом доступе на сайте Компании.

Вопросы стратегического уровня, связанные со сферой устойчивого развития, находятся в ведении Совета директоров Группы «Эталон». Полномочия по вопросам ESG закреплены за Комитетом по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации.

Операционное управление Компанией в целом, включая указанную сферу, осуществляет Генеральный директор Группы «Эталон» (CEO) и его заместители по соответствующим направлениям развития бизнеса. На уровне операционных процессов в области ESG координационным органом выступает служба взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития. Реализацией политик и процессов в области корпоративной и социальной ответственности на уровне Группы «Эталон» и отдельных компаний Группы — включая вопросы контроля соблюдения антикоррупционного законодательства и внутренних политик, управления кадрами, закупочной деятельностью, экологическими вопросами и т. д. — занимаются соответствующие подразделения и дирекции.

Кроме того, в Группе «Эталон» действует Единая горячая линия по вопросам противодействия коррупции, мошенничеству и нарушениям корпоративной этики, которая служит дополнительным инструментом мониторинга и соблюдения требований законодательства и внутрикорпоративных политик.

Вклад Группы «Эталон» в достижение глобальных целей в области устойчивого развития

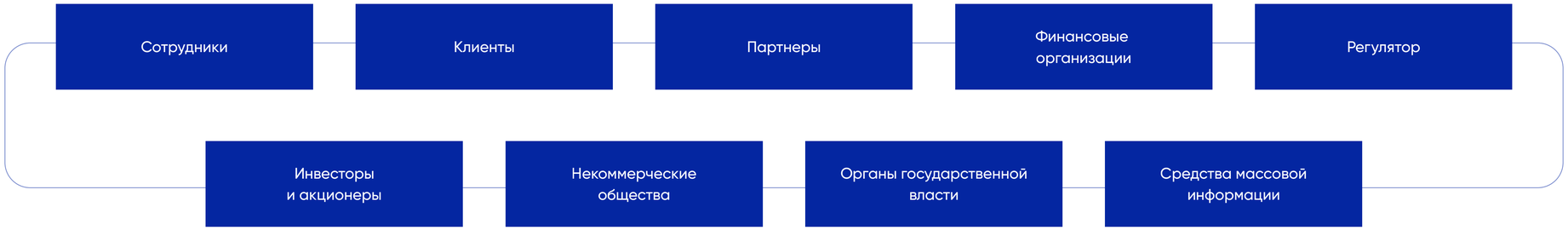
Цели устойчивого развития ООН			
Задачи ЦУР ООН	• Развивать качественную, надежную, устойчивую и жизнестойкую инфраструктуру, включая региональную и трансграничную инфраструктуру, для поддержки экономического развития и благосостояния людей, уделяя особое внимание недорогостоящему и равноправному доступу для всех • Расширять научные исследования, повышать технологический потенциал промышленных секторов во всех странах, в частности в развивающихся; в том числе поощрять инновации и существенно увеличить число работников (на 1 млн человек), занимающихся исследованиями и разработками, к 2030 году, а также увеличить государственные и частные расходы на исследования и разработки. • Содействовать всеохватывающей и устойчивой индустриализации и к 2030 году значительно увеличить долю промышленности в занятости и валовом внутреннем продукте в соответствии с национальными условиями, а также удвоить ее долю в наименее развитых странах.	• К 2030 году обеспечить доступ для всех к комфортному, безопасному и недорогостоящему жилью и основным услугам. • К 2030 году усилить инклюзивную и устойчивую урбанизацию и потенциал для основанного на широком участии комплексного и устойчивого планирования населенных пунктов и управления ими во всех странах. • Активизировать усилия по охране мирового культурного и природного наследия. • К 2030 году снизить негативное воздействие городов на окружающую среду в расчете на душу населения, в том числе за счет особого внимания качеству воздуха и обращению с муниципальными и другими отходами.	• К 2030 году обеспечить устойчивое управление природными ресурсами и их эффективное использование. • К 2030 году существенно сократить образование отходов за счет предотвращения, сокращения объемов, переработки и повторного использования. • Поощрять компании, особенно крупные и транснациональные, к внедрению устойчивых практик и включению информации об устойчивом развитии в их цикл отчетности. • К 2030 году обеспечить, чтобы люди во всем мире имели соответствующую информацию и осведомленность об устойчивом развитии и образе жизни в гармонии с природой.
Вклад Группы «Эталон» в достижение целей	• В 2024 году Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию **1 школу** и **2 детских сада**.	• **161 тыс. кв. м** было введено в эксплуатацию Группой «Эталон» в 2024 году. • **76%** от текущих проектов Группы строятся в сегменте «комфорт».	• В 2024 году **более 99%** произведенных Компанией отходов относились к 4–5 классам[1]. • С 2022 года Компания публикует **Отдельный отчет об устойчивом развитии.**
Разделы годового отчета	Социальная ответственность	Портфель проектов Социальная ответственность	Охрана окружающей среды

[1] Неопасные отходы согласно подходу GRI.

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

Группа «Эталон» осознает свою ответственность перед всеми заинтересованными сторонами. Компания выстраивает прозрачный диалог с клиентами, партнерами, сотрудниками, акционерами, органами власти и местными сообществами. Учет их интересов и ожиданий лежит в основе стратегии, что способствует созданию устойчивой ценности на всех этапах развития бизнеса.

Фундаментальный подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами



Ключевые принципы взаимодействия с заинтересованными сторонами

Социальная ответственность

Ответственное ведение бизнеса, внимание к социальным и экологическим аспектам при реализации девелоперских проектов и организации текущих процессов внутри Компании

Прозрачность

Обеспечение открытости и доступности информации о деятельности Компании для всех заинтересованных сторон

Двусторонний диалог

Поддержка активного обмена мнениями, идеями и обратной связью между Компанией и ее стейкхолдерами

Согласованность с целями

Выстраивание взаимодействия с заинтересованными сторонами в соответствии с общими целями и направлениями стратегического развития Компании

Участие и вовлеченность

Поощрение участия заинтересованных сторон в процессах принятия решений и развитии Компании

Постоянное совершенствование

Постоянное улучшение механизмов взаимодействия и адаптация к изменяющимся условиям и потребностям стейкхолдеров

Учет интересов

Взаимодействие с различными группами стейкхолдеров и учет их интересов при разработке стратегии и принятии решений

Фундаментальный подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами

1

Идентификация стейкхолдеров

Определение основных групп заинтересованных лиц, которые могут быть затронуты деятельностью Компании, включая клиентов, партнеров, сотрудников, акционеров, органы власти и местные сообщества

2

Анализ интересов и ожиданий

Изучение потребностей, приоритетов и ожиданий каждой группы стейкхолдеров

3

Установление коммуникационных каналов

Создание эффективных каналов связи для взаимодействия с различными стейкхолдерами, таких как встречи, конференции, электронная почта, социальные сети и пр.

4

Открытый диалог и обратная связь

Поддержание постоянного открытого диалога с заинтересованными сторонами с учетом их мнений, предложений и обратной связи

5

Интеграция интересов в стратегию

Учет интересов и ожиданий различных стейкхолдеров при формировании и реализации стратегии Компании

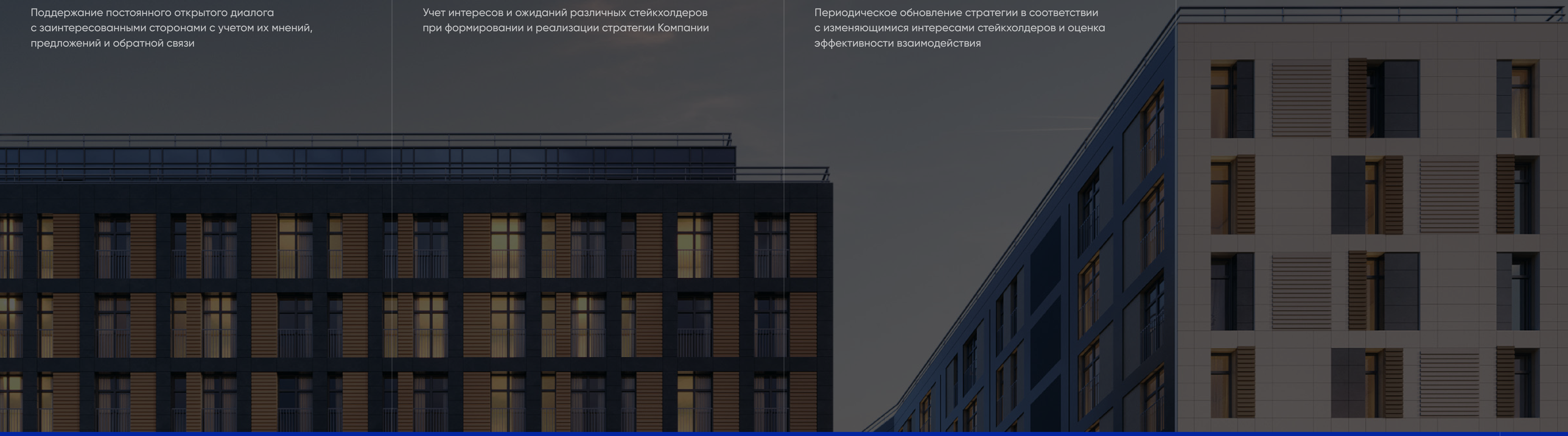
6

Регулярное обновление и оценка

Периодическое обновление стратегии в соответствии с изменяющимися интересами стейкхолдеров и оценка эффективности взаимодействия

Наша цель

Создание долгосрочной ценности для стейкхолдеров на каждом этапе жизненного цикла проекта



Клиенты

Ключевые цели взаимодействия

- Анализ потребностей клиентов для развития продукта
- Повышение уровня осведомленности о продукте Группы «Эталон»
- Получение обратной связи от покупателей и ее анализ
- Улучшение клиентского опыта на всех этапах взаимодействия
- Расширение клиентской базы и рост доли повторных покупок
- Повышение лояльности к бренду Группы

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

- Оптимизация стратегии коммуникации, развитие методов точного таргетирования
- Персонализация каналов коммуникации и предложений для клиентов с учетом их индивидуальных предпочтений
- Взаимодействие с клиентами через горячую линию и социальные сети, своевременное и эффективное реагирование на запросы
- Применение передовых технологий визуализации, включая виртуальную реальность, и разработка мобильных приложений для улучшения доступа клиентов к сервисам

Официальные страницы Группы в соц. сетях

Форма обратной связи Группы «Эталон»

etalongroup.ru/pages/hotline/

Мобильное приложение с личным кабинетом для покупки недвижимости и с услугами управляющей компании для жильцов

ЭТАЛОН

Результаты 2024 года

14%

доля повторных покупок

0,09%

доля потерянных клиентских звонков

против 0,23% в 2023 году

Деловые партнеры и поставщики

Ключевые цели взаимодействия

- Взаимовыгодное сотрудничество
- Оптимизация цепочки поставок
- Ответственный подход к ведению бизнеса
- Инновационное развитие

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

- Разработка и совершенствование политик, публикация план-графиков тендеров для обеспечения прозрачности и доступности информации
- Внедрение цифровых решений с целью создания платформ для привлечения новых партнеров и повышения синергии в операционных процессах
- Применение и распространение технологии информационного моделирования для поиска оптимальных решений, контроля качества и соблюдения сроков на всех этапах реализации проекта
- Обмен опытом и передовыми практиками, установление партнерских отношений для совместного развития и достижения общих целей в отрасли

Портал по работе с партнерами

ЭТАЛОН ПРО

etalon.pro

Сайт тендерных процедур

tender.etalongroup.ru

Единая горячая линия Группы «Эталон» по вопросам противодействия мошенничеству, коррупции и хищениям

8 800 300 81 03

etalongroup.ru/pages/hotline/

Внутренние документы

- Кодекс этики
- Положение о проведении тендеров
- Политика противодействия коррупции и нарушениям антимонопольного законодательства
- Регламент закупочной деятельности
- Кодекс этики поставщика
- Кодекс этики подрядчика

Корпоративная этика

- Антикоррупционная оговорка в договорных документах с контрагентами

Изменения в подходе к отбору поставщиков и подрядчиков

1. С 2024 года внедрена балльно-рейтинговая оценка предложений участников, на основании которой члены тендерного комитета принимают решение о выборе подрядчика или поставщика.
2. С 2024 года используется формат открытого проведения процедуры. Все конкурентные закупки анонсируются на сайте Компании и электронной торговой площадке. Любая компания имеет возможность подать коммерческое предложение, в то время как до введения открытого тендера можно было приглашать участников только из аккредитованного перечня подрядчиков.
3. В 2024 году пересмотрен и уточнен подход к вопросу квалификации подрядчиков.

▶ Подробнее см. в разделе «Ответственная цепочка поставок» на стр. 120.

Результаты 2024 года

+86

новых поставщиков

+10% год к году

3277

контрагентов в реестре аккредитованных поставщиков и подрядчиков

+17% год к году

>95%

заявок на поставку материалов реализуется на базе цифровой платформы

Акционеры и инвесторы, аналитики

Ключевые вопросы взаимодействия

- Инвестиционная привлекательность Группы «Эталон»
- Стратегия Компании
- Финансовые и операционные результаты
- Деятельность Компании на рынках капитала
- Реализация прав акционеров

Сайт для акционеров на русском и английском языках с формой обратной связи

etalongroup.com

Контакты IR для инвесторов и акционеров

ir@etalongroup.com

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

- Публикация ключевых новостей Группы, участие в конференциях, проведение встреч и конференц-звонков с инвесторами и аналитиками

Ежеквартально:

- Публикация операционных результатов деятельности

Каждые 6 месяцев:

- Публикация финансовых результатов Группы

Ежегодно:

- Публикация Годового отчета и Отчета об устойчивом развитии

Результаты 2024 года

23 пресс-релиза

опубликовано

6 онлайн-звонков

проведено для институциональных и частных инвесторов

4 интернет-эфира

проведено для частных инвесторов

3 офлайн-конференции

для частных инвесторов, в которых приняла участие IR-команда Группы «Эталон»

Сотрудники

Ключевые цели взаимодействия

- Безопасная и здоровая рабочая атмосфера
- Соблюдение прав человека, равные возможности и инклюзивность
- Привлечение, обучение и удержание квалифицированных специалистов
- Прозрачность стратегии и целей Компании для сотрудников
- Справедливый уровень вознаграждения

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

- Осуществление политики противодействия дискриминации и соблюдения прав человека в соответствии с Кодексом этики Группы «Эталон» и законодательными нормами
- Распространение ключевой информации через корпоративную сеть и электронную почту
- Ответы на вопросы сотрудников, заданные через электронную форму в разделе HR на внутреннем портале

Ежегодно:

- Выявление потребностей и планирование обучения

Результаты 2024 года

286 релизов

о новостях Компании на корпоративном портале

16 вопросов

оставлено сотрудниками на корпоративном портале

Органы власти

Ключевые вопросы и цели взаимодействия

- Соответствие деятельности Компании законодательным нормам
- Технологическое развитие отрасли
- Налоговые поступления
- Содействие в развитии социальной инфраструктуры
- Минимизация негативного воздействия Компании на окружающую среду

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

- Предоставление органам государственной власти финансовой и операционной отчетности
- Взаимодействие по вопросам разрешений на строительство, соответствия стандартам и градостроительным нормам
- Участие в рабочих группах, круглых столах и комиссиях строительной отрасли

Результаты 2024 года

14,2 млрд руб.

налоговых отчислений

включая

2,7 млрд руб.

уплаченных в бюджет муниципальных и региональных уровней

Местные сообщества

Ключевые вопросы и цели взаимодействия

- Создание рабочих мест и повышение качества жизни в регионах присутствия
- Создание социальной инфраструктуры и развитие человеческого капитала
- Мероприятия для местных сообществ

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

- Инвестиции в развитие городов присутствия: создание социальной инфраструктуры, восстановление исторических памятников, поддержка и организация культурных и спортивных мероприятий, благотворительные программы, сотрудничество с вузами
- Разработка формализованных подходов и политик для обеспечения устойчивого развития и ответственного ведения бизнеса
- Публикация пресс-релизов и интервью
- Поддержание эффективных каналов связи с ведущими региональными СМИ
- Посещение строительных площадок, презентаций и мероприятий Компании журналистами, освещающими ее деятельность

Результаты 2024 года

>27 тыс. кв. м

ввод социальной инфраструктуры

17 мероприятий

для местных сообществ поддержала Компания

15 368

упоминаний в СМИ

включая

1973

упоминания о ESG-повестке

Охрана труда и безопасность

Здоровье и производственная безопасность — ключевая ценность Группы «Эталон». Компания систематически контролирует выполнение норм в сфере охраны труда и непрерывно улучшает систему безопасности, чтобы предотвратить возникновение чрезвычайных ситуаций на производственных объектах.

Политика в области охраны труда

В своей деятельности Группа «Эталон» придерживается законодательных норм и передового опыта российских и международных организаций. Компания гарантирует безопасные условия труда для снижения риска травматизма и поддержания здоровья как своих сотрудников, так и работников подрядных организаций.

Основные внутренние стандарты и политики Группы «Эталон» в области охраны труда:

- Стандарты системы управления охраной труда в Группе «Эталон»
- Методика расчета индекса безопасности на строительных объектах
- Методика оценки пожарной безопасности в бытовых городках
- Регламент допуска подрядчиков для строительно-монтажных работ
- Нормы обеспечения персонала средствами индивидуальной защиты и первой медицинской помощи

Политика Группы «Эталон» в области охраны труда основывается на следующих принципах:

- безусловный приоритет жизни и здоровья работников
- строгое соблюдение законодательных требований и содействие государственному надзору и контролю за соблюдением требований к охране труда
- систематический мониторинг условий труда и разработка корректирующих мер
- обеспечение работников на строительных площадках средствами индивидуальной защиты
- обучение сотрудников и проведение медицинских осмотров для работников с опасными и/или вредными условиями труда
- поддержка пострадавших в результате несчастных случаев и их семей

Система управления охраной труда

Ключевые элементы системы охраны труда:

- персональная ответственность руководителей за безопасность в подразделениях
- строгое соблюдение нормативных требований
- независимая оценка рисков на объектах
- регулярное обучение персонала

Основные показатели эффективности системы охраны труда:

- уровень безопасности на объектах — индекс безопасности и оценка риска
- статистика производственного травматизма

Индекс безопасности

С 2014 года в Компании используется собственная разработка — индекс безопасности труда, для определения уровня охраны труда и техники безопасности на строительных площадках. Он обеспечивает объективную оценку соблюдения норм охраны труда и единый подход к показателям на всех объектах. Индекс помогает выявить опасные ситуации, требующие немедленного вмешательства.

Текущий уровень индекса безопасности рассчитывается не реже одного раза в две недели на каждой строительной площадке Группы «Эталон». Основной критерий оценки — соответствие государственным нормам и внутренним требованиям Компании по производственной безопасности.

Руководители генподрядных и подрядных организаций Группы «Эталон» обязаны обеспечивать уровень индекса безопасности на объектах Группы не ниже утвержденного минимально допустимого значения. Диапазон измерений составляет от 0 до 100%, при этом если произошел несчастный случай, повлекший тяжелые травмы или смерть, то текущий индекс безопасности строительной площадки снижается до 0%.

Целевой индекс по Группе «Эталон» с 2024 года

ранее — 75%

80%

Организация службы охраны труда

Для обеспечения эффективной работы в Группе «Эталон» в качестве отдельного элемента управления сформирована функциональная структура охраны труда и производственной безопасности.

На объектах Группы «Эталон» работы ведут также подрядные организации. В соответствии с нормативными требованиями по охране труда деятельность таких организаций координируют генеральные подрядчики.

Основные задачи сотрудников, ответственных за охрану труда и производственную безопасность:

- предупреждение травматизма и профилактика профессиональных заболеваний
- внедрение передового опыта
- мониторинг безопасности
- информирование и консультирование сотрудников

Деятельность по охране труда

Идентификация и оценка рисков

Группа «Эталон» регулярно проводит идентификацию рисков, особенно при внесении изменений или внедрении инноваций. Основные риски включены в Единый реестр основных опасностей, их источников и причин возникновения. Для мониторинга рисков используются индекс безопасности и индекс пожарной безопасности, результаты которых отображаются на доске объявлений на каждой строительной площадке.

Перед началом работ на объекте разрабатывается перечень профилактических и надзорных мероприятий для обеспечения безопасных условий труда. В дополнение к регулярному мониторингу информирование руководителей или специалистов по охране труда о выявленных рисках является дополнительным механизмом минимизации рисков.

В соответствии с должностной инструкцией работники обязаны отказаться от выполнения работы, представляющей риск для их жизни или здоровья. В таком случае работник составляет служебную записку на имя руководителя с указанием причин отказа от работы. Отказ от выполнения работы не влечет за собой ответственности, и руководитель обязан принять меры для устранения факторов риска перед продолжением работ.

В 2024 не зафиксировано анонимных сообщений о нарушениях правил и норм охраны труда зафиксировано в 2024 году. Все обращения к специалистам по охране труда незамедлительно отрабатываются. Наказаний за обращения не предусмотрено и не выявлено.

В 2024 году не зафиксировано смертельных случаев. TRIR и LTIFR снижены до нуля

Протокол безопасности оборудования

Все оборудование, используемое Группой «Эталон», сертифицировано и регулярно проверяется на соответствие требованиям российского законодательства. Компания также регулярно контролирует правильность установки оборудования и необходимость в техническом обслуживании.

Профилактика производственного травматизма

Для предотвращения травм и нарушений техники безопасности Компания:

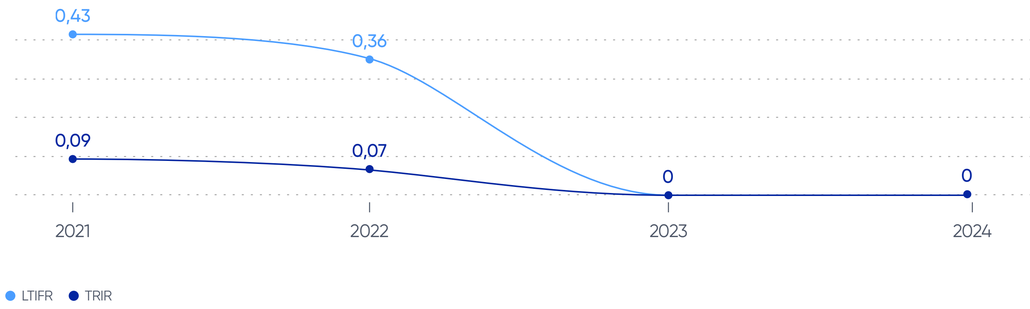
- внедряет безопасные системы производства
- ограничивает время контакта сотрудников с вредными факторами
- регулярно проводит анализ рисков и мониторинг безопасности
- предоставляет защитную одежду и другие средства индивидуальной защиты работникам, занятым на строительных площадках
- проводит периодические медицинские осмотры сотрудников и организует ежемесячный прием врача-терапевта на рабочих местах

В случае травм, связанных с работой, проводится расследование в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Показатели производственного травматизма

	2022	2023	2024
Количество несчастных случаев со смертельным исходом	–	–	–
Количество сотрудников подрядных организаций (занятых на объектах Компании), пострадавших в результате несчастных случаев на производстве	2	0	0
TRIR[1]	0,07	0,00	0,00
LTIFR[2]	0,36	0,00	0,00
Количество зарегистрированных случаев заболеваний, связанных с осуществлением профессиональной деятельности	–	–	–
Количество зарегистрированных смертей по причине профессиональных заболеваний	–	–	–

Коэффициент производственного травматизма



[1] Total Recordable Incident Rate — общая частота регистрируемых происшествий: кол-во несчастных случаев × 200 000 / общее кол-во рабочих часов за год.

[2] Lost Time Injury Frequency Rate — частота травм с временной потерей трудоспособности: число пострадавших с временной потерей трудоспособности в результате производственных травм × 1 000 000 / общее количество часов, отработанных всеми сотрудниками.

- Строгие правила в отношении технических характеристик, установки, использования и демонтажа ограждающих конструкций, строительных лесов и настилов, соблюдения границ опасных зон, обращения с пожароопасными материалами, а также мусором и отходами обязательны к соблюдению всеми сотрудниками Группы «Эталон».
- В целях предотвращения травматизма на всех строительных площадках применяется показатель «степень риска» — количественная оценка степени риска наступления несчастного случая на объекте контроля, рассчитанная по методу Файна-Кинни. В соответствии с установленным значением этого показателя Компания применяет необходимые меры для устранения или минимизации рисков травматизма.
- Компания разработала, внедрила и ежегодно совершенствует собственную систему мониторинга производственной безопасности на основе BIM-технологий: индекс безопасности. Регулярно проводится независимая оценка индекса безопасности отдельных объектов и в целом всех строительных площадок Группы. Индекс безопасности также используется для мониторинга эффективности системы охраны труда и функциональной вертикали управления процессами охраны труда. Такой мониторинг осуществляют руководители территориальных управлений Группы «Эталон».

Средний уровень индекса безопасности в 2024 году

на 3 п. п. выше целевого уровня

83%

- Компании, входящие в Группу «Эталон», также проходят плановые и внеплановые проверки со стороны контролирующих органов.
- Группа «Эталон» применяет систему трехступенчатого контроля соблюдения требований охраны труда и пожарной безопасности на строительных площадках.
- На каждом строительном объекте не менее двух работников в течение рабочей смены контролируют состояние применяемых средств коллективной защиты, ограждений опасных зон, следят за отсутствием открытых технологических проемов, отверстий, а также проемов лифтовых шахт на этажах.
- Представители заказчика имеют право контролировать выполнение генеральным подрядчиком правил и норм по охране труда, локальных нормативно-правовых актов по охране труда, промышленной безопасности и пожарной безопасности.

Система трехступенчатого контроля за соблюдением требований охраны труда и пожарной безопасности на строительных площадках

Ежедневно

Плановый обход рабочих мест, осуществляемый производителем работ:

- проверка соблюдения требований охраны труда и техники безопасности
- выявление потенциально опасных ситуаций
- оперативное устранение нарушений

Еженедельно

Мониторинг безопасности, проводимый начальниками участков и производителями работ:

- фиксация результатов мониторинга в журнале
- назначение сроков устранения недочетов и ответственных исполнителей

Ежемесячно

Комплексная проверка комиссией с участием начальника строительства, начальника участка и ответственных представителей подрядных организаций:

- формирование отчета о результатах проверки
- направление отчета в работу специалисту по охране труда соответствующего территориального управления

Группа «Эталон» требует от подрядчиков соблюдения строгих стандартов производственной безопасности на строительных площадках и осуществляет контроль за их выполнением. Перед допуском на объект подрядчики проходят оценку и проверку соответствия требованиям охраны труда и пожарной безопасности. Один раз в 2 недели проводится мониторинг строительных объектов по методике «Индекс безопасности и степень риска», результаты которого, в том числе фотофиксация, доступны всем заинтересованным руководителям. На основании этих данных принимаются необходимые меры для устранения выявленных нарушений.

Производится систематический контроль за выполнением строительно-монтажных работ подрядными организациями как в виде мониторинга, так и со стороны специалистов по охране труда, которые выдают предписания и контролируют их исполнение. Проводятся стартовые совещания с обязательным рассмотрением документации по охране труда, предоставляемой подрядной организацией.

Два раза в год по результатам мониторинга определяется лучшая строительная площадка по охране труда, которой вручается флаг «Лучшей строительной площадке по охране труда» и подарок от АО «ГК „Эталон“».

Группа «Эталон» регулярно проводит обучение по вопросам охраны труда и производственной безопасности в соответствии с установленной программой. В Компании действует комиссия по проверке знаний сотрудников, которые, в свою очередь, также сдают экзамены в специализированных учебных центрах, включая Ростехнадзор, Энергонадзор и другие организации.

Каждый руководитель Компании, работающий на строительном объекте (включая эпизодические выезды, осуществление проверок, осмотров и пр.), обязан быть аттестован по охране труда в соответствии с действующим законодательством РФ.

Информирование работников о вопросах охраны труда происходит при проведении инструктажей по охране труда, новые сотрудники обязаны ознакомиться с результатами специальной оценки условий труда на рабочем месте, должностными инструкциями, в том числе со своими обязанностями в области охраны труда.

Количество часов обучения по вопросам охраны труда и производственной безопасности в 2024 году

в тренингах приняли участие 202 сотрудника Группы

3096

Работники, чьи должностные обязанности требуют обязательного обучения, проходят его в специализированных учебных центрах, в дальнейшем результаты обучения контролируются комиссией Группы «Эталон».

Обучение проводится не только для штатных сотрудников Группы «Эталон», но и для подрядных организаций. В 2024 году основными темами обучений были:

- обязательное включение вопросов охраны труда при выполнении строительно-монтажных работ
- применение методики «Индекс безопасности и оценка рисков»

В 2024 году с представителями подрядных организаций были проведены занятия по производству строительно-монтажных работ с обязательным включением вопросов охраны труда. Также проводятся занятия по методике «Индекс безопасности и оценка рисков».

Обучение по производственной безопасности в 2024 году

	Количество обученных	Количество часов обучения	
		всего	на человека
Московский регион	81	1272	15,7
Управленческий персонал	64	1094	17,1
Линейные сотрудники	17	178	10,5
Санкт-Петербург	32	470	14,7
Управленческий персонал	21	357	17
Линейные сотрудники	11	113	10,3
Другие регионы	89	1354	15,2
Управленческий персонал	67	1132	16,9
Линейные сотрудники	22	222	10,1
Итого	202	3096	15,3

Охрана окружающей среды

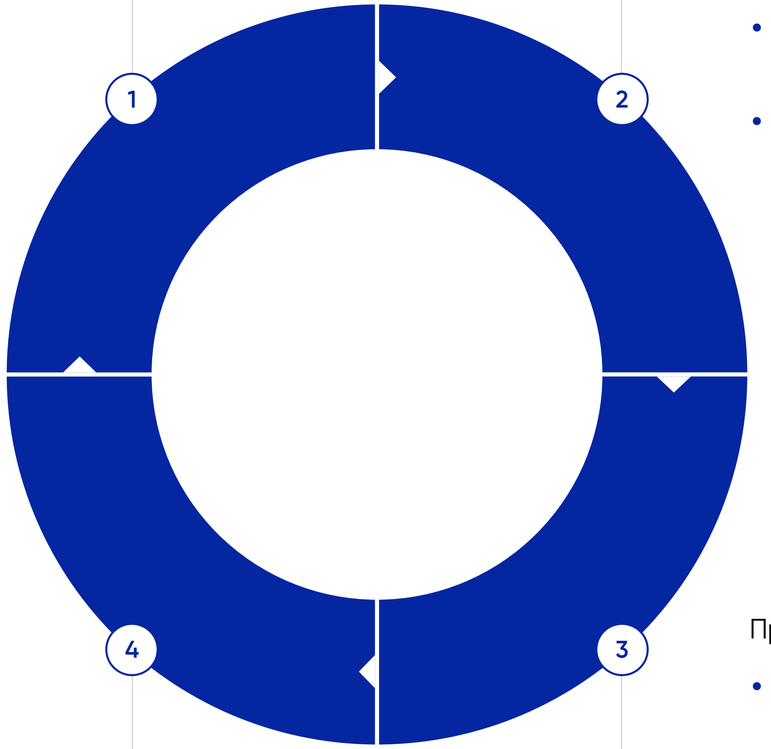
Группа «Эталон» реализует принципы экологической ответственности на всех этапах деятельности: от проектирования до эксплуатации жилых комплексов, активно внедряя устойчивые практики и поддерживая «зеленые» технологии.

Собственный экологический мониторинг на каждом этапе реализации проектов во всех регионах присутствия позволяет Компании минимизировать негативное воздействие на окружающую среду, что подтверждается результатами внешних проверок со стороны контролирующих органов.

Подход Группы «Эталон» к менеджменту экологии

Ответственная цепочка поставок

- использование экологически чистых материалов и оборудования, не наносящего вреда окружающей среде и жителям
- система внутреннего контроля и формализованный порядок реализации тендерных процедур для выбора ответственных поставщиков и подрядчиков



Разработка концепции

- анализ рисков и минимизация негативного воздействия на окружающую среду на этапе разработки архитектурно-градостроительной концепции
- учет мирового опыта и трендов строительной отрасли при разработке решения по восстановлению окружающей среды и созданию устойчивой инфраструктуры, особенно на бывших промышленных территориях

Строительство

- контроль за соответствием проектной и рабочей документации, а также за соблюдением сроков строительных работ позволяет проводить комплекс мер по защите окружающей среды от возможного негативного воздействия
- восстановление примыкающих природных территорий при реализации масштабных комплексных проектов

Проектирование

- разработка мер по снижению антропогенной нагрузки на окружающую среду в виде рекультивации земель, недопущения потерь природных ресурсов, предотвращения выбросов вредных веществ в почву и атмосферу

Система управления экологическими вопросами

Нормативная база

- Федеральный закон № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»
- Федеральный закон № 174-ФЗ «Об экологической экспертизе»
- Федеральный закон № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»
- Земельный кодекс Российской Федерации
- Водный кодекс Российской Федерации
- Лесной кодекс Российской Федерации
- Федеральный закон № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
- Федеральный закон РФ № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»
- Указ Президента РФ № 666 «О сокращении выбросов парниковых газов»
- Указ Президента РФ № 812 «Об утверждении Климатической доктрины Российской Федерации»
- Федеральный закон РФ № 296-ФЗ «Об ограничении выбросов парниковых газов»
- Внутренние политики и должностные инструкции

Структура управления экологическими вопросами

В каждом регионе присутствия сформированы специальные подразделения — технические дирекции, осуществляющие экологический контроль.

В задачи специалистов и инженеров-экологов технических дирекций входит:

- экспертиза проектной документации
- сопровождение экспертизы проектов
- решение вопросов, связанных с охраной окружающей среды
- информационная и методическая поддержка структурным подразделениям Компании
- мониторинг и анализ процесса проведения строительных работ

Кроме того, в Группе «Эталон» сформирован департамент контроля качества, основная задача которого — выявление критериев безопасного строительства и реализация мер, направленных в том числе на защиту и сохранение окружающей среды.

Деятельность в области охраны окружающей среды

Защита почв, растительного покрова и сохранение животного мира

Группа «Эталон» осуществляет проектирование и строительство объектов в строгом соответствии с экологическими нормами. На этапе подготовки эксперты Компании проводят детальное изучение окружающей среды: оценивают ее текущее состояние, анализируют возможное воздействие на биоразнообразие, флору и фауну, разрабатывают меры по снижению экологической нагрузки и прогнозируют изменения в экосистемах после реализации проекта.

Все строительные работы, включая подготовку территории, земляные работы и озеленение, планируются на периоды, наиболее благоприятные с точки зрения сохранения природных ресурсов, чтобы минимизировать воздействие на окружающую среду.

Водные ресурсы

Группа «Эталон» реализует комплексную программу рационального водопользования на всех этапах жизненного цикла объектов. В строительных процессах наряду с централизованным водоснабжением от сторонних поставщиков применяется повторное использование технической воды из систем водопонижения котлованов и дренажа фундаментов, что обеспечивает значительное сокращение водозабора. Параллельно ведется разработка инновационных решений для дальнейшей оптимизации водопотребления.

Компания обеспечивает строгий учет расхода воды и контроль качества сточных вод на всех строительных площадках и в офисных помещениях. Сброс сточных вод осуществляется исключительно после предварительной очистки либо через специализированные приемные предприятия муниципальных водоканалов с гарантией их последующей очистки.

В эксплуатируемых жилых комплексах внедрены современные системы учета коммунальных ресурсов, включающие индивидуальные приборы учета воды, тепла и электроэнергии, интегрированные в автоматизированные системы коммерческого учета. Эти меры позволяют не только точно контролировать потребление ресурсов, но и формировать культуру их ответственного использования среди жильцов.

Потребление энергоресурсов и энергоэффективность

Группа «Эталон» активно внедряет энергосберегающие решения, направленные на сокращение потребления ресурсов. Оптимизация логистических процессов и использование централизованных электросетей при строительстве позволяют не только снизить энергозатраты, но и минимизировать выбросы вредных веществ, включая оксиды азота и сажевые частицы.

Компания применяет ресурсоэффективное инженерное оборудование и долговечные экологичные материалы с низким коэффициентом теплопроводности и гигроскопичности для повышения энергетической эффективности зданий.

▸ Подробная информация о природоохранных мероприятиях и результатах деятельности Компании в области охраны окружающей среды в 2024 году представлена в Отчете об устойчивом развитии.

Обращение с отходами

При проведении строительных работ Группа «Эталон» не производит опасных отходов 1–3 классов. Компания оценивает риски, связанные с обращением со строительными отходами, и строго контролирует деятельность генподрядных организаций. Все образованные отходы передаются лицензированным организациям для утилизации, переработки или захоронения в соответствии с действующими требованиями и нормами в каждом регионе присутствия Компании.

Особое внимание Компания уделяет внедрению современных подходов к минимизации отходов, включая их сортировку, вторичное использование и рециклинг. Эти направления являются приоритетными для инновационного развития и внедрения новых технологических решений в строительных процессах.

Вторичное использование

Новый флагманский проект ЖК «ЛДМ» возводится на месте бывшего Ленинградского дворца молодежи, при демонтаже железобетонных конструкций, бетонных конструкций и кирпичной кладки которого образовывались вторичные ресурсы.

Вторичное сырье, полученное из вторичных ресурсов, было использовано подрядчиком на других строительных объектах.

Общий объем полученных и использованных вторичных ресурсов

16 612 куб. м
железобетонные конструкции

4761 куб. м
бетонные конструкции

12 194 куб. м
кирпичная кладка

Сотрудники

6239

численность персонала Группы «Эталон» в 2023 году

6666

численность персонала Группы «Эталон» в 2024 году

+7%

рост численности персонала в 2024 году

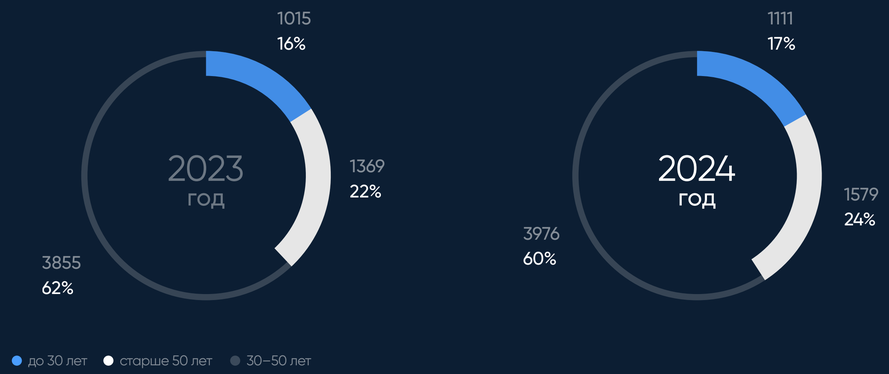
Доля контрактов, заключенных с сотрудниками, которые носят постоянный характер

99,5%

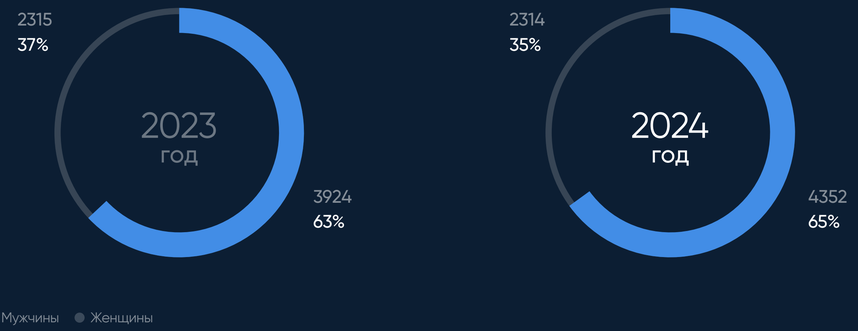
только 30 человек работают на условиях срочного контракта

На конец 2024 года трудоустройство всех штатных сотрудников Компании предполагало полную занятость, при этом некоторые сотрудники работали по индивидуальному графику или удаленно — их доля составила 8% (537 сотрудников). Это значительно больше, чем годом ранее: в 2023 году доля таких сотрудников составляла меньше 3%. В штате Компании нет сотрудников, работающих по «нулевым» контрактам, то есть без обозначения минимальной продолжительности рабочего времени в контракте.

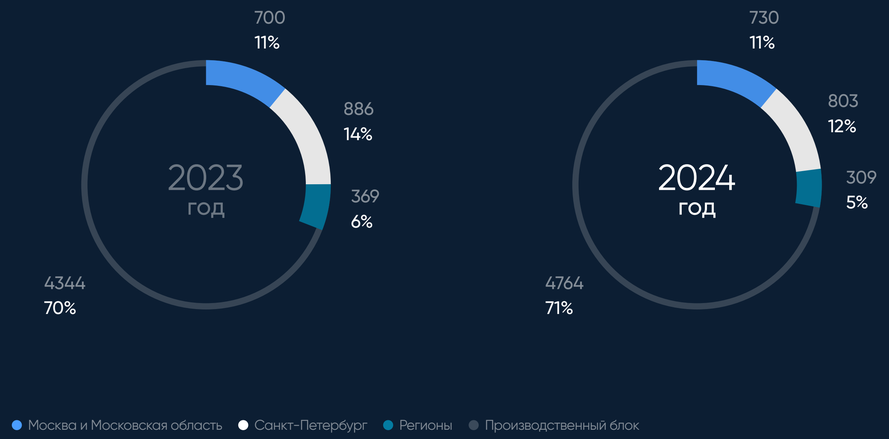
Численность и соотношение сотрудников по возрасту



Численность и соотношение мужчин и женщин



Численность и соотношение сотрудников по регионам



Численность и соотношение сотрудников по типу контракта на 2024 год[1]

	Московский регион		Санкт-Петербург		Регионы		Производственный блок		Итого по Компании
Постоянный контракт, всего:	720	11%	802	12%	369	6%	4745	72%	**6636**
мужчины	317		327		173		3508		4325
женщины	403		475		196		1237		2311
Срочный контракт, всего:	10	33%	1	3%	–		19	63%	**30**
мужчины	8		1		–		18		27
женщины	2		0		–		1		3

[1] Сумма долей может отличаться от 100% в связи с округлением.

Подход к управлению персоналом

В основе нашей кадровой политики лежит забота о людях: мы обеспечиваем безопасные условия труда, поддерживаем здоровье команды и создаем равные возможности для развития каждого. Мы стремимся к открытому диалогу, поощряем инициативу и гарантируем конкурентное, справедливое вознаграждение. Инвестируя в профессиональный рост и благополучие сотрудников, мы укрепляем корпоративную культуру Компании.

Ключевые принципы в управлении персоналом

1

Сохранение здоровья и безопасность

2

Открытый и честный диалог

3

Равные возможности и справедливое вознаграждение

4

Поддержка вовлеченности и профессионального развития

Система управления кадрами в Группе «Эталон» включает профильные подразделения Дирекции по управлению персоналом АО ГК «Эталон», на уровне дочерних компаний управление кадрами осуществляют собственные службы.

Выстраивание процессов, связанных с управлением персоналом, кадровой политикой и автоматизацией, осуществляется на уровне управляющей компании, в то время как на уровне дочерних компаний кадровыми вопросами руководят начальники отделов управления персоналом, отвечающие за подбор, адаптацию, обучение персонала и соблюдение кадровых политик и процедур Группы.

Успешная реализация стратегии развития бизнеса Группы «Эталон» и достижения новых амбициозных целей невозможна без привлечения, профессионального развития и удержания квалифицированных специалистов.

Стратегия в области управления персоналом включает:

- поддержание эффективной системы мотивации
- развитие кадрового потенциала
- продвижение и развитие HR-бренда Компании
- поддержание здоровой корпоративной культуры
- поддержание политики по предотвращению конфликта интересов
- развитие компетенций у сотрудников Группы «Эталон» через программы обучения
- актуализацию действующих корпоративных HR-документов в соответствии с ситуацией на рынке труда

[1] На 29 апреля 2025 года.

Кадровая политика

Реализация кадровой политики осуществляется централизованно под руководством Дирекции управления персоналом. В ее функции входит координация, контроль соблюдения стандартов и обеспечение единого подхода к управлению человеческими ресурсами.

Основные принципы и механизмы кадровой и социальной политики закреплены в корпоративных документах.

Система денежной и неденежной мотивации сотрудников:

- положение об оплате труда, премировании и льготах
- положение о корпоративных наградах Группы «Эталон»

Основные принципы организации работы:

- правила внутреннего трудового распорядка
- положение о материально-техническом и информационном обеспечении

Интеграция новых сотрудников в команду:

- регламент адаптации сотрудников

Механизм подбора персонала и подход к организации обучения и развития сотрудников:

- регламент подбора персонала
- положение об обучении и развитии персонала

Помимо документов, перечисленных выше, в Компании действуют политики по предотвращению конфликта интересов, а также по противодействию коррупции и мошенничеству, отраженные в Кодексе корпоративной этики Группы «Эталон» и Антикоррупционной политике, а также в Положении о единой горячей линии по вопросам противодействия мошенничеству, коррупции и хищениям в Группе «Эталон». Эти документы подробнее описаны в разделе «Корпоративное поведение».

▶ Политика и система охраны труда и безопасности подробнее рассмотрены в разделе «Охрана труда и безопасность» на стр. 88.

Развитие персонала

Группа «Эталон» уделяет особое внимание мотивации и профессиональному развитию своих сотрудников. Для этого Компания создает благоприятные условия, включающие конкурентный уровень оплаты труда, четкую систему премирования за достигнутые результаты, а также широкие возможности для обучения и карьерного роста.

Процесс организации обучения строится на системном подходе. На основании ежегодного анализа потребностей, который включает сбор заявок от сотрудников и руководителей, мониторинг актуальных компетенций и стратегических задач бизнеса, формируется программа обучения. В течение года осуществляется контроль за прохождением учебных курсов и достижением поставленных целей. После завершения каждого обучения проводится оценка его эффективности и сбор обратной связи от участников для дальнейшего совершенствования образовательных процессов.

Такой подход к развитию персонала позволяет Группе «Эталон» не только повышать квалификацию сотрудников, но и формировать кадровый резерв, обеспечивая развитие Компании в долгосрочной перспективе.

Обучение сотрудников проводится не только с использованием сторонних образовательных платформ, но и благодаря инвестициям в разработку собственных программ повышения квалификации. В 2024 году Компания проводила обучение на собственной платформе для сотрудников Etalon4Upgrade, на которой собраны полезные курсы и материалы различной тематики: курсы для совершенствования навыков работы в программах Microsoft Office, материалы по технологиям строительства, техникам продаж, дистанционный курс адаптации для новых сотрудников, а также вебинары на различные темы и электронная библиотека бизнес-литературы.

Внешнее обучение в основном проводилось по следующим темам:

- промышленное и гражданское строительство, проектирование
- финансы и менеджмент
- право
- бухгалтерский учет и налогообложение
- маркетинг и продажи
- управление персоналом и документооборот
- аналитика данных
- курсы по работе с различным ПО
- охрана труда

Компания поощряет инициативы сотрудников, направленные на их профессиональное развитие и повышение эффективности, поэтому нередко оплачивает, частично или полностью, стоимость обучения, выбранного сотрудником самостоятельно.

Обязательное обучение проходят сотрудники технического надзора, технической дирекции и сотрудники, отвечающие за охрану труда. Мастер-классы и программы по производственной безопасности и охране труда являются важной частью обучения. В 2024 году общая продолжительность таких программ составила 3096 часов, в тренингах приняло участие 202 сотрудника Группы «Эталон».

▸ Эти обучающие курсы подробнее рассмотрены в разделе «Ответственная цепочка поставок» на стр. 120.

Обучение сотрудников

	2023			2024		
	кол-во обученных	часов обучения	часов на человека	кол-во обученных	часов обучения	часов на человека
По должности:						
руководители	793	12 631	16	829	59 228	71
линейные сотрудники	1555	22 297	14	1077	53 708	50
По полу:						
женщины	276	9606	35	313	14 255	46
мужчины	2072	25 382	12	1593	98 681	62
Итого	2348	34 988	15	1906	112 936	59

В 2024 году в образовательных программах приняли участие неравное количество мужчин и женщин, поскольку женщины в Компании работают в основном на управленческих и административных должностях, и соответствующие программы обучения требуются реже, чем специализированные профессиональные программы для производственного блока, где работают преимущественно мужчины.

59 часов на человека

время дополнительного обучения сотрудников

х4 к 2023 году

Создание кадрового потенциала

Группа «Эталон» использует комплексный подход для поиска квалифицированных специалистов. С одной стороны, мы активно сотрудничаем с ведущими вузами, участвуя в подготовке будущих кадров через стажировки и образовательные проекты. С другой — используем рекрутинговые сервисы для эффективного подбора персонала.

Сотрудничество с вузами

Группа «Эталон» сотрудничает с ведущими профильными университетами, включая СПбГУ, Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (ГАСУ), Высшую школу эконо-мики (НИУ ВШЭ), Московский государственный строительный универси-тет (НИУ МГСУ), РАНХиГС, Санкт-Петербургскую государственную художественно-промышленную академию имени А. Л. Штиглица, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет и др.

Компания проводит гостевые лекции, ярмарки вакансий и другие мероприятия на площадках вузов, а также предоставляет студентам возможность проходить производственную практику на базе Компании.

>50 студентов

из ведущих вузов страны прошли стажировку или практику в Компании в 2024 году

Формирование команды

Группа «Эталон» уделяет первостепенное внимание развитию своих сотрудников, считая их главной ценностью Компании. Мы создаем условия для профессионального роста и формируем дружественную рабочую среду, где каждый чувствует себя частью команды.

Для включения новых специалистов в рабочий процесс разработана система адаптации. Она включает знакомство с корпоративной культурой, освоение профессиональных обязанностей и оценку персональных компетенций.

Опытные наставники сопровождают новичков на всех этапах: формируют перечень заданий для адаптации, контролируют прогресс и дают рекомендации по улучшению.

На обучающем портале Группы новые сотрудники также проходят обучение корпоративным ценностям Компании, знакомятся с ее историей, структурой и пр.

Такой комплексный подход позволяет новым сотрудникам быстро становиться полноценными членами коллектива, а Компании — поддерживать высокую эффективность работы всей команды. Мы убеждены, что инвестиции в персонал — это залог долгосрочного успеха бизнеса.

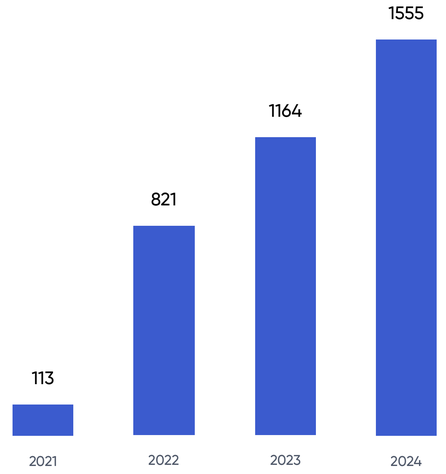
Стремясь к укреплению команды, Группа «Эталон» организует для сотрудников различные конкурсы, мероприятия и спортивные соревнования.

Ежегодно Компания участвует в более чем 50 соревнованиях по различным видам спорта, среди которых футбол, хоккей, волейбол, легкая атлетика и др.

В 2024 году Компания выступила партнером проекта «Гонка героев Urban», в котором приняли участие около 50 сотрудников Группы из нескольких регионов присутствия. Также ежегодно сотрудники принимают участие в самом масштабном заплыве на сап-бордах в России — фестивале «Фонтанка SUP».

В 2024 году Компания продолжила развивать онлайн-портал «Пряники», который слачивает сотрудников во всех городах. На этой внутрикорпоративной социальной платформе сотрудники могут писать слова благодарности друг другу, участвовать в конкурсах, мероприятиях, квестах о Компании и проходить опросы.

Количество сотрудников, участвовавших в программе адаптации



Социальная политика в Группе «Эталон»

Забота о здоровье и безопасности сотрудников

Одним из приоритетов кадровой стратегии Группы «Эталон» является забота о здоровье и безопасности сотрудников, прежде всего создание безопасных условий труда и предотвращение производственного травматизма.

В 2024 году Группа «Эталон» расширила охват программ страхования жизни и здоровья сотрудников. Программы добровольного медицинского страхования были доступны более чем 3,5 тыс. сотрудникам вне зависимости от региона.

Также в Компании ежемесячно проводятся вебинары от компании МЕДСИ по вопросам физического и ментального здоровья.

Забота о качестве жизни сотрудников

Группа «Эталон» заботится не только об условиях труда своих сотрудников, но и о качестве их жизни вне работы. Компания предлагает работникам льготные условия на различные услуги — от медицинского обслуживания и фитнеса до образовательных курсов и досуга. Кроме того, сотрудники Группы «Эталон» имеют возможность приобрести квартиры со скидкой в зависимости от стажа работы в Компании.

В рамках социальной политики особое внимание уделяется поддержке сотрудников в трудных жизненных обстоятельствах. Компания оказы-вает материальную помощь при рождении детей, утрате близких, а также оказывает финансовую помощь сотрудникам, вышедшим на пенсию.

13,8 млн руб.

помощь, оказанная
374 сотрудникам в 2024 году

Политика оценки и вознаграждения сотрудников

Достойная и справедливая оплата труда, зависящая исключительно от профессиональной ценности сотрудника и не являющаяся механизмом дискриминации, — ключевой принцип в управлении персоналом.

Политика оценки и вознаграждения сотрудников Группы «Эталон» гарантирует, что работодатель:

1

Предоставляет сотрудникам четко оговоренное, справед-ливое вознаграждение, способствующее достижению целей Группы «Эталон»

2

Применяет единый системный подход к вознаграждению всех сотрудников во всех компаниях Группы «Эталон»

3

Назначает вознаграждение исходя из достижения опера-тивных и стратегических целей Группы «Эталон» и конкретных результатов работы каждого сотрудника

4

Создает условия для того, чтобы сотрудники ставили перед собой амбициозные цели и брали на себя ответс-твенность за их достижение

Помимо базовой заработной платы, вознаграждение сотрудников Группы «Эталон» складывается из премий, нематериального стимулирования и различных льгот.

В 2024 году в Компании не было ни одного сотрудника, чья заработная плата была бы ниже уровня МРОТ. В целях удержания востребованных специалистов и привлечения талантливых кадров служба персонала регулярно проводит исследования уровней заработных плат и следит за тем, чтобы оплата труда сотрудников соответствовала рыночному уровню, а также ежегодно проводит индексацию.

Очевидно, что эффективная работа сотрудника невозможна без его осведомленности об основных изменениях, происходящих в Компании. В соответствии с трудовым законодательством Компания уведомляет сотрудников об изменениях, которые могут их коснуться, не менее чем за 2 месяца. Для оперативного информи-рования сотрудников о новостях Группа использует корпоративный портал и корпоративную рассылку.

Кроме того, все сотрудники на регулярной основе через корпоративную почту получают рассылки о ключевых новостях Компании, кадровых изменениях в Группе «Эталон», мероприятиях и конкурсах, в которых можно принять участие.

Равные возможности

Группа «Эталон» придерживается принципов равных возможностей для всех сотрудников. В вопросах найма, карьерного роста и оплаты труда мы не допускаем дискриминации по половому, возрастному, национальному, религиозному или любым другим признакам. Все кадровые решения принимаются исключительно на основе оценки профессиональных компетенций и личностных качеств работников.

Несмотря на специфику отрасли, доля женщин в общем числе сотрудников Группы «Эталон» на конец 2024 года достигла 35%.

Доля женщин на руководящих позициях в 2024 году составила 30%. По состоянию на апрель 2025 года Совет директоров Группы «Эталон» состоял из 5 мужчин и 1 женщины.

Руководящий состав Группы «Эталон»[1]

Численность руководителей всех уровней	2022		2023		2024	
	Численность	Доля	Численность	Доля	Численность	Доля
Возраст						
до 30 лет	85	7%	85	6%	110	6%
30–50 лет	906	73%	1001	75%	837	76%
старше 50 лет	253	20%	251	19%	159	18%
Пол						
женщины	448	36%	451	34%	520	30%
мужчины	796	64%	886	66%	1206	70%
Итого	1244		1337		1726	

30%

руководящего состава Группы «Эталон» в 2024 году — женщины

[1] Итоговые суммы могут отличаться от 100% из-за округления.

Доля женщин среди сотрудников Группы «Эталон» в 2024 году

	Москва		Санкт-Петербург		Регионы		Производственный блок		Всего	Доля
Руководители	289		265		101		1071		1726	
женщины	119	41%	130	49%	25	25%	246	23%	520	30%
мужчины	170	59%	135	51%	76	75%	825	77%	1206	70%
Линейные сотрудники	428		528		251		1458		2665	
женщины	281	66%	345	65%	171	68%	749	51%	1546	58%
мужчины	147	34%	183	35%	80	32%	709	49%	1119	42%
Рабочие	13		10		17		2235		2275	
женщины	5	38%	0	-	0	-	243	11%	248	11%
мужчины	8	62%	10	100%	17	100%	1992	89%	2027	89%

58%

линейных сотрудников Компании в 2024 году — женщины

Группа «Эталон» признает важность гармоничного баланса между работой и личной жизнью сотрудников. Мы понимаем, что для продуктивной деятельности людям необходимо время на семью, хобби и восстановление сил.

Основой нашей политики является стандартный рабочий график с четким соблюдением норм труда и отдыха. При этом мы готовы рассматривать индивидуальные форматы занятости для тех сотрудников, которым традиционный режим не подходит, — при условии, что это не отразится на эффективности работы команды.

В 2024 году по индивидуальному графику или удаленно работали 537 сотрудников Группы, в том числе 282 женщины и 255 мужчин.

Сотрудники Компании свободно пользуются правом на декретный отпуск. В 2024 году в декретный отпуск ушли 147 сотрудников, включая 26 мужчин (в 2023 году: 66 сотрудников, включая 1 мужчину). Чтобы материально поддержать родителей в первые месяцы после рождения ребенка, в Группе «Эталон», помимо предусмотренного законом социального пакета, выплачивается дополнительная материальная помощь. Компания дорожит тем, что после отпуска по уходу за ребенком большинство сотрудников успешно продолжает работу. В 2024 году из отпуска по уходу за ребенком вернулись 65 сотрудников, в том числе 22 мужчины.

537 сотрудников

работали по индивидуальному графику или удаленно в 2024 году

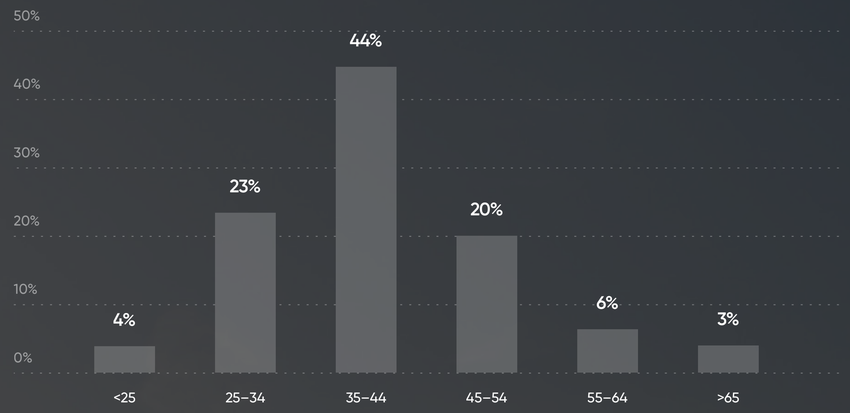
8% от общего числа

Клиенты

Москва

- В отчетном году во всех регионах присутствия доля женщин среди покупателей была больше половины: в Москве она составила 52%
- Большинство людей, купивших квартиру в Москве, прописаны в столице и Московской области, однако высока доля и региональных покупателей — 40% (+3 п. п. за год)
- Преимущественной формой оплаты стали программы собственных финансовых инструментов, которые повысили доступность и удобство покупки жилья для многих клиентов. При этом доля ипотеки значительно изменилась, составив 14% против 30% годом ранее, ввиду отмены льготных ипотечных программ во втором полугодии 2024 года

Возраст



26 млн руб.

средний бюджет покупки

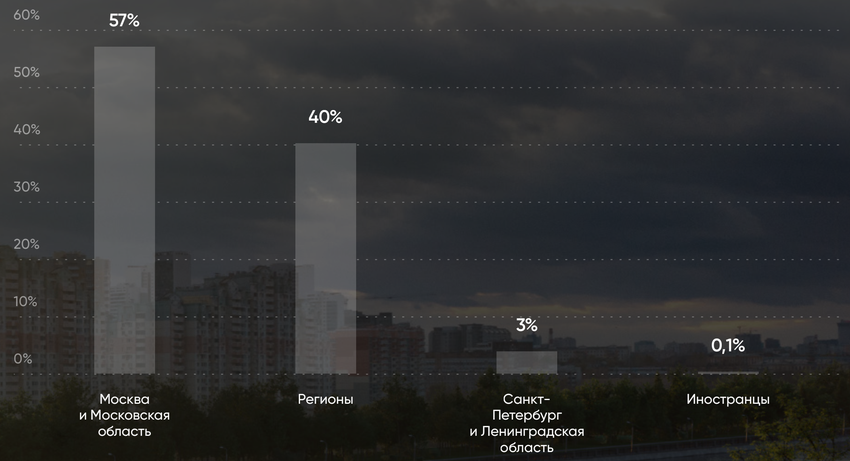
64 кв. м

средняя площадь приобретенной квартиры

14%

доля повторных покупок

География покупателей

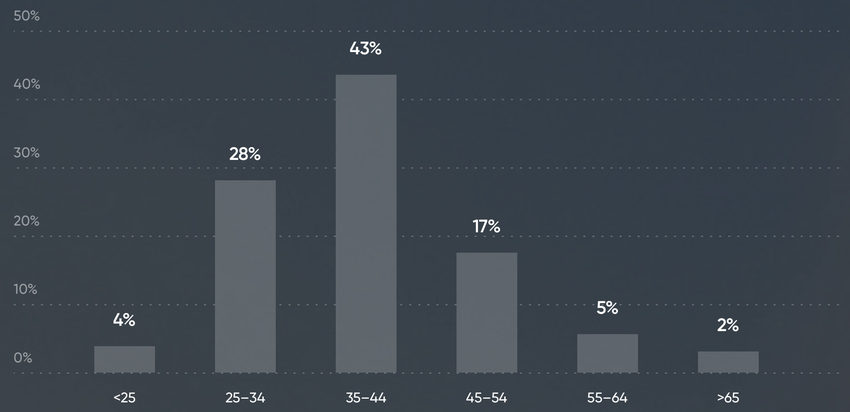


Клиенты

Санкт-Петербург

- Основная категория клиентов Группы «Эталон» в Санкт-Петербурге в 2024 году — люди в возрасте 35–44 лет; за год их доля выросла на 4 п. п.
- Большинство клиентов, купивших квартиру в Санкт-Петербурге, — жители города. В 2024 году наблюдалось снижение доли региональных покупателей с 42 до 33%. Причина — расширение предложения готовой недвижимости в престижных локациях, что обусловило более высокую стоимость квадратного метра
- Доля покупок с полной оплатой остается значительной — 36%. Доля ипотеки немного снизилась — на 2 п. п., до 26%

Возраст



16 млн руб.

средний бюджет покупки

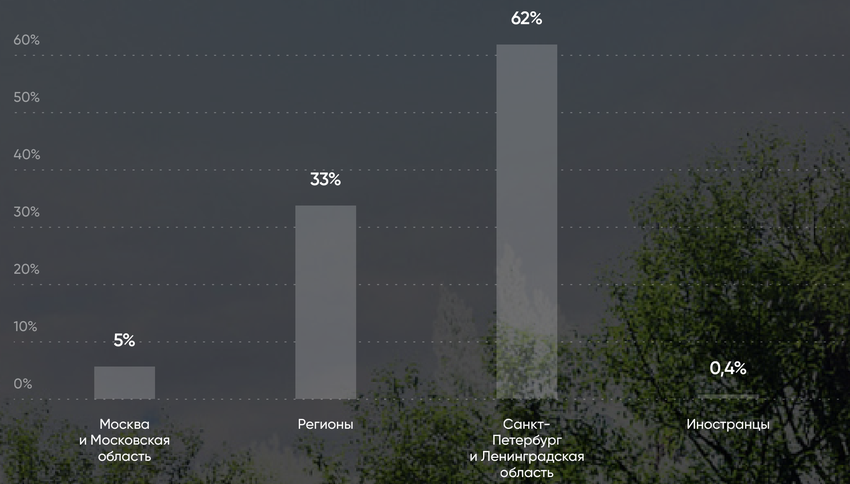
55 кв. м

средняя площадь приобретенной квартиры

19%

доля повторных покупок

География покупателей



Клиенты

Регионы

- Более 30% покупок на региональных рынках приходится на молодых людей в возрасте 25–34 лет, в то время как в столичных регионах доля этой возрастной группы меньше
- В 2024 году выросла доля повторных покупок — на 3 п. п., до 8%
- Екатеринбург остался лидером по объему продаж среди региональных рынков присутствия Группы «Эталон»
- Ипотека остается основной формой оплаты в регионах ввиду покрытия средней стоимости лота лимитами по государственным программам льготного ипотечного кредитования

8 млн руб.

средний бюджет покупки

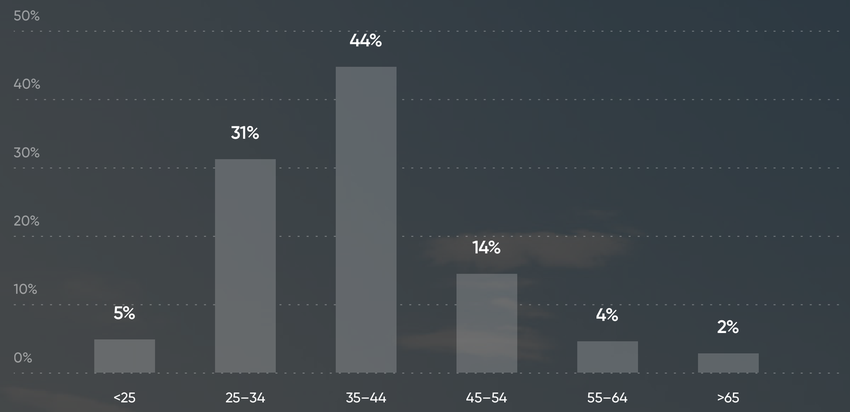
52 кв. м

средняя площадь приобретенной квартиры

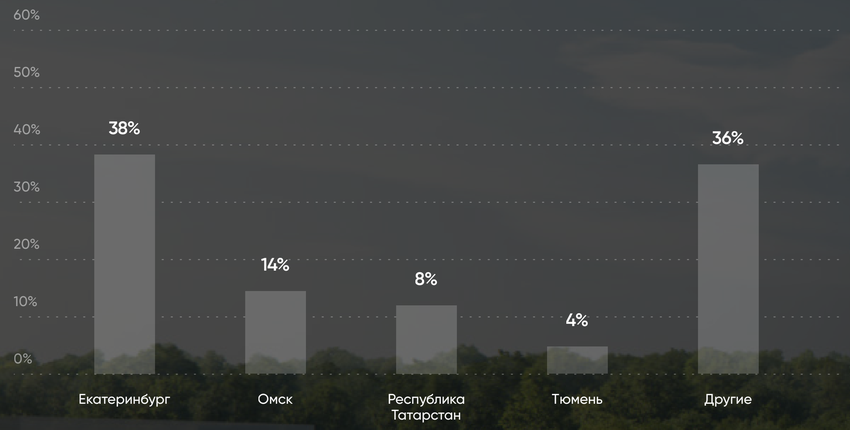
8%

доля повторных покупок

Возраст



География покупателей



Социальная ответственность

Корпоративная политика Группы «Эталон» уделяет особое внимание социальной ответственности как ключевому аспекту развития. На протяжении долгого времени мы реализуем инициативы в сфере образования, экологии, сохранения культурного наследия, спорта, социальной помощи и благотворительности. Наша цель — создавать комфортные условия для улучшения здоровья общества и стимулирования экономического роста в регионах присутствия, обеспечивая устойчивое развитие и поддерживая благоприятную деловую среду.

Развитие социальной инфраструктуры

В 2024 году Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию два дошкольных учреждения и одну общеобразовательную школу.

ЖК «Галактика», Санкт-Петербург

Новая школа № 564 на 825 учеников впервые открыла свои двери для учеников в жилом квартале «Галактика». Школа рассчитана на 300 учащихся начальных классов и 525 учащихся 5–11 классов. Ее общая площадь почти 20 тыс. кв. м.

В учебном блоке расположены все учебные помещения, в том числе кабинеты, мастерские, лаборантские и игровые для групп продленного дня.

Блок общешкольных помещений включает в себя два спортивных зала и два бассейна с раздевалками, душевыми, тренерскими и инвентарными; актовый зал с эстрадой, артистическими, кладовыми декораций и костюмов; столовую с кухней; библиотеку с читальным залом и книгохранилищем; медицинский блок с кабинетами врача, процедурной, прививочной, а также административные помещения, учительские и бытовые помещения техперсонала.

Также в отчетном году в ЖК «Галактика» был введен детский сад на 260 мест. Это уже девятое дошкольное образовательное учреждение, возведенное Группой «Эталон» в этом квартале. Детсад с бассейном расположен в отдельно стоящем здании общей площадью почти 7 тыс. кв. м.

>1000

воспитанников и учащихся — проектная мощность образовательных учреждений, введенных в эксплуатацию Группой «Эталон» в 2024 году

>27 тыс. кв. м

общая площадь новых школ и детских садов

Сохранение культурного и исторического наследия

Иоанновский монастырь

Группа «Эталон», придерживаясь своей миссии по сохранению культурного наследия и восстановлению исторических памятников, пожертвовала средства Иоанновскому ставропигиальному женскому монастырю, расположенному на набережной реки Карповки в Санкт-Петер-бурге. Пожертвование было направлено на проведение ремонтных работ в жилых корпусах.

Сохранение культурных традиций

Группа «Эталон» бережно относится к традициям и культуре регионов присутствия. В 2024 году Компания, продолжая традиции прошлых лет, поддержала проведение татарского народного праздника Сабантуй в Казани.

Участие в памятных для истории страны мероприятиях

День Великой Победы

Традиционно в канун Дня Великой Победы сотрудники Группы «Эталон» приняли участие в торжественно-траурной церемонии возложения цветов и мемориальных венков к монументу «Мать-Родина» на Пискаревском кладбище и почтили память ленинградцев, погибших в осажденном городе. В тот же день учащиеся и коллектив школы № 690 Невского района при поддержке Компании возложили цветы к двум братским воинским захоронениям защитников блокадного Ленинграда, расположенным по соседству со школой, и почтили память погибших минутой молчания.

80-летие полного снятия блокады Ленинграда

В Северной столице в 2024 году отметили 80-ю годовщину полного освобождения Ленинграда от блокады. Группа «Эталон» традиционно поддержала памятные мероприятия в городе. В День полного снятия блокады Ленинграда сотрудники Группы «Эталон» вновь возложили цветы к монументу «Мать-Родина» на Пискаревском кладбище. Также в честь этого события в стенах Группы «Эталон» мы провели встречу с ветеранами, которые поделились с нами историческими фактами о жизни в блокадном Ленинграде и битве за город.

Местные праздники

На завершенных объектах Группы «Эталон» каждый год проходят праздничные события, приуроченные к важным датам — Новому году, 1 сентября, Дню космонавтики, 9 Мая и Масленице. Отдельное внимание Компания направляет на поддержку региональных традиций, которые особенно ценны для местных сообществ.

Масленичные гуляния

На масленичной неделе в жилых комплексах Группы «Эталон» прошли традиционные гуляния, посвященные прощанию с зимой. Масленица объединила жителей наших домов в Санкт-Петербурге, Москве, Екатеринбурге и подарила атмосферу радости и добрососедства.

Музыкальные фестивали

В Екатеринбурге открылся музыкальный фестиваль Sunny Music Fest

В парке жилого района «Солнечный» в Екатеринбурге прошел традиционный музыкальный фестиваль Sunny Music Fest, организатором которого выступила Группа «Эталон».

В 2024 году фестиваль прошел в новом формате: не только в парке, но и во всем районе звучала музыка, проходили танцевальные мастер-классы.

Группа «Эталон» активно поддерживает образовательные инициативы, направленные на изучение истории и особенностей родного края. Компания взаимодействует со школьниками и студентами, развивая их интерес к архитектуре и способствуя подготовке будущих специалистов для строительной отрасли. Мы готовы делиться знаниями и приветствуем инновационные идеи в сфере градостроительства.

Цифровое ГТО

На IV Международном строительном чемпионате в Екатеринбурге более 70 школьников прошли онлайн-тестирование «Цифровое ГТО в строительной сфере» от Группы «Эталон». 16 участников, набравших наибольшие баллы, получили сертификаты, дающие льготы при поступлении в Московский государственный строительный университет (МГСУ).

Вопросы для «Цифрового ГТО» на знание отечественных программ проектирования, 3D-моделирования, строительства и эксплуатации были придуманы экспертами Группы «Эталон»: инженерами-технологами, разработчиками, дизайнерами, BIM-координаторами. Впервые проект был представлен на прошлогоднем Международном строительном чемпионате в Санкт-Петербурге.

Всероссийский конкурс на лучшие инклюзивные решения «Эталонный город — 2024»

В апреле 2024 года стартовал первый Всероссийский конкурс лучших инклюзивных решений — «Эталонный город — 2024». Конкурс проводился по инициативе Группы «Эталон» при организационной и экспертной поддержке Благотворительного фонда «Система», общественных организаций и профессиональных объединений. Социальный проект направлен на повышение вовлеченности молодежи в проблематику создания комфортной и доступной среды для всех, поиск новых идей и подходов для применения передовых инклюзивных решений в строительной отрасли. К участию были приглашены студенты и учащиеся строительных университетов и колледжей из разных регионов России — это позволило адаптировать предложения молодых специалистов и учесть особенности каждой территории: демографические, социальные, климатические.

Фестиваль «Система Fest»

Помимо экологической и культурной составляющих, задача фестиваля — создание пространства для общения бизнеса и учреждений образования. В наукограде Кольцово под Новосибирском прошел трехдневный социокультурный фестиваль «Система Fest» при поддержке Группы «Эталон».

>3,5 тыс.

горожан и гостей наукограда стали свидетелями и участниками экологических, культурных и спортивных мероприятий, прошедших в рамках фестиваля

Группа «Эталон» активно поддерживает образовательные инициативы, направленные на изучение истории и особенностей родного края. Компания взаимодействует со школьниками и студентами, развивая их интерес к архитектуре и способствуя подготовке будущих специалистов для строительной отрасли. Мы готовы делиться знаниями и приветствуем инновационные идеи в сфере градостроительства.

Конкурс «ТИМ в охране труда»

Группа «Эталон» поддержала конкурс «ТИМ в охране труда». В соревновании приняли участие студенты Политеха и СПбГАСУ, а также представители Компании. Конкурс состоял из двух этапов. Сначала студенты дистанционно моделировали элементы безопасности с использованием программных продуктов, поддерживающих технологию информационного моделирования (ТИМ). Затем они на практике применяли свои знания и навыки в области оценки профессиональных рисков, оказания первой помощи, использования средств индивидуальной защиты при работе на высоте. Победители получили возможность пройти в Группе «Эталон» стажировку, а студенты, занявшие вторые и третьи места, — производственную практику.

Экскурсия для студентов СПбГАСУ на стройплощадку ЖК iLONA

Участники экскурсии побывали на стройплощадке жилого комплекса iLONA, которая расположена в Выборгском районе Санкт-Петербурга. Студентам рассказали об организации строительного процесса, основных технологиях домостроения, применяемых материалах и технике безопасности. В ходе экскурсии ребята задали интересующие их вопросы обо всех нюансах строительных работ.

Специалисты Группы «Эталон» провели обзорную экскурсию для студентов 3-го курса СПбГАСУ

Обзорная экскурсия для студентов колледжа «26 КАДР»

Эксперты Группы «Эталон» специально организовали обзорную экскурсию для студентов колледжа «26 КАДР», крупнейшего строительного колледжа России.

В ходе мероприятия ребята познакомились с Компанией и флагманским проектом в Москве — ЖК Shagal

Спорт и здоровье

Группа «Эталон» поощряет здоровый образ жизни не только через поддержку спортивных мероприятий, но и через вовлечение своих сотрудников в занятия спортом.

Экстремальный забег «Стальной характер»

Команда Группы «Эталон» приняла участие в экстремальном забеге «Стальной характер» в Тюмени. Для всех участников были подготовлены три уникальные трассы протяженностью 3, 5 и 9 км. Во время забега им предстояло преодолеть глубокие сугробы, подняться по вертикальной стене, преодолеть страх высоты и многое другое.

Фонтанка SUP

В Санкт-Петербурге при поддержке Группы «Эталон» состоялся ежегодный фестиваль «Фонтанка SUP». Компания в шестой раз принимает участие в этом ярком мероприятии, и каждый год его популярность среди сотрудников только растет. Более 100 сотрудников «Эталона» на сапах покорили живописную трассу по рекам и каналам Санкт-Петербурга и увидели город с нового ракурса.

Казанский марафон

Сотрудники Группы «Эталон» приняли участие в юбилейном 10-м Казанском марафоне. В первый день участники пробежали по 3 и 10 км, а на следующий — на старт вышли полумарафонцы и марафонцы. Всего соревнование собрало 30 тыс. участников, которые приехали в город из 14 стран и 80 регионов. Команда Компании по результатам марафона вошла в пятерку лучших в своей лиге.

Гонка Героев

В Новосибирске и Омске сотрудники Группы «Эталон» приняли участие в «Гонке Героев» — российском спортивно-патриотическом проекте, включающем экстремальный забег по пересеченной местности.

Полумарафон «ЗаБег.РФ»

В мае состоялся восьмой Всероссийский полумарафон «ЗаБег.РФ». Корпоративные команды Группы «Эталон» из Москвы, Санкт-Петербурга, Новосибирска, Екатеринбурга, Тюмени, Казани и Омска проверили свои силы на дистанциях 5, 10 и 21,1 км. Участие в спортивных мероприятиях стало доброй традицией Группы «Эталон», которая стремится не только к достижению высоких результатов в бизнесе, но и к укреплению командного духа, популяризации спорта, здорового и активного образа жизни.

> 30 тыс.

участников приехали в город из 14 стран и 80 регионов

Высадка кленовых деревьев «Аллея бизнеса»

Группа «Эталон» в очередной раз поддержала экологическую инициативу «Делового Петербурга» в Парке Городов-Героев (Пулковском парке). В рамках проекта «Аллея бизнеса» издания «Деловой Петербург» были посажены кленовые деревья.

Зеленый Марафон

Несколько десятков сотрудников Группы «Эталон» из разных городов приняли участие в традиционном забеге «Зеленый Марафон» Сбера. В частности, корпоративные команды вышли на старт забега в Санкт-Петербурге, Омске и Тюмени. В Северной столице физическую форму проверили не только взрослые, преодолевшие 4,2 км, но и подрастающее поколение «эталонных» спортсменов: дети сотрудников пробежали дистанцию 420 м.

Для всех гостей «Зеленого Марафона» федеральный девелопер подготовил массу активностей: в Омске, например, юные участники забега и их родители могли сыграть в популярную игру «Дженга» огромных размеров, а в Тюмени — принять участие в сборке гигантского конструктора «Лего».

В общей сложности «Зеленый Марафон» объединил порядка 130 тыс. бегунов из 60 городов страны. По традиции все регистрационные взносы будут направлены организаторами на благотворительность, в этом году — в фонд «Вклад в будущее» для развития инклюзивного образования и поддержки ребят с ментальными особенностями и опытом сиротства.

Программы развития местных сообществ

	2022	2023	2024
Программы развития местных сообществ			
Количество мероприятий / программ	20	29	17
Объем инвестиций в развитие местных сообществ, млн руб.	2,4	29,8	7,1

7,1 млн руб.

инвестиции Компании в развитие местных сообществ в 2024 году

Группа «Эталон» на регулярной основе реализует благотворительные инициативы, направленные на развитие социальной инфраструктуры. Компания инвестирует в спортивные и оздоровительные программы, а также системно сотрудничает с благотворительными организациями.

Экскурсия по Москве для детей из Сафоновского детского дома-школы

Группа «Эталон» при поддержке Благотворительного фонда помощи детям «Детский КиноМай», а также Благотворительного фонда «Система» организовала увлекательную трехдневную экскурсию для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, из Сафоновского детского дома-школы.

Ребята получили возможность окунуться в мир строительства и архитектуры, посетить экскурсию по территории жилого комплекса «Серебряный фонтан», познакомиться с уникальной концепцией проекта и применяемых при возведении современных домов технологий, а также почерпнуть много интересного об истории и архитектуре проекта.

В последующие дни экскурсии ребята посетили выставочный комплекс парка «Зарядье», где побывали в динамическом «летающем» кинотеатре и совершили виртуальный полет над Москвой, посетили «Ледяную пещеру», приняли участие в мастер-классе «Микромир», а также познакомились с обитателями Московского зоопарка.

Праздничное мероприятие для воспитанников АНО «Социальный центр помощи "Вера Милосердия"» в День космонавтики

В школе № 18 на территории жилого комплекса «Изумрудные холмы» в подмосковном Красногорске состоялась экскурсия для воспитанников Социального центра помощи «Вера Милосердия» по уникальной школьной космической экспозиции. Мероприятие было организовано Группой «Эталон» и приурочено ко Дню космонавтики.

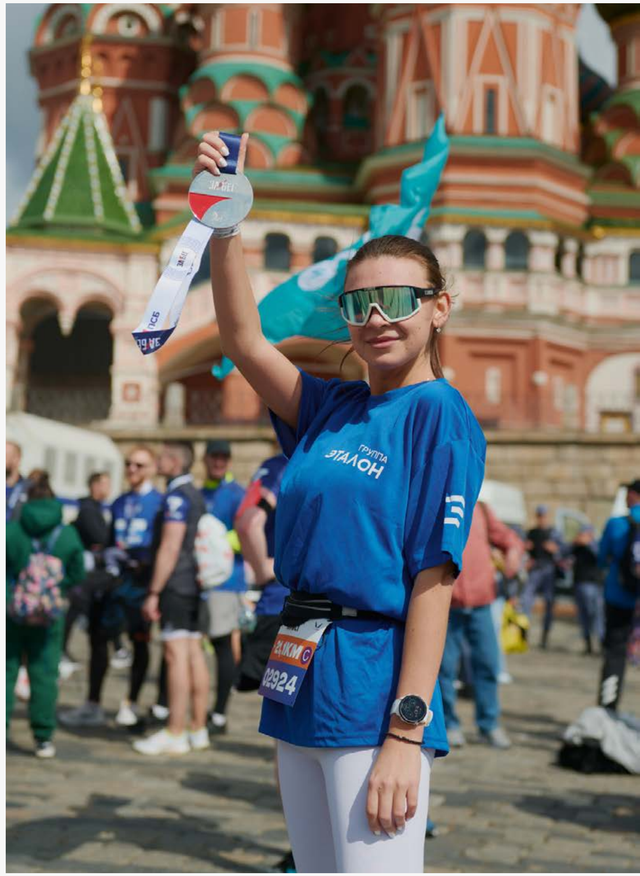
Волонтеры школьного музея познакомили ребят с историей освоения космоса, поминутно описали полет Юрия Алексеевича Гагарина в космос, осветили интересные факты, связанные с профессией космонавта, а также с удовольствием ответили на вопросы.

Благотворительность

	2022	2023	2024
Благотворительность			
Количество благотворительных мероприятий / программ	48	53	20
Объем оказанной благотворительной помощи, млн руб.	154,4	64,1	64,2

Благотворительный забег #ЗаЛес

Команда Группы «Эталон» заняла третье место в забеге #ЗаЛес, организованном Благотворительным фондом «Система». В 2024 году к акции присоединились более 1,5 тыс. участников со всей страны, в том числе 120 семей, которые в совокупности пробежали почти 67 тыс. км. В знак этого осенью были высажены 4,6 тыс. деревьев.



Корпоративная этика

Группа «Эталон» следует высоким стандартам деловой этики, исключая любые формы нарушения прав человека, дискриминации и коррупции. Фундаментальные ценности и нормы корпоративного поведения закреплены во внутренних регламентах, для контроля за их соблюдением внедрены эффективные механизмы. В настоящее время в Группе действуют следующие ключевые документы:

- Кодекс этики Группы «Эталон» (новая редакция от 2025 года)
- Антикоррупционная политика
- Политика комплаенс Группы «Эталон» (утверждена в марте 2025 года)
- Положение о проведении тендеров

Установленные нормы распространяются как на взаимодействие между сотрудниками, так и на отношения с деловыми партнерами Компании.

Информирование о нарушении норм корпоративного поведения

С целью обеспечения конфиденциальности при информировании о нарушениях норм деловой этики, действующего законодательства, а также о случаях коррупции и злоупот-ребления служебным положением в Группе «Эталон» создана единая горячая линия.

Сообщить о возможных нарушениях деловой этики или политик Группы «Эталон», а также о нарушениях применимого законодательства или других злоупотреблениях может любое лицо — сотрудник, клиент, деловой партнер или независимая сторона, — располагающее соответствующими сведениями. Для подачи обращения предусмотрены два официальных канала связи: электронная почта и телефон.

Контакты единой горячей линии Группы «Эталон»

hotmail@etalongroup.com 8 800 300 81 03

При обработке поступающей информации обеспечивается строгое соблюдение конфиденциальности как личности заявителя, так и переданных сведений. Заявителям, предпочитающим сохранить анонимность, гарантируется отказ от раскрытия персональных данных. Любые формы давления или воздействия на лиц, предоставивших информацию, категорически запрещены.

Соблюдение прав человека

Группа компаний «Эталон» привержена основополагающим принципам защиты прав человека, закрепленным как в российском законодательстве, так и в международных правовых актах. Эти принципы последовательно интегрируются в деятельность всех компаний Группы, а также учитываются при взаимодействии с партнерами, в отношении которых осуществляется мониторинг соблюдения установленных норм.

Ключевые нормы, которыми руководствуется Компания в области прав человека:

- Законодательство Российской Федерации
- Всеобщая декларация прав человека
- Принципы Глобального договора ООН
- Декларация Международной организации труда «Об основополагающих принципах и правах в сфере труда»
- Руководящие принципы предпринимательской деятельности в аспекте прав человека ООН
- Международные пакты о правах человека

В 2024 году в Группе «Эталон» не было выявлено ни одного случая нарушения прав человека.

Принципы Группы «Эталон» в области соблюдения прав человека:

- Равенство возможностей
- Рабочая среда, свободная от преследований и домогательств
- Противодействие любой форме дискриминации
- Недопущение использования любых форм детского и принудительного труда
- Создание благоприятных условий труда

Все сотрудники и подрядчики обязаны быть ознакомлены с положениями, касающимися соблюдения прав человека, закрепленными в ключевых документах Группы «Эталон» в сфере корпоративной этики и антикоррупционной политики. В рамках процессов отбора подрядчиков и поставщиков Дирекция безопасности Компании осуществляет проверку контрагентов с целью оценки их финансовой устойчивости, деловой репутации и приверженности добросовестным практикам ведения бизнеса.

По итогам 2024 года 100% новых сотрудников и контрагентов были ознакомлены с требованиями и политиками Компании, включая положения о соблюдении прав человека

Соблюдение принципов деловой этики не только укрепляет репутацию Группы «Эталон» сегодня, но и является важной составляющей устойчивого развития нашего бизнеса в будущем.

Управление вопросами корпоративной этики

Кодекс этики отражает неизменную приверженность Группы «Эталон» и ее руководства высоким стандартами честности и открытости при ведении бизнеса. Этот документ служит важным инструментом в развитии корпоративной культуры, внедрении передовых практик корпоративного управления и укреплении деловой репутации компаний, входящих в Группу.

Ответственность за разъяснение положений и контроль соблюдения норм Кодекса этики возложена на руководителей подразделений Группы «Эталон».

С 2023 года в Группе «Эталон» действует комплексная система комплаенс, охватывающая ключевые направления — антикоррупционный и антимонопольный комплаенс, а также контроль в области управления конфликтами интересов.

▶ Подробная информация представлена в разделе «Управление рисками» на стр. 125.

Президент и Совет директоров

- Установление политик и стандартов
- Поддержание своим примером высокой корпоративной культуры управления

Управление по персоналу

- Ознакомление всех сотрудников с Кодексом этики и другими нормами корпоративного поведения
- Обучение и аттестация по вопросам, связанным с этичным поведением

Дирекция по внутреннему аудиту

- Контроль соблюдения требований внутренних документов
- Анализ нарушений и разработка мер по урегулированию конфликтов

Дирекция по безопасности

- Консультирование по вопросам корпоративной этики и конфликта интересов
- Регистрация нарушений и реагирование на них

В 2024 году в структуре управления по персоналу было создано специализированное подразделение — дирекция по деловой этике и комплаенсу. Основной задачей новой функции является минимизация регуляторных рисков, повышение эффективности бизнес-процессов и укрепление деловой репутации Группы «Эталон».

В сферу ответственности дирекции входят следующие направления:

- Организация и обеспечение эффективного функционирования комплаенс-системы
- Формирование комплаенс-культуры работников компаний Группы «Эталон»
- Внедрение инструментов комплаенс и комплаенс-процедур в бизнес-процессы компаний Группы «Эталон»
- Обеспечение соблюдения комплаенс-обязательств
- Идентификация и оценка комплаенс-рисков, определение причин и последствий их реализации
- Обеспечение соответствия деятельности, осуществляемой компаниями Группы «Эталон», требованиям комплаенс-политики

Кроме того, важной составляющей работы дирекции стало обучение сотрудников в области комплаенс с последующим тестированием на усвоение материала.

Консультирование и информирование о нарушениях

Для получения консультаций по вопросам корпоративной этики, а также в случае выявления возможных нарушений, сотрудники могут обратиться к своему непосредственному руководителю или воспользоваться горячей линией. Сообщения рассматриваются с обеспечением полной конфиденциальности. В случае нарушения сотрудником норм внутреннего распорядка применяются меры дисциплинарного воздействия в соответствии с положениями Трудового кодекса РФ. При наличии признаков административного или уголовного правонарушения информация незамедлительно передается в соответствующие государственные органы, ответственные за расследование таких случаев.

В 2024 году в Компании не было зафиксировано случаев конфликта интересов.

Горячая линия

С 2020 года в Группе «Эталон» функционирует единая горячая линия по вопросам противодействия мошенничеству, коррупции и хищениям. В 2024 году на горячую линию было получено 8 обращений. Все сообщения были детально проанализи-рованы и проверены в рамках служебных расследований.

По результатам служебных расследований в Компании не было выявлено ни одного случая нарушений прав человека, дискриминации или коррупции.

Противодействие дискриминации

Группа «Эталон» последовательно реализует политику недопустимости дискриминации, руководствуясь как нормами российского законодательства, так и внутренними нормативными документами, такими как Кодекс корпоративной этики и Положение о проведении тендеров.

Компания придерживается принципа нулевой терпимости к любым проявлениям дискриминации — по признаку возраста, пола, расы, этнической принадлежности и другим характеристикам. Также не допускаются никакие формы преследования, включая сексуальные домогательства, угрозы и принуждение в любой форме: устной, письменной, визуальной, физической или иной.

Продвижение сотрудников по карьерной лестнице, а также условия оплаты труда, предоставления социальных гарантий и премий основаны исключительно на уровне их профессиональных компетенций и результатах работы.

Группа «Эталон» с уважением относится к трудовым династиям и поощряет профессиональную преемственность в семьях, при этом строго исключая проявления протекционизма. Мы ограничиваем ситуации, когда родственники работают в прямом или косвенном подчинении друг другу.

В 2024 году в Компании не было выявлено ни одного случая дискриминации

Противодействие коррупции

Группа «Эталон» строго придерживается принципа нулевой терпимости к коррупции во всех аспектах своей деятельности и взаимодействия с заинтересованными сторонами: акционерами, инвесторами, контрагентами, государственными структурами, дочерними организациями, сотрудниками и другими лицами.

Нормативная база

Антикоррупционная политика Группы «Эталон» основывается на следующих руководящих принципах и нормах:

- Уголовный кодекс Российской Федерации
- Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях
- Федеральный закон «О противодействии коррупции»
- Кодекс этики Группы «Эталон»
- Антикоррупционная политика Группы «Эталон»

Руководство Компании последовательно работает над развитием системы корпоративного управления и укреплением внутренней культуры, способствующей сохранению и развитию деловой репутации Группы «Эталон».

Все сотрудники, независимо от занимаемой должности, обязаны неукоснительно соблюдать положения, изложенные в Кодексе этики и Антикоррупционной политике.

Группа «Эталон» активно поощряет соблюдение антикоррупционных стандартов со стороны контрагентов и иных заинтересованных сторон. Мы стремимся формировать устойчивую антикоррупционную культуру не только внутри Компании, но и в обществе в целом, сотрудничая в этом направлении с государственными и регулирующими органами, с местными сообществами, партнерами и контрагентами. Такие усилия способствуют формированию прозрачной и ответственной деловой среды.

Система управления вопросами, связанными с противодействием коррупции

1 Принципы управления

В своей антикоррупционной деятельности Группа «Эталон» руководствуется четко сформулированными целями.

Группа «Эталон» предпринимает меры для минимизации риска вовлечения в коррупционную деятельность со стороны самой Группы «Эталон», членов Совета директоров, президента или сотрудников. В рамках минимиза-ции риска реализуются следующие подходы:

- разъяснение требований антикоррупционного законодательства и внутренних нормативных документов Компании в области противодействия коррупции
- официальное закрепление обязательств по их соблюдению
- формирование процедур по предотвращению коррупционных действий

Группа «Эталон» стремится укрепить свою репутацию как организации, последовательно придерживающейся политики нулевой терпимости к коррупции во всех формах и проявлениях: в отношениях с акционерами, инвесторами, контрагентами, сотрудниками и другими заинтересованными сторонами.

Согласно положениям Антикоррупционной политики, руководство Группы «Эталон» обязано демонстрировать личный пример в соблюдении этических норм и стандартов. Президент Компании несет ответственность за организацию и координацию антикоррупционной деятельности, включая назначение ответственных за разработку и реализацию соответствующих процедур, а также обеспе-чение контроля за их исполнением. Группа «Эталон» информирует сотрудников о недопустимости коррупционного поведения и проводит обязательную проверку благонадежности всех контрагентов перед началом сотрудничества.

Каждый сотрудник, включая членов Совета директоров и комитетов при Совете, несет персональную ответственность за соблюдение принципов и требований антикоррупционной политики. Ответственность распространяется также на действия и бездействие подчиненных, если они нарушают установ-ленные антикоррупционные стандарты.

2 Мониторинг и оценка рисков

В целях эффективного предотвращения коррупционных нарушений Группа «Эталон» систематически осуществляет мониторинг соблюдения антикоррупционных процедур. Одним из ключевых инструментов является деятельность службы внутреннего аудита, проводящей регулярные проверки. Особое внимание уделяется защите бизнес-процессов, подверженных повышенному уровню коррупционного риска. В этой связи Компания регулярно пересматривает и обновляет отраслевые факторы коррупционного риска, на основании которых разрабатываются и внедряются адресные меры контроля и процедуры предотвращения правонарушений.

3 Работа с контрагентами

Группа «Эталон» прилагает всесторонние усилия для минимизации риска вступления в деловые отношения с неблагонадежными контрагентами и для предотвращения вовлечения Компании в коррупционные схемы.

Для этого на постоянной основе осуществляется проверка деловой репутации контрагентов, в договоры включаются антикоррупционные оговорки, также анализируется наличие у партнеров собственных этических и антикоррупционных политик.

При участии в объединениях, обществах или совместных предприятиях Группа «Эталон» придерживается антикоррупционных стандартов и добивается их соблюдения партнерами. Компания выступает за распространение аналогичных антикоррупционных принципов на всех уровнях совместной деятельности, что позволяет своевременно выявлять потенциальные нарушения и предотвращать возможные риски.

В соответствии с Кодексом этики все поставщики и подрядчики, вступающие в деловые отношения с Группой «Эталон», обязаны быть ознакомлены с антикоррупционной политикой Компании.

4 Управление персоналом

Принимая на работу новых сотрудников, Группа «Эталон» уделяет особое внимание их профессиональной репутации и соблюдению этических норм. В рамках процедуры приема на работу кандидаты проходят проверку на благонадежность. При заключении трудового договора каждый сотрудник обязан ознакомиться с Кодексом этики и Антикоррупционной политикой.

5 Участие в благотвори-тельной деятельности и спонсорство

Группа «Эталон» не финансирует благотворительные и спонсорские проекты в целях получения коммерческих преимуществ в конкретных проектах Компании.

6 Общественно-политическая деятельность и взаимодействие с государственными служащими

Группа «Эталон» неизменно следует принципу политической и религиозной нейтральности, не участвуя в деятельности политических или религиозных организаций и не оказывая им финансовой поддержки.

Компания категорически исключает предостав-ление каких-либо вознаграждений за содействие со стороны государственных органов или должностных лиц, не покрывает расходы государственных служащих и их близких родственников, а также расходы, направленные на получение коммерческих выгод для проектов Группы «Эталон».

Вместе с тем Группа «Эталон» активно взаимодействует с государственными и регулирующими органами, с компаниями и ассоциациями, контрагентами и другими заинтересованными сторонами в целях совместного противодей-ствия коррупции.

7 Осуществление платежей

Группа «Эталон» строго соблюдает требования антикоррупционного законодательства и внутренней Антикоррупционной политики, не допуская осуществления платежей, которые могут быть связаны с коррупционными действиями.

Компания не допускает склонения своих сотрудников, представителей или третьих лиц к совершению поступков, противоречащих нормам деловой этики, и пресекает любые транзакции, которые могут быть направлены на получение неправомерных преимуществ.

8 Информирование и обучение

Компания открыто декларирует нулевую терпимость к коррупции и поддерживает приверженность принципам и требованиям Антикоррупционной политики со стороны всех сотрудников, контрагентов и иных физических и юридических лиц, взаимодействующих с Группой «Эталон». Повышение уровня антикоррупционной культуры осуществляется через системную работу по информированию и обучению.

Для новых сотрудников предусмотрен вводный инструктаж по вопросам этики и антикоррупционного поведения. Для действующего персонала регулярно организуются информационные семинары в очном или дистанционном формате. Руководители высшего и среднего звена проходят ежегодную аттестацию по вопросам корпоративной этики.

Информирование сотрудников об антикоррупционной политике в 2024 году

Количество сотрудников, чел.	Производственный блок	Московский регион	Санкт-Петербург	Другие регионы	Всего
Количество сотрудников, ознакомленных с политикой / прошедших соответствующее обучение в 2024 году	2676	276	185	132	3269
Общее количество сотрудников, ознакомленных с политикой	**4764**	**730**	**803**	**369**	**6666**

В 2024 году не было зафиксировано ни одного случая коррупции.

9 Ответственность за соблюдение Антикоррупционной политики

В соответствии с положениями Антикоррупционной политики Группы «Эталон» каждое обоснованное подозрение или подтвержденный факт коррупционного правонарушения становится основанием для начала служебного расследования. Сотрудники, допустившие нарушение требований антикоррупционного законо-дательства или внутренних нормативных документов Компании, подлежат дисциплинарной ответственности. В случае необходимости к ним могут быть применены и иные меры воздействия в рамках действующего законодательства Российской Федерации.

10 Аудит, контроль и отчетность

С целью обеспечения достоверного, полного и точного отражения финансово-операционного состояния Компании в бухгалтерском учете и иных учетных системах, а также соблюдения требований внутренних регламентов и действующего законодательства Группа «Эталон» осуществляет регулярные процедуры внутреннего и внешнего аудита. Аудиторская проверка охватывает реализацию ключевых бизнес-процессов, правомерность и обоснованность финансовых операций, корректность платежей, а также соответствие деятельности установленным антикоррупционным требованиям.

Контроль за соблюдением принципов и положений Антикоррупционной политики как со стороны сотрудников, так и со стороны подрядных организаций, осуществляется вышестоящим руководством.

Ответственная цепочка поставок

Группа «Эталон» уделяет особое внимание обеспечению прозрачности и эффективности закупочной деятельности как ключевому элементу корпоративного управления. Мы придерживаемся принципов конкурсного отбора, оптимизации логистики, экономической и производственной эффективности, что обеспечивает высокую устойчивость цепочки поставок.

Нормативная база и подход к закупочной деятельности

Закупочная деятельность Компании регулируется внутренними нормативными документами, разработанными с учетом требований российского законодательства.

Основным регламентирующим документом выступает Положение о проведении тендеров в Группе «Эталон», которое в 2023 году было дополнено новым Регламентом закупочной деятельности.

Этот документ был создан в ответ на изменения рыночной конъюнктуры и устанавливает ключевые принципы работы:

- обеспечение честной конкуренции через равные условия участия
- соблюдение экономической целесообразности при оценке потребностей
- поддержание прозрачности на всех этапах закупочного процесса

Новый Регламент направлен на предотвращение нарушений антимонопольного законодательства и случаев недобросовестной конкуренции, а также устанавливает систему контроля за выбором поставщиков материалов, работ и услуг. Документ содержит актуальные требования к участникам закупочных процедур и основывается на нормах действующего российского законодательства, которые являются фундаментом для взаимодействия с контрагентами.

В марте и в ноябре 2024 года были внесены изменения в Регламент закупочной деятельности, утверждающие:

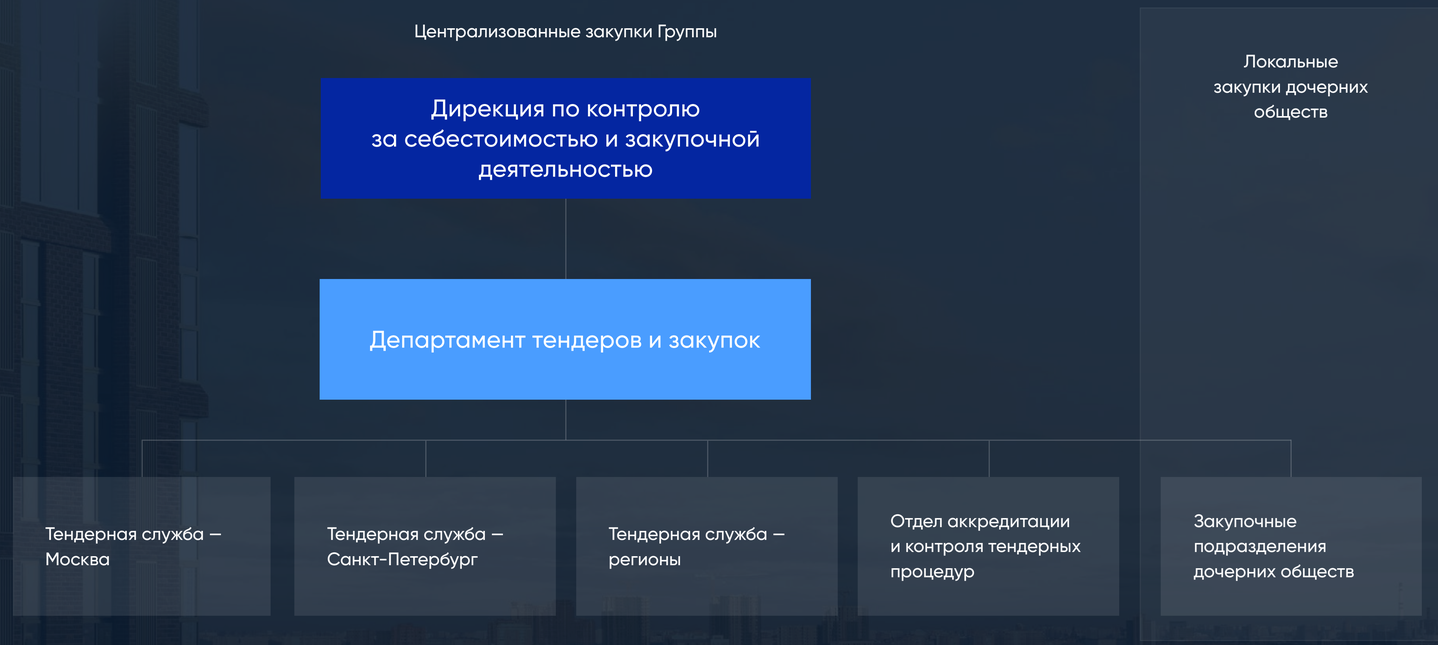
- формат открытого проведения тендерной процедуры, который позволяет любой компании подать коммерческое предложение для сотрудничества с Группой «Эталон»
- механизм балльно-рейтинговой оценки предложений участников тендера
- механизм присвоения статуса квалифицированного участника

Управление закупками

Управление вопросами закупок осуществляет Департамент тендеров и закупок Дирекции по контролю за себестоимостью и закупочной деятельностью.

Департамент объединяет в себе подразделения, отвечающие за проведение закупочных процедур, вопросы квалификации контрагентов, категорийный менеджмент. Также специалисты Департамента участвуют в процессе совершенствования методологии проведения закупок.

В структуре Группы ранее функционировали закупочные подразделения на уровне дочерних компаний и генеральных подрядчиков. Процедура централизации завершилась переводом закупочной функции в Департамент тендеров и закупок, за исключением малых закупок. Такая структура обеспечивает высокую операционную эффективность процесса закупок в Компании.



Подход к отбору поставщиков и подрядчиков

Согласно ключевому принципу прозрачного и справедливого выбора подрядчиков в закупочных процессах Группы «Эталон» мы проводим отбор поставщиков и подрядчиков через конкурсные процедуры в следующем порядке:

1

Тендерный комитет

Действует в Компании на постоянной основе, обеспечивает соблюдение принципов открытой конкуренции между потенциальными контрагентами и помогает определить оптимальные условия сотрудничества для Группы «Эталон». Комитет назначает специалистов по различным профильным вопросам и определяет победителей конкурсного отбора. Кроме того, комитет имеет полномочия определить «второго» (запасного) победителя в случае отказа выигравшей компании от заключения договора.

С 2024 года внедрена балльно-рейтинговая оценка предложений участников, на основании которой члены Тендерного комитета принимают решение о выборе подрядчика или поставщика.

Тендерный комитет Группы «Эталон» функционирует по двухуровневой системе. В случае отсутствия консенсуса при балльно-рейтинговой оценке на первом уровне вопрос выносится на рассмотрение комитета второго уровня.

2

Реестр квалифицированных подрядчиков и поставщиков Группы «Эталон»

В Реестр включаются кандидаты на участие в тендерных процедурах в случае соответствия всем требованиям стандартной проверки.

Далее раз в квартал Компания осуществляет выборочный контроль контрагентов по ключевым критериям: качество, соблюдение сроков, техника безопасности, выполнение договорных обязательств и объем дебиторской задолженности перед Группой «Эталон».

С 2024 года используется формат открытого проведения процедуры. Все конкурентные закупки анонсируются на сайте Компании и электронной торговой площадке. Любая компания имеет возможность подать коммерческое предложение, в то время как до введения открытого тендера можно было приглашать участников только из аккредитованного перечня подрядчиков.

3

Стратегическое партнерство

Группа активно развивает партнерские отношения и стремится сделать их взаимовыгодными. Организации из Реестра квалифицированных поставщиков и подрядчиков при условии многолетних и взаимовыгодных партнерских отношений с Группой могут стать кандидатами на включение в Реестр стратегических партнеров Группы. Решение о включении или исключении компании из Реестра стратегических партнеров принимает Совет директоров АО «ГК „Эталон“».

Подход к планированию закупок

В 2023 году в Группе «Эталон» был запущен механизм поэтапной трансформации системы планирования закупок, направленный на повышение точности планирования и своевременный старт ключевых закупочных процедур Группы. Было внедрено понятие генерального плана закупок.

Генеральный план закупок формируется на основе локальных планов отдельных подразделений и позволяет централизованно организовать закупочные процедуры в разрезе объектов и регионов присутствия Компании.

Процедура проверки поставщиков и подрядчиков

В Компании действует механизм многоэтапной проверки поставщиков и подрядчиков, обеспечивающий прозрачность и конкурентность закупок. Группа разрабатывает дополнительные критерии оценки контрагентов, учитывая их технические и функциональные возможности, а также финансово-экономические требования.

Проверка и отбор контрагентов осуществляется в несколько этапов:

1

Стандартная проверка благонадежности контрагентов

Выявление рисков и подтверждение наличия у контрагента необходимых разрешений и специальных допусков

2

Проверка финансовой устойчивости и соответствующего опыта выполненных работ

- Дирекция по экономике и финансам **проводит проверку финансовой устойчивости**
- Департамент тендеров и закупок проводит **проверку наличия соответствующего** опыта выполненных работ, услуг или поставок

3

Квалификация контрагентов

Установление квалификационных критериев в отношении участников и проведение квалификационного отбора. Таким образом проверяется репутация на рынке соответствующих видов работ, отсутствие негативного опыта работы с Группой и устанавли-вается максимальная сумма контракта

В 2024 году пересмотрен и уточнен подход к вопросу квалификации подрядчиков

Оценка квалификации претендентов проводится на основании анализа актуальной информации, полученной от потенциальных контрагентов из анкеты квалификации, предоставленных документов Компании и открытых источников.

При принятии единогласного положительного решения ответственными подразделениями контрагенту присваивается статус «квалифицирован».

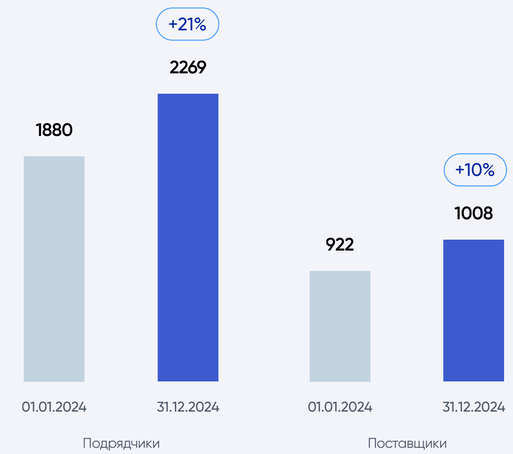
Квалификация проводится системно по утвержденному объему работ и услуг. Информация о системной квалификации доступна публично на сайте Группы «Эталон».

По итогам системной квалификации квалифицированным контрагентам присваивается квалификационная категория, предполагающая допуск контрагента к конкурентным закупкам в зависимости от планируемой стоимости договора.

Количество контрагентов в реестре квалифицированных поставщиков и подрядчиков Компании на конец 2024 года

3277

Компания постоянно расширяет пул аккредитованных поставщиков и подрядчиков, чтобы закупки были более конкурентными:



Минимизация рисков в сфере устойчивого развития (ESG) в цепочке поставок

Группа «Эталон» уделяет особое внимание соблюдению поставщиками и подрядчиками требований в сфере устойчивого развития, включая охрану труда, обращение с отходами, рациональное использование природных ресурсов и санитарно-эпидемиологическое благополучие. Компания системно контролирует выполнение этих требований и сотрудничает исключительно с экологически ответственными поставщиками, что подтверждается наличием соответствующих сертификатов.

1

Контроль за соблюдением этических и правовых норм

Для выявления и предотвращения нарушений со стороны поставщиков в Группе действует анонимная горячая линия. Через нее участники бизнес-процессов могут сообщать о возможных нарушениях, способствуя поддержанию этических и правовых стандартов.

2

Обучение и тестирование сотрудников

В Компании проводится обучение сотрудников с последующим тестированием для повышения осведомленности в вопросах деловой этики и комплаенса.

3

Кодекс поставщика и подрядчика

В Компании действуют утвержденные Кодекс этики поставщика и Кодекс этики подрядчика, которые помогают оперативно выявлять и предотвращать риски в области устойчивого развития.

4

Внедрение комплаенс-системы

В Группе «Эталон» внедрена комплаенс-система, обеспечивающая минимизацию регуляторных рисков, совершенствование бизнес-процессов, поддержание и укрепление деловой репутации Группы «Эталон».

Структура поставок

Группа «Эталон» проводит централизованные закупки через Департамент тендеров и закупок АО «ГК „Эталон“», тогда как локальные закупки реализуются силами тендерных подразделений компаний Группы. Закупочная деятельность строится на принципе прямого взаимодействия с контрагентами без привлечения посредников.

Компания придерживается партнерского подхода: при выходе в новые регионы она развивает сотрудничество с проверенными поставщиками и подрядчиками. Для оптимизации цепочки поставок приоритет отдается прямым договорам с производителями или их официальными дистрибьюторами. Все договоры поставки и подряда заключаются на основе типовой формы, что обеспечивает единые стандарты и равные условия для всех участников закупочных процессов.

Цепочка поставок

Поставщики	2022	2023	2024
Москва			
Количество местных поставщиков[1]	745	850	1408
Количество прочих поставщиков	65	100	249
Санкт-Петербург			
Количество местных поставщиков	710	805	872
Количество прочих поставщиков	75	105	291
Другие регионы			
Количество местных поставщиков	128	810	861
Количество прочих поставщиков	28	132	463
Итого по Группе			
Местных поставщиков	1583	1880	3141
Прочих поставщиков	168	337	1002
Объем закупок, млн руб.	43 335	46 600	58 612

[1] Компании с опытом работы на рынке по профильному виду деятельности не менее 2–3 лет, с достаточным производственным и финансовым ресурсом, зарегистрированные на территории РФ и, как правило, в регионе реализации проектов Группы. Компании должны разделять с Группой «Эталон» подход в части соблюдения принципов устойчивого развития, путем подписания кодексов этики поставщика и подрядчика до заключения основного договора.

Структура поставок

Объем закупок

Закупки	2022	2023	2024
Объем закупок, млн руб.	43 335	46 600	58 612
в том числе объем закупок у субъектов малого и среднего бизнеса[1], млн руб.	39 261	41 500	53 452
Количество поставщиков — субъектов малого и среднего бизнеса	1187	1320	2900

Автоматизация закупочной деятельности

Автоматизация и цифровизация закупочной деятельности — один из стратегических приоритетов Группы. В 2024 году Компания вышла на финальный этап цифровизации закупок:

1

Продолжилась реализация проекта по автоматизации закупочных процедур на базе программного продукта 1С.

2

Повсеместно внедрено использование электронных торговых площадок для размещения информации о запущенных закупочных процедурах и проведения всех необходимых действий в рамках тендерной процедуры.

>95%

заявок на закупку материалов во всех регионах присутствия реализуются на базе цифровой платформы

Взаимодействие с поставщиками и подрядчиками

Группа «Эталон» активно развивает систему взаимодействия с поставщиками и подрядчиками, регулярно собирая и анализируя их обратную связь. Это позволяет совершенствовать закупочные процессы, повышать качество услуг и выстраивать взаимовыгодное сотрудничество.

Обратная связь

Для получения обратной связи используются два основных инструмента:

- горячая линия на официальном сайте Группы
- итоговый чек-лист, который контрагенты заполняют после выполнения договора. В нем они могут указать замечания и предложения по взаимодействию с подразделениями Компании. Эта информация учитывается для улучшения совместной работы

Повышение профессионального уровня подрядчиков

Группа «Эталон» уделяет особое внимание качеству выполняемых работ и развитию компетенций партнеров. С этой целью регулярно проводятся обучающие мероприятия, включающие:

- тренинги от поставщиков по работе с новыми материалами и оборудованием
- образовательные программы от Департамента качества и испытательной лаборатории Группы, где демонстрируются эталонные технологии выполнения работ в соответствии с нормативными требованиями
- специализированные курсы по монтажу оборудования с привлечением технических экспертов производителей

Такие инициативы способствуют повышению стандартов отрасли и эффективности совместной работы.

[1] Предприятия с численностью персонала до 100 человек.

Управление рисками

Подход к управлению рисками

Группа «Эталон» применяет общепризнанные принципы и стандарты риск-менеджмента, интегрированные во все бизнес-процессы организации.

Каждый сотрудник Компании участвует в процессе управления рисками в рамках своих функциональных обязанностей. Система управления рисками включает регулярное выявление потенциальных угроз, детальный анализ и комплексную оценку рисков, определение приоритетов и степени воздействия, разработку и внедрение мероприятий по минимизации, постоянный мониторинг эффективности принятых мер.

Интегрированная система управления рисками

Идентификация

Наша цель — определять и оценивать риски на самом раннем этапе, заранее разрабатывать и применять надлежащие меры реагирования, а также меры внутреннего контроля. Для этого используются процедуры, основанные на принципе коллективной ответственности, что позволяет точно идентифицировать риски.

Требования к идентификации рисков также учтены в работе систем бухгалтерского учета и документооборота, которые выявляют и анализируют информацию о потенциальных источниках риска

Оценка

После идентификации происходит оценка факторов риска для определения их вероятности и потенциального количественного и качественного воздействия на бизнес Группы «Эталон». Таким образом формируется профиль риска

Действия

Если руководство устраивает текущий уровень риска, то риск принимается и никаких дальнейших действий не требуется. Однако если руководство оценивает риск как слишком высокий, то разрабатывается план действий по внедрению новых, более действенных мер контроля, которые позволят снизить воздействие и/или вероятность риска до приемлемого и оправданного уровня

Отчет

Процессы текущего мониторинга интегрированы в повседневную операционную деятельность Группы «Эталон». Они позволяют оценивать эффективность применения политик и процедур внутреннего контроля и управления рисками, включая внутренний аудит и анализ руководством. Матрицы рисков и карты управления ими используются для пересмотра и корректировки мер контроля при изменениях в целях Группы «Эталон», ее бизнесе и внешней среде

Стратегия управления рисками

Руководство Группы «Эталон» непрерывно развивает и оптимизирует систему управления рисками, применяя дифференцированный подход к различным типам угроз. В своей практике мы используем четыре ключевых стратегии.

Группа «Эталон» применяет комплексный подход, выбирая оптимальную стратегию для каждого типа рисков с учетом экономической целесообразности и корпоративных приоритетов. Это позволяет нам поддерживать баланс между защитой бизнеса и достижением стратегических целей.

1

Стратегия избегания рисков применяется в исключительных случаях, когда:

- потенциальные последствия риска существенно превышают возможные выгоды
- стоимость смягчения риска экономически неоправданна

Такой подход предполагает полный отказ от деятельности или активов, связанных с неприемлемым уровнем риска.

2

Стратегия снижения рисков — приоритетное направление нашей риск-политики. Включает:

- реализацию превентивных мер контроля
- разработку компенсирующих процедур
- создание систем раннего предупреждения

Цель — минимизировать как вероятность возникновения, так и потенциальные последствия рискованных событий до уровня, соответствующего риск-аппетиту Компании.

3

Стратегия принятия рисков применяется в случае, когда:

- уровень риска оценивается как допустимый
- воздействие на риск экономически нецелесообразно
- альтернативные методы управления недоступны

В таких условиях Группа «Эталон» сознательно принимает риск, обеспечивая при этом необходимый мониторинг.

4

Стратегия передачи рисков применяется, когда:

- внутренние ресурсы недостаточны для управления риском
- специализированные организации могут обеспечить более эффективный контроль
- уровень риска превышает установленные лимиты

Основные механизмы передачи включают страхование, хеджирование и аутсорсинг соответствующих функций.

Принципы управления рисками в Группе «Эталон»

1 Интегрированность

Компания реализует системный подход к управлению всеми типами рисков, присущих ее деятельности. Особое внимание уделяется междисциплинарному сотрудничеству между подразделениями, координации действий при работе с кросс-функциональными рисками, а также анализу взаимосвязей между рисками различных бизнес-направлений.

2 Непрерывность

Группа «Эталон» регулярно осуществляет комплекс последовательных процедур, направленных на идентификацию, оценку и митигацию рисков.

3 Обоснованность

При принятии решений Компания тщательно анализирует соотношение затрат на минимизацию рисков, потенциальные финансовые последствия их реализации и оптимальные методы управления для каждого конкретного случая. Такой подход позволяет Группе «Эталон» поддерживать баланс между защитой бизнеса и достижением стратегических целей Компании.

Управление рисками является неотъемлемой частью стратегического и операционного управления, бизнес-планирования и инвестиционной деятельности в Группе «Эталон».

Развитие системы управления рисками является одним из факторов повышения качества стратегических управленческих решений в период высокой неопределенности, а также позволяет выявлять, отслеживать и минимизировать негативное влияние критических рисков на деятельность Компании в периоды высокой турбулентности.

Система управления рисками включает в себя:

- Согласование готовности Компании к риску с ее стратегией, обеспечение учета менеджментом готовности к риску Группы «Эталон» при оценке вариантов стратегического развития, постановке соответствующих целей и разработке механизмов управления сопутствующими рисками.
- Совершенствование решений по управлению рисками, обеспечивающих тщательный выбор оптимальной методики управления рисками.
- Сокращение числа непредвиденных событий и убытков в хозяйственной деятельности путем совершенствования возможностей определения потенциальных событий и установления методов управления ими.
- Определение всего спектра рисков и управление ими путем эффективного реагирования на взаимозависимые риски и применения единых методов управления повторяющимися рисками.
- Повышение эффективности использования капитала за счет получения надежной информации о рисках в целях эффективной оценки общей потребности в капитале.

Комплаенс-система

Главными целями Группы «Эталон» являются высокая конкурентоспособность в целевых сегментах рынка, совмещение экономических успехов с социальной ответственностью, что неразрывно связано с необходимостью соответствовать комплаенс-системе для управления комплаенс-рисками.

Комплаенс-система — совокупность элементов корпоративной культуры, ценностей, этики Группы «Эталон», ее организационной структуры, правил и процедур, регламентированных соответствующими внутренними документами Группы, а также политики управления рисками и противодействия угрозам. Все эти элементы обеспечивают соблюдение комплаенс-принципов сотрудниками Группы «Эталон» независимо от занимаемой ими должности.

Неотъемлемой частью комплаенс-системы являются: организационная структура, этические стандарты ведения открытого и честного бизнеса, следование лучшим практикам корпоративного управления и поддержание деловой репутации Группы «Эталон» на должном уровне.

Основные цели внедрения комплаенс-системы:

- обеспечение соответствия деятельности Группы «Эталон» требованиям применимого законодательства, внутренним стандартам и иным обязательным для исполнения документам
- управление комплаенс-рисками, возникающими в ходе деятельности Группы «Эталон»

Области комплаенса

Антикоррупционный комплаенс

Охватывает риски совершения антикоррупционных правонарушений работниками и вероятности вовлечения Компании (через ее сотрудников) в ситуации, связанные с риском нарушения законодательства или потерей репутации.

Налоговый комплаенс

Охватывает налоговые риски, помогает настроить бизнес-процессы под часто меняющиеся нормативно-правовые документы ФНС и Минфина.

Строительный комплаенс

Направлен на создание механизмов защиты от нарушения сроков и некачественного выполнения работ, недопущения случаев нарушения техники безопасности, несоблюдения требований охраны труда.

Антимонопольный комплаенс

Охватывает риски негативных последствий, связанных с нарушениями антимонопольного законодательства (в том числе при обращении с ценными бумагами), направлен на выявление нарушений Компанией, а не регулятором, помогает предотвратить или существенно снизить риски преследования и возникающих в связи с этим расходов Компании на уплату штрафов и судебных издержек.

Юридический комплаенс

Направлен на предотвращение потери прибыли Компании. Осуществляется путем анализа соответствия деятельности Компании действующему законодательству, выявления рисков невыполнения договорных обязательств, привлечения к гражданской и/или административной ответственности.

Комплаенс в области закупок

Способствует созданию открытой и прозрачной процедуры выбора исполнителей по контрактам на наиболее выгодных для Группы «Эталон» условиях, а также развитию конкуренции.

Комплаенс в области защиты информации

Обеспечивает недопущение утечек информации, торговли инсайдерской информацией и манипулирования рынком, защиту от деятельности недобросовестных конкурентов, защиту персональных данных.

Комплаенс в области трудовых отношений и управления конфликтами интересов

Способствует контролю за соблюдением трудового права со стороны как персонала, так и руководства; устанавливает порядок выявления и урегулирования конфликта интересов, при этом интересы Компании имеют приоритет над личными.

Организация управления рисками

Развитие системы управления рисками в Группе «Эталон» осуществляется с учетом общепринятых концептуальных основ управления рисками:

- международный стандарт ISO 31000 «Риск-менеджмент — принципы и руководства»
- ГОСТ Р ИСО 31000-2019 «Менеджмент риска. Принципы и руководство»
- документ (концепция) Комитета спонсорских организаций Комиссии Трэдвэя (The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission) COSO «Управление рисками организации. Интеграция со стратегией и эффективностью деятельности» (2017)
- документ (концепция) COSO «Внутренний контроль. Интегрированная модель» (2013)
- стандарты управления рисками, разработанные Федерацией европейских ассоциаций риск-менеджеров (FERMA) (2002), учитывающие международные практики (в том числе по управлению рисками, связанными с соблюдением требований FATCA), адаптированные к условиям деятельности Группы «Эталон» с учетом специфики ее деятельности и структуры управления

Распределение полномочий в области управления рисками

Система управления рисками обеспечивает сбалансированное распределение полномочий и ответственности в области риск-менеджмента на всех уровнях корпоративного управления.

1

Полномочия Совета директоров

Совет директоров осуществляет стратегическое руководство системой риск-менеджмента, включая:

- установление базовых принципов и требований к системе управления рисками
- утверждение риск-аппетита Компании и допустимых параметров риска
- определение стратегических ориентиров с учетом риск-факторов
- санкционирование допустимого уровня рисков при реализации стратегических инициатив

2

Функции Комитета по аудиту

Совет директоров наделяет Комитет по аудиту следующими полномочиями:

- контроль за эффективностью управления рисками
- формирование предложений по совершенствованию системы управления рисками
- установление политик и процедур управления рисками Группы
- контроль соблюдения утвержденных политик

Кроме того, при содействии руководителя службы внутреннего аудита Комитет по аудиту контролирует и критически анализирует оценку руководством основных рисков для стратегии Группы и уровень приемлемого риска в каждом случае, а также эффективность установленных мер контроля и предупреждения рисков.

3

Обязанности исполнительных органов управления

- принятие операционных решений в рамках собственных полномочий и установленных риск-параметров
- учет актуальных рисков и риск-аппетита при разработке стратегии
- формирование бизнес-планов и бюджетов с учетом риск-факторов
- определение потребности в ресурсах, необходимых для управления рисками и достижения стратегических и операционных целей
- реализация программ по развитию риск-культуры в организации

В область ответственности функциональных подразделений входит сбор и анализ требуемых для принятия решений данных, подготовка отчетности, разработка и выполнение планов мероприятий по предотвращению, управлению или реагированию на реализовавшиеся риски.

В Группе «Эталон» на регулярной основе формируется отчетность по рискам

Внутрикорпоративная отчетность

- Отчет по рискам для Комитета по аудиту, финансам и рискам при Совете директоров АО «ГК „Эталон“» — по мере необходимости, но не реже одного раза в полугодие.
- Отчет для Совета директоров АО «ГК „Эталон“» — по рекомендации Комитета по аудиту, финансам и рискам, но не реже одного раза в год.

Отчетность для внешних пользователей

- Раздел о рисках для отчетов компаний — эмитентов эмиссионных ценных бумаг — ежеквартально, а также при каждой подготовке Проспекта ценных бумаг. Информация в Проспекте / ежеквартальном отчете подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.
- Раздел о рисках для Годового отчета Группы «Эталон» — один раз в год, в соответствии со сроками публикации Годового отчета.

Принципы формирования отчетности по рискам

Для управления рисками в Группе «Эталон» разработаны формы отчетности, соответствующие следующим требованиям и критериям:

1 Целостность

- Отчетность должна охватывать все возможные категории рисков во всех сферах деятельности Компании
- Система отчетности по управлению рисками также должна содержать количественную и качественную оценку рисков

2 Согласованность во времени и рисковых категориях

- Соблюдение единого формата отчетности и мониторинг его обновлений на установленной регулярной основе
- Принятые стандарты системы отчетности обеспечивают согласованность и соблюдение методологий, принятых в Группе «Эталон» и отдельных компаниях

3 Регулярность

- Отчетность должна быть подготовлена своевременно, в соответствии со сроками
- Подготовленная отчетность должна своевременно предоставляться органам управления Группы «Эталон» (согласно уровню принятия решений)
- Система отчетности по случаям реализации рисков должна быть построена таким образом, чтобы в случае необходимости были приняты соответствующие действия по реагированию

4 Достоверность

- Система отчетности должна максимально достоверно отражать существующий профиль рисков

В 2024 году в Группе «Эталон» были осуществлены следующие действия по развитию системы управления рисками:

- внедрена практика ежеквартального мониторинга ключевых внешних факторов риска и экспертной оценки ожидаемых изменений с привлечением ключевых руководителей функциональных подразделений
- проведена оценка влияния ключевых рисков на показатели Компании в 2025–2027 годах
- на уровне Правления и Совета директоров представлены отчеты о статусе ключевых рисков

Планируемые на 2025 год действия по развитию системы управления рисками:

- развитие инструментов аналитики в области идентификации и оценки рисков
- совершенствование отчетности в области управления рисками, предоставляемой Правлению и Совету директоров
- актуализация и контроль исполнения согласованных мероприятий по митигации ключевых рисков
- разработка методических и обучающих материалов оценки рисков для функциональных подразделений

Риски

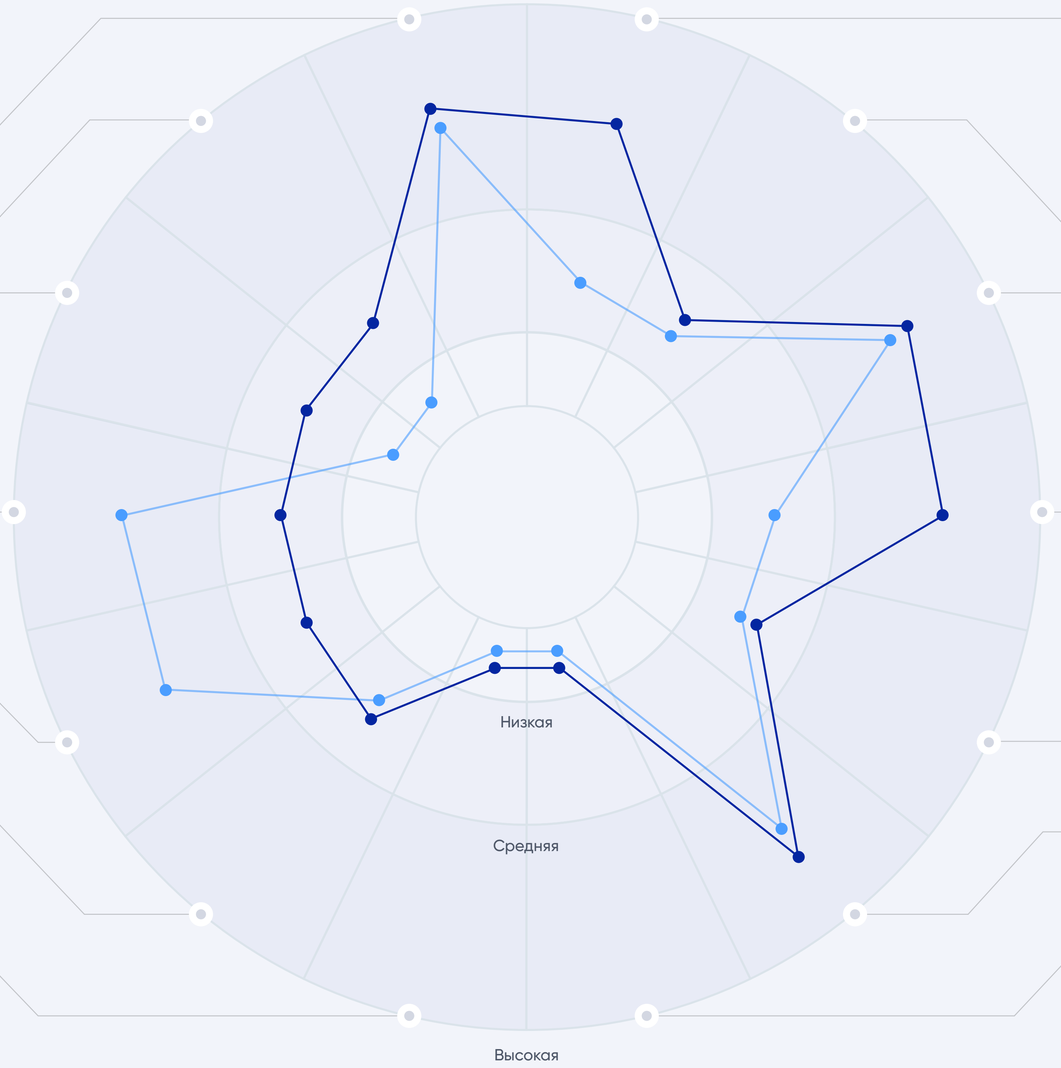
● Вероятность ● Степень влияния

Финансовые риски

- Процентные ставки
- Риск изменения валютного курса
- Кредитный риск, связанный с клиентами
- Риск ликвидности
- Затруднения с привлечением капитала

Операционные риски

- Неспособность привлечь и удержать ключевой персонал
- Несчастные случаи на строительных объектах



Законодательные риски

- Негативные макроэкономические тенденции
- Региональные риски
- Изменения потребительских предпочтений / тенденций рынка

Макроэкономические риски

- Изменения в законодательстве

Операционные риски

- Возможность приобретения земельных участков
- Закупки строительных материалов
- Субподрядчики

Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий	Вероятность / степень влияния
Макроэкономические отраслевые риски			
Негативные макроэкономические тенденции	Ухудшение финансового положения потенциальных покупателей, снижение реального располагаемого дохода населения, снижение уверенности потребителей и вызванное этими факторами падение спроса на жилье; увеличение стоимости земли, материалов и рабочей силы на фоне инфляции.	• Высокий уровень диверсификации портфеля проектов Группы в различных локациях в Москве и регионах Российской Федерации, находящихся на разных стадиях реализации • Развитые каналы продаж, включая сеть собственных офисов продаж, длительный опыт взаимодействия с агентами в ключевых регионах присутствия • Поддержка высокой репутации Группы среди покупателей жилья, восприятия Группы как надежного застройщика с качественным продуктом и высокой финансовой устойчивостью • Использование возможностей сохраняющих свое действие государственных программ поддержки строительной отрасли, в том числе программ государственного субсидирования ипотеки	Высокая вероятность / умеренное влияние Риск реализовался
Региональные риски	Ухудшение экономической ситуации, затрагивающее всех участников экономической деятельности определенного региона, может оказать негативное влияние на экономические параметры проектов, реализуемых Компанией в соответствующем регионе.	• Анализ потенциала роста и перспектив региональных рынков с точки зрения спроса и потенциала инвестиционно-девелоперской деятельности при принятии решений о региональной экспансии • Поддержание Компанией широкой региональной диверсификации портфеля проектов, снижение зависимости от каждого отдельно взятого региона	Средняя вероятность / умеренное влияние
Снижение потребительской активности и сокращение платежеспособного спроса	Способность Компании к получению выручки и росту объемов бизнеса напрямую связана с текущим и прогнозируемым потребительским спросом. Продолжительное влияние факторов, оказывающих негативное влияние на платежеспособный спрос (снижение располагаемого дохода покупателей недвижимости на фоне высокой инфляции, снижение доступности ипотечного кредитования), может привести к снижению финансовых результатов и финансовой устойчивости Компании.	• Анализ тенденций развития рынка недвижимости и отдельных его сегментов, смещение структуры портфеля проектов в сторону сегментов с наиболее стабильным уровнем платежеспособного спроса, в том числе в сторону регионов и сегментов, подпадающих под действующие льготные ипотечные программы • Разработка инструментов финансового инжиниринга для стимулирования спроса и замещения прекращающих свое действие либо изменяющихся льготных ипотечных программ • Повышение эффективности квартирографии проектов с учетом потребительских предпочтений и возможности использования действующих программ льготной ипотеки • Освоение инновационных технологий строительства, позволяющих снизить затраты на строительство и повысить потребительские характеристики продукта • Развитие дополнительных сервисных услуг и новых направлений бизнеса, обеспечивающих стабильный уровень выручки и денежных поступлений в период колебаний спроса на недвижимость	Высокая вероятность / существенное влияние Риск реализовался

Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий		Вероятность / степень влияния
Риски изменения законодательства				
Новые изменения в законодательстве	Отрасль, в которой работает Компания, строго регулируется; любое несоблюдение правил может негативно повлиять на операционные и финансовые показатели Компании. Ужесточение регуляторных требований может привести к повышению платежей застройщиков за смену разрешенного использования земли, росту объемов обязательств застройщиков по финансированию транспортной и социальной инфраструктуры и, как следствие, к росту совокупных затрат на реализацию строительных проектов и снижению рентабельности.	• Отслеживание фактических и планируемых изменений в законодательстве, которые могут повлиять на деятельность Компании, анализ влияния законодательных инициатив на основные показатели проектов • Участие представителей Компании в работе отраслевых комитетов, созданных для согласования различных точек зрения и разработки потенциальных поправок в законодательство с учетом изменений нормативной базы и требований к застройщикам	• Регулярная актуализация операционных планов реализуемых проектов и анализ их экономических параметров с учетом изменений в сумме затрат на смену ВРИ / социальную инфраструктуру • Проработка возможностей использования предусмотренных законодательством льгот и альтернативных механизмов финансирования, связанных с исполнением застройщиками обязательств	Высокая вероятность / умеренное влияние
Операционные риски				
Сокращение предложения земельных участков	Риск усиления конкуренции за земельные участки между девелоперами и риск роста затрат на приобретение земельных участков, а также снижение рентабельности основного бизнес-направления. Сокращение размера банка земли может ограничить возможности по поддержанию объемов запуска новых проектов, объемов текущего строительства и продаж, что окажет негативное влияние на операционные и финансовые результаты Компании в будущем.	• Расширение земельного банка за счет неорганического роста в условиях ухода зарубежных игроков и консолидации рынка крупными компаниями • Повышение эффективности управления земельным банком за счет совершенствования процессного управления и расширения количества регионов присутствия	• Участие в реализации проектов комплексного развития территорий и масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного и иного строительства для расширения возможностей Группы по выбору земельных участков	Средняя вероятность / умеренное влияние
Рост дефицита человеческих ресурсов, затрат на поиск и удержание ключевого персонала	Рост потребности в рабочих и специалистах строительной отрасли на фоне ухудшения демографической ситуации и ухода части трудоспособного населения с рынка труда, а также рост конкуренции на рынке труда между компаниями отрасли может вызвать значительный рост затрат на удержание или привлечение квалифицированного персонала, а также увеличить сроки поиска персонала и повысить риск недостаточной для поддержания роста бизнеса обеспеченности кадрами.	• Развитие HR-бренда Компании на рынке труда, развитие каналов привлечения новых сотрудников • Разработка программ наставничества и обучения в Компании, повышение вовлеченности сотрудников	• Развитие механизмов привлечения зарубежных работников через партнерские программы с государствами и миграционными агентствами, расширение перечня стран привлечения потенциальных работников • Развитие технологий и организационное развитие, направленные на повышение производительности труда	Средняя вероятность / умеренное влияние Повышение рисков

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение/минимизация последствий		Вероятность / степень влияния
Операционные риски				
Риски, связанные с колебанием цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых Компанией в своей деятельности	Действие санкций, введенных в отношении России, уход большого количества зарубежных поставщиков с российского рынка и приостановка работы с российскими компаниями крупнейших международных транспортных компаний привели к значительному сокращению доступности и росту цен на зарубежные материалы и оборудование. Повышение цен на ресурсы (оборудование, материалы) и/или услуги, строительно-монтажные работы, используемые компаниями Группы «Эталон» в строительном процессе, приводит к увеличению себестоимости строящихся объектов недвижимости и при дальнейшем сохранении сформировавшихся тенденций может вызвать снижение рентабельности основного бизнес-сегмента и итогового финансового результата деятельности Компании. Любое нарушение сроков и объемов поставок может привести к задержкам в строительстве объектов, что, в свою очередь, может нанести ущерб репутации Компании в глазах клиентов и привести к возникновению штрафных санкций.	• Контроль затрат на услуги подрядных организаций и закупку материалов и сырья, производимых дочерними компаниями • Снижение производственных и управленческих издержек за счет внедрения новых технологий проектирования, цифровизации закупок, контроля и управления строительством • Внедрение продуктовых стандартов и развитие новых технологий строительства с целью оптимизации себестоимости при сохранении целевых потребительских характеристик строящейся недвижимости • Создание стратегических партнерств с основными поставщиками материалов, оборудования и услуг	• Использование отечественных аналогов строительных материалов и оборудования • Развитие сотрудничества с поставщиками и производителями строительных материалов и оборудования, продолжающих поставки в Российскую Федерацию • Использование системы тендерных процедур для выбора наиболее эффективных подрядных организаций и поставщиков оборудования • Использование (при разработке стратегии и при расчетах эффективности) консервативных прогнозов, предусматривающих проведение стресс-тестов и иные меры, направленные на повышение финансовой устойчивости Компании	Высокая вероятность / сильное влияние Риск реализовался
Снижение доступности и рост цен на строительные услуги, выполняемые внешними субподрядчиками	Невозможность найти квалифицированных субподрядчиков и заключить соглашения о субподряде на приемлемых условиях может привести к увеличению издержек. Кроме того, Компания полагается на внешних субподрядчиков для выполнения определенных видов работ по строительству и девелопменту и, следовательно, берет на себя дополнительные риски, связанные с субподрядчиками: неудовлетворительное качество работ, задержки, несчастные случаи и т. д.	• Использование тендерных процедур для выявления и отбора лучших поставщиков, а также для создания конкурентной среды • Регулярный контроль и оценка Компанией основных субподрядчиков по различным критериям, проведение обязательной ежегодной аккредитации субподрядчиков для обеспечения их соответствия требованиям	• Проведение комплексных проверок на производственных площадках заводов, поставляющих бетонные и растворные смеси и другие ключевые строительные материалы • Снижение зависимости Компании от субподрядчиков в сфере строительства и эксплуатации благодаря вертикально интегрированной структуре Компании	Низкая вероятность / слабое влияние

Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий		Вероятность / степень влияния
Операционные риски				
Несчастные случаи на строительных объектах	Группа «Эталон» работает в строительной отрасли, в которой несчастные случаи на производстве, затрагивающие жизнь и здоровье сотрудников, могут повлечь для Компании существенный финансовый и репутационный ущерб.	• Компания соблюдает соответствующие нормативные требования по охране здоровья и безопасности • Все сотрудники посещают семинары по вопросам безопасности труда • Все оборудование сертифицировано соответствующими органами и дополнительно проверяется Компанией	• Компания одной из первых в России начала применять технологию ТИМ-моделирования для повышения производственной безопасности, разработав собственный инструмент мониторинга и оценки уровня безопасности на строительной площадке — индекс безопасности. Индекс безопасности строительных площадок Группы в 2024 году — 83% (на 3 п. п. выше целевого уровня) • Не было ни одного смертельного случая на производстве; показатели LTIFR и TRIR с 2021 года неуклонно снижались, первый — с 0,43 до 0,00, а второй — с 0,09 до 0,00	Низкая вероятность / слабое влияние
Финансовые риски				
Ограничение доступа к источникам финансирования	Строительство является капиталоемкой отраслью, и Компания должна всегда иметь доступ к капиталу для финансирования своих проектов. Снижение доступности долгового финансирования может значительно снизить возможности Компании по запуску и реализации новых проектов.	• Устойчивая репутация надежного заемщика, поддержание кредитного рейтинга. В 2024 году кредитный рейтинг Группы «Эталон» и АО «Эталон-Финанс» (основного эмитента облигаций в составе Группы) был подтвержден рейтинговым агентством «Эксперт РА» на уровне ruA– • Развитие взаимодействия с крупнейшими банками-кредиторами в области проектного финансирования, разработка комплексных программ сотрудничества с банками	• Использование широкого спектра долговых инструментов для финансирования деятельности Компании (публичный долг, корпоративные нецелевые кредиты, промежуточные кредиты, проектный долг) наряду с обеспечением оптимальной структуры финансирования с учетом экономических параметров и ограничений отдельных проектов и бизнес-направлений • Обеспечение накопления достаточных для погашения проектного долга остатков денежных средств на счетах эскроу на стадии строительства, планирование реализации проектов с учетом сохранения баланса средств на счетах эскроу и проектного долга	Средняя вероятность / значительное влияние Повышение рисков

Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий		Вероятность / степень влияния
Финансовые риски				
Риск недостаточной ликвидности	Неспособность Компании выполнить свои финансовые обязательства может привести к нарушениям в операционной деятельности, нанести ущерб ее репутации, вызвать рост ставок кредитования в краткосрочной перспективе и банкротство в долгосрочной перспективе.	• Использование при разработке стратегии и расчетов эффективности проектов консервативных прогнозов, предусматривающих возможность анализа деятельности в условиях возможного снижения маржи и ограничения доступности финансирования • Проведение регулярного тестирования прогноза денежных потоков для выявления потенциальных кассовых разрывов	• Поддержание остатка свободных денежных средств в объеме, обеспечивающем достаточный запас ликвидности и возможность финансирования непредвиденных расходов • Проработка вариантов рассрочек, использования бридж-кредитов и других инструментов долгового финансирования приобретения новых проектов	Средняя вероятность / значительное влияние Повышение рисков
Кредитный риск, связанный с клиентами	Компания может понести финансовые убытки, если клиенты не выполнят свои договорные обязательства по финансовым инструментам, используемым для покупки недвижимости.	• Дебиторская задолженность клиентов обеспечена стоимостью квартир по договорам		Средняя вероятность / слабое влияние
Риск изменения валютного курса	Рост курса иностранных валют по отношению к рублю может привести к увеличению нагрузки для тех компаний, которые выпускают долговые инструменты в иностранной валюте. Кроме того, это может привести к росту цен на импортируемые строительные материалы.	• Отсутствие у Компании долговых инструментов в иностранной валюте. Текущая структура долга Компании включает в себя облигации и банковские кредиты, номинированные в рублях	• Сокращение использования строительных материалов и оборудования, стоимость которых зависит от курса иностранных валют, в пользу боле интенсивного использования отечественных аналогов	Средняя вероятность / слабое влияние
Рост расходов на привлечение и обслуживание долга	Повышение ключевой ставки Банка России в IV квартале 2023 года привело к значительному росту эффективных процентных ставок по используемым Группой «Эталон» инструментам с плавающими ставками и росту стоимости доступных инструментов долгового финансирования. В условиях характерного для отрасли интенсивного использования долга сохранение высокого уровня ставок может существенно повысить уровень финансовых расходов и оказать негативное влияние на финансовый результат Компании.	• Использование рефинансирования проектным долгом затрат проектов, понесенных до начала привлечения проектного долга и профинансированных из собственных средств / корпоративного долга • Использование долговых инструментов с плавающими ставками при привлечении нового долга для обеспечения возможности снижения процентных расходов при последующем снижении ключевой ставки	• Контроль доходности реализуемых и перспективных проектов для обеспечения баланса с актуальной стоимостью финансирования проектов, стресс-тестирование проектов при принятии решения об условиях их финансирования • Использование вариантов монетизации активов, продажи отдельных земельных участков и объектов коммерческой недвижимости в составе реализуемых проектов Группы для замещения потребности в корпоративном долге	Высокая вероятность / существенное влияние Риск реализовался

Корпоративное управление

08

Корпоративное управление 137

Общее собрание акционеров 138

Совет директоров 139

Комитеты Совета директоров 146

Корпоративное управление

Группа «Эталон» уделяет приоритетное внимание деловой этике, руководствуясь общепризнанными принципами устойчивого развития и корпоративной социальной ответственности.

Компания поощряет своих сотрудников к соблюдению Кодекса этики, в котором закреплены основные принципы коллективного и индивидуального поведения на рабочем месте, и придерживается таких же высоких стандартов во взаимодействии с акционерами, инвесторами, государственными органами и деловыми партнерами.

Управление Компанией на разных уровнях осуществляется Общим собранием акционеров, а также Советом директоров и созданными в его составе комитетами, которые действуют в соответствии с учредительными документами Компании, решениями, принятыми на общих собраниях акционеров, и действующим законодательством.

В системе корпоративного управления Группы «Эталон» сочетаются элементы руководства и сотрудничества, что обеспечивает прочную основу для эффективной организации процесса принятия решений. Компания по-прежнему стремится поддерживать высокие стандарты корпоративного управления, которые базируются на следующих принципах:

1. Равное отношение ко всем акционерам и неукоснительная защита их законных интересов и прав
2. Своевременное раскрытие достоверной информации о деятельности Компании
3. Квалифицированное и надежное ведение реестра акционеров
4. Открытый диалог с представителями всех заинтересованных сторон, признание их прав и законных интересов
5. Подотчетность Совета директоров акционерам, а исполнительных органов – Общему собранию акционеров и Совету директоров

Общее собрание акционеров

18 декабря 2024 года состоялось годовое Общее собрание акционеров. В ходе собрания были рассмотрены и приняты необходимым большинством голосов следующие решения:

1

Рассмотреть и утвердить консолидированную финансовую отчетность Компании и индивидуальную финансовую отчетность ETALON GROUP PLC за 12 месяцев, завершившихся 31 декабря 2023 года, вместе с отчетами директоров и аудитора к вышепере-численной отчетности, а также ратифицировать действия, предпринятые секретарем для представления финансовой отчетности Регистратору компаний Республики Кипр.

2

Назначить аудитором Компании NSP Sagehill Partners Ltd, которая будет исполнять свои обязанности с момента завершения настоящего собрания до следующего годового Общего собрания акционеров, на котором будет представлена отчетность Компании.

3

Уполномочить директоров устанавливать вознаграждение аудитора.

Процесс редомициляции Группы «Эталон» в Российскую Федерацию

В конце 2023 года на внеочередном Общем собрании акционеров Группы «Эталон» был утвержден страт процедуры редомициляции с переносом корпоративной юрисдикции в Российскую Федерацию. По завершении процесса Компания получит новую организационно-правовую форму – международное публичное акционерное общество «Эталон Груп» (МКПАО «Эталон Груп») с местонахождением в специальном административном районе (САР) острова Октябрьский Калининградской области.

Ключевые этапы процесса:

15 декабря 2023 года внеочередное Общее собрание акционеров приняло следующие решения:

- старт процедуры по исключению из реестра Регистратора компаний Кипра
- перенос своего юридического адреса в САР острова Октябрьский Калининградской области
- регистрация в качестве компании, продолжающей свою деятельность, в форме МКПАО в соответствии с правовым режимом РФ

30 сентября 2024 года на собрании акционеров были уточнены отдельные положения ранее принятых решений.

Так, исключение из реестра компаний Кипра ожидается до конца 2025 года, а полное завершение редомициляции в 2026 году.

Со дня регистрации Компании в качестве МКПАО в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации Генеральным директором Компании назначается Бузулуцкий Михаил Игоревич, а членами Совета директоров Компании назначаются следующие лица:

1. Щербина Геннадий Филиппович
2. Бузулуцкий Михаил Игоревич
3. Каменский Андрей Михайлович
4. Калинин Сергей Валерьевич
5. Оглоблина Марина Евгеньевна
6. Пыльцов Виталий Николаевич
7. Музыка Роман Анатольевич

Совет директоров

6 директоров

совет директоров состоит из шести членов, включая одного исполнительного директора и пять директоров без исполнительных полномочий, из которых четверо — независимых.

Основная задача Совета директоров заключается в обеспечении успешной работы Компании в долгосрочной перспективе и стабильных показателей доходности инвестиций для ее акционеров. Важными элементами полномочий Совета директоров являются постановка стратегических целей и контроль за их достижением, а также обеспечение эффективного управления финансовыми и человеческими ресурсами Компании. Совет директоров также анализирует эффективность управления и готовность Компании к различным рискам, которые могут возникнуть в будущем. Совет директоров своим примером способствует внедрению высокой корпоративной культуры управления.

Важное место в деятельности Совета директоров занимают его консультативные функции: Совет директоров дополняет усилия исполнительного менеджмента и оказывает ему поддержку в процессе реализации стратегии Компании.

Совет директоров полагает, что квалификация и опыт работы его членов позволяют обеспечивать эффективное руководство Компанией и контроль за ее деятельностью. При подготовке рекомендаций по назначению членов Совета директоров Комитет по вознаграждениям и назначениям проверяет наличие у кандидатов навыков, опыта и компетенций, необходимых для успешной работы Компании.

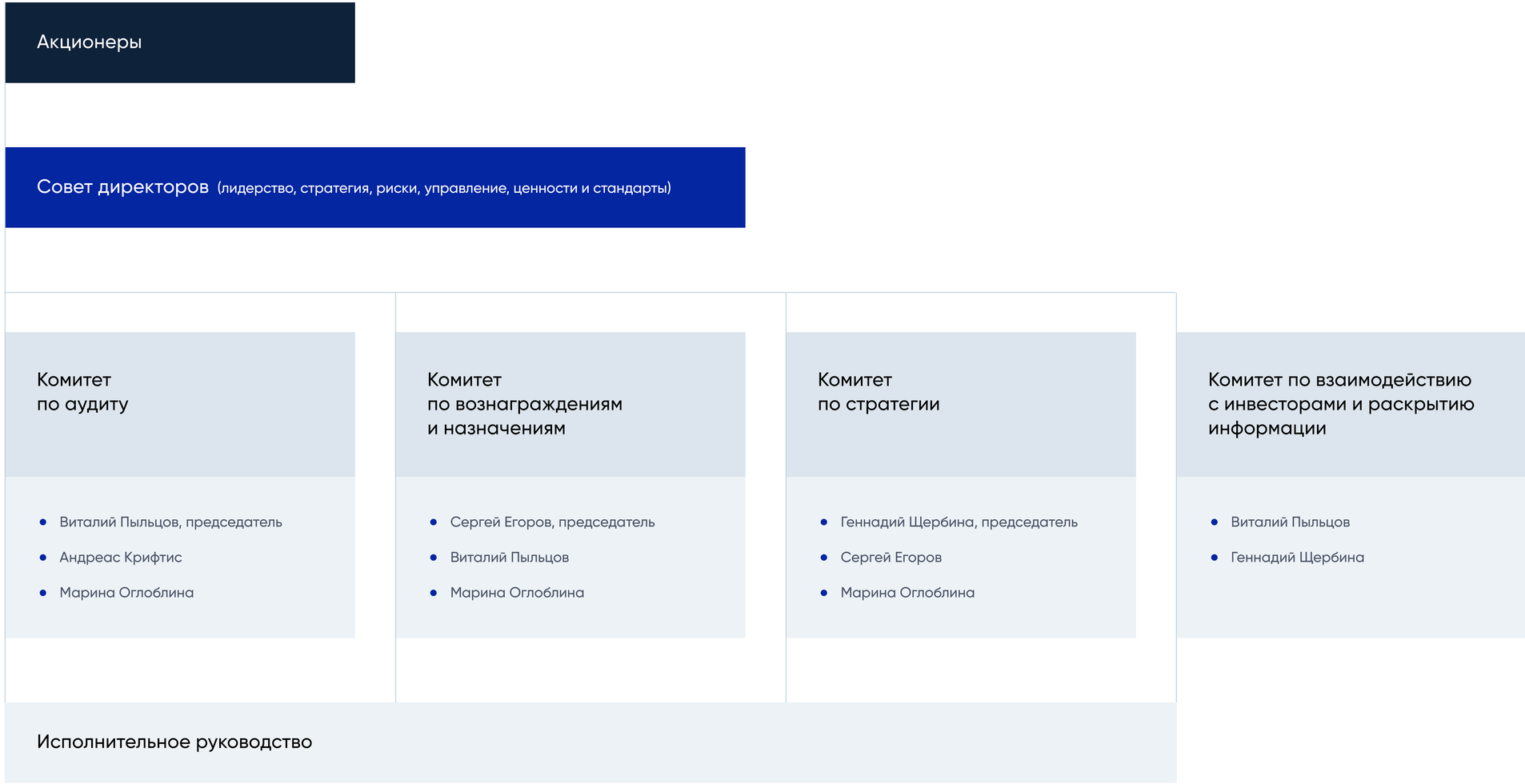
В составе Совета директоров присутствуют независимые директора и директора без исполнительных полномочий. Институт независимых директоров является важной частью современной системы корпоративного управления. Неотъемлемыми чертами независимых директоров являются самостоятельность, независимость принятия решений и безупречная деловая репутация. Независимые директора играют важную роль при определении стратегии развития Компании, оценке эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. Компания высоко ценит вклад независимых директоров в повышение эффективности работы Совета директоров.

Наличие в Совете директоров Компании директоров без исполнительных полномочий обеспечивает ему необходимую непредвзятость и формирует прочную основу для эффективной системы корпоративного управления. Директора без исполнительных полномочий отвечают за конструктивный критический анализ стратегий, предлагаемых исполнительными директорами, и тщательную оценку эффективности команды менеджмента в достижении поставленных целей и задач. Они также играют важную роль в работе Совета директоров Компании и его комитетов. Директора без исполнительных полномочий в текущем составе Совета директоров обладают высокой квалификацией, достаточным опытом, знаниями и независимостью суждений для эффективного выполнения ими своих функций.

Для определения степени эффективности работы Совета директоров и комитетов Совета директоров, соответствия их работы потребностям развития Группы, а также для выявления областей, в которых деятельность Совета директоров и комитетов Совета директоров может быть улучшена, Совет директоров ежегодно проводит самооценку эффективности работы Совета директоров и комитетов Совета директоров.

Структура корпоративного управления

Структура Совета директоров и его комитетов по состоянию на 24 февраля 2025 года:



Совет директоров[1]

Сергей Егоров

Председатель Совета директоров, директор без исполнительных полномочий

Сергей Егоров родился в 1982 году. В 2004 году он окончил Кыргызский национальный университет по специальности «Финансы и кредит». С 2012 года занимал должность директора по специальным проектам АФК «Система».

Сергей входил в Совет директоров компаний из портфеля АФК «Система». До прихода в АФК «Система» Сергей был вице-президентом компании «Интеллект Телеком» и накопил большой опыт на занимаемых ранее должностях в компаниях «Сбербанк Капитал», United Capital Partners и Ernst & Young.

Геннадий Щербина

Главный исполнительный директор

Геннадий Щербина родился в 1955 году. Геннадий имеет 20-летний опыт работы в сфере строительства, начав свою карьеру в этой отрасли в 2003 году. Он занимал должность руководителя Санкт-Петербургского территориального управления Группы «Эталон» с 2007 года. Геннадий имеет степень кандидата экономических наук, окончил Военно-морскую академию им. маршала Советского Союза А. А. Гречко и Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет.

Александр Волошин

Независимый директор без исполнительных полномочий

Александр Волошин родился в 1956 году. В 1978 году окончил Московский институт инженеров транспорта, а затем Всесоюзную академию внешней торговли. Александр имеет более чем 30-летний опыт работы в сфере экономики, инвестиций и управления активами. Возглавлял ряд инвестиционных фондов и брокерских компаний, в 1997–1998 годах входил в состав Биржевого совета Московской фондовой биржи. Позднее занимал руководящие позиции в администрации Президента России: помощник (1997–1998) и заместитель (1998–1999) руководителя администрации Президента, глава администрации Президента (1999–2003). Был председателем Совета директоров компаний РАО «ЕЭС России», ГМК «Норильский никель», АО «Уралкалий», АО «Первая грузовая компания».

[1] На 24 февраля 2024 года.

Совет директоров[1]

Марина Оглоблина

Независимый директор без исполнительных полномочий

Марина Оглоблина родилась в 1957 году. Окончила Московский финансовый университет в 1980 году, получив образование в области финансов. До недавнего времени она занимала должность министра строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области, после чего была назначена советником (в ранге министра) губернатора области по строительным вопросам.

До этого на протяжении 20 лет работала на разных должностях, связанных с вопросами экономического планирования в администрации города Москвы. Позже была назначена министром и руководителем Департамента экономической политики и развития, а также возглавила Главное контрольное управление города.

Марина начала свою карьеру в российском отделении Госбанка СССР, после чего была назначена на должность старшего контролера-ревизора по двум районам Москвы в Контрольно-ревизионном управлении МФ РСФСР. Она также занимала должность профессора и заведующей кафедрой общественных финансов, бухгалтерского учета и аудита Московского государственного университета управления.

Виталий Пыльцов

Независимый директор без исполнительных полномочий

Виталий Пыльцов обладает 30-летним опытом работы в области финансов, аудита и управления, в том числе опытом разработки стратегии в российских и международных компаниях. Более 20 лет Виталий проработал в российских и зарубежных офисах компании Ernst & Young на различных должностях, включая позицию управляющего по операционной деятельности (COO) по СНГ и партнера по аудиту. С 2013 по 2015 год занимал должность главного операционного директора в РФПИ и должность содиректора по операционной деятельности Российско-китайского инвестиционного фонда (РКИФ) — компании, созданной РФПИ и China Investment Corporation. С 2021 года член совета директоров ПАО «Группа Ренессанс Страхование», также в 2023–2024 годах входил в совет директоров ПАО «Софтлайн».

Виталий Пыльцов с отличием окончил факультет международных экономических отношений Московского финансового института (в настоящее время — Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации) с частичным обучением в Университете им. Гумбольдта, Берлин.

Андреас Крифтис

Независимый директор без исполнительных полномочий

Андреас Крифтис обладает более чем 15-летним опытом в области корпоративных финансов, инвестиций и налогового планирования. В настоящее время возглавляет подразделение бухгалтерского учета и налогообложения компании Fiduciana Trust (Cyprus) Limited, предоставляя услуги по налоговому планированию, а также осуществляя руководство вопросами аудита и налогообложения. До этого Андреас курировал вопросы аудита в KPMG (Кипр). Андреас окончил Манчестерский университет и является членом ассоциации ACCA.

[1] На 24 февраля 2024 года.

Состав Совета директоров с указанием имени, возраста, года назначения на должность и текущей должности

Имя, фамилия	Возраст, на дату публикации	Должность	Год назначения
Сергей Егоров	42	**Председатель Совета директоров**, директор без исполнительных полномочий	2019
Геннадий Щербина	70	Главный исполнительный директор	2021
Марина Оглоблина	67	Независимый директор без исполнительных полномочий	2019
Александр Волошин	69	Независимый директор без исполнительных полномочий	2021
Виталий Пыльцов	57	Независимый директор без исполнительных полномочий	2022
Андреас Крифтис	42	Независимый директор без исполнительных полномочий	2023

К исключительной компетенции Совета директоров отнесены следующие вопросы:

1

Утверждение долгосрочных целей и корпоративной стратегии Компании

2

Утверждение существенных приобретений, отчуждений, инвестиций, контрактов, расходов и других операций

3

Утверждение, на основании рекомендации Комитета по аудиту, промежуточных и итоговых результатов, годового отчета и финансовой отчетности, включая отчет о корпоративном управлении, утверждение дивидендной политики, а также объявление промежуточных дивидендов и рекомендации по окончательным дивидендам

4

Утверждение, на основании рекомендации Комитета по вознаграждениям и назначениям, любых назначений в состав Совета директоров и на другие ключевые руководящие должности

5

Рассмотрение, на основании рекомендации Комитета по аудиту, эффективности систем внутреннего контроля и управления рисками

6

Утверждение политик и процедур Компании в области корпоративного управления

Присутствие на собраниях Совета директоров

Имя, фамилия	Присутствие на очных заседаниях Совета директоров, всего 1 собрание в 2024 году	Присутствие на заочных заседаниях Совета директоров (письменные решения), всего 12 заседаний в 2024 году
Сергей Егоров	1	12
Геннадий Щербина	1	12
Марина Оглоблина	1	12
Александр Волошин	1	12
Виталий Пыльцов	1	12
Андреас Крифтис	1	12

В 2024 году Совет директоров провел:

1 очное заседание

12 заочных заседаний

Вопросы, рассмотренные Советом директоров в течение года

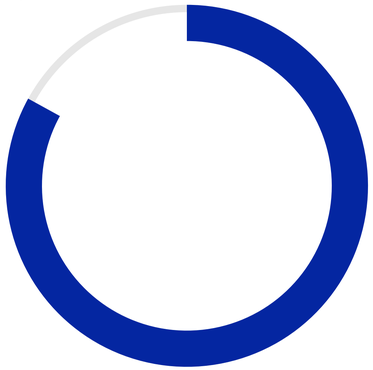
В течение 2024 года Совет директоров рассматривал широкий круг вопросов, в том числе:

1. бизнес-стратегия
2. бюджеты и долгосрочные планы Компании
3. политика в области устойчивого развития
4. оценка будущих денежных потоков, финансовых договоренностей и привлечения капитала
5. развитие корпоративного управления Компании
6. финансовая отчетность и раскрытие информации о Компании
7. рассмотрение отчетов комитетов Совета директоров
8. обратная связь от акционеров и отчеты брокеров и аналитиков
9. управление рисками и контроль рисков

Состав Совета директоров

Структура Совета директоров по полу[1]

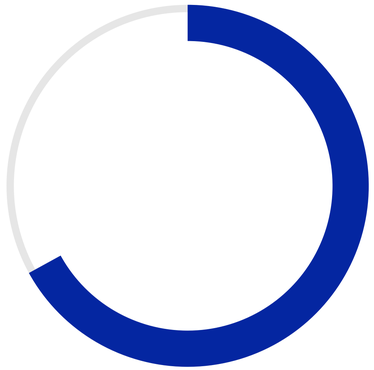
17%
Женщины



83%
Мужчины

Структура Совета директоров по возрасту[1]

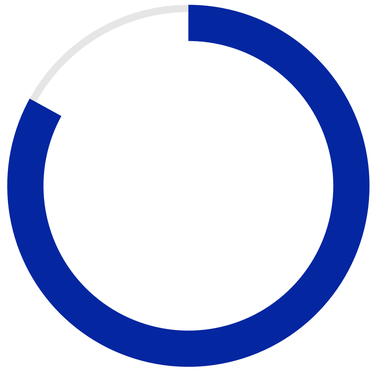
33%
30–50 лет



67%
Старше 50 лет

Гражданство членов Совета директоров[1]

17%
Кипр



83%
РФ

Вознаграждение

Принципы, основы, условия и процедуры выплат вознаграждения членам Совета директоров закреплены в Политике по вознаграждениям и компенсациям, выплачиваемым членам Совета директоров, одобренной Советом директоров 17 июля 2020 года. Согласно этой политике, вознаграждение за участие в работе Совета директоров выплачивается только независимым членам Совета директоров и состоит из следующих элементов (все суммы указаны до налогообложения):

€56,190 основное вознаграждение за участие в работе Совета директоров

€9,365 дополнительное вознаграждение за участие в работе одного из комитетов Совета директоров

€18,730 дополнительное вознаграждение за руководство одним из комитетов Совета директоров

\+ возмещение расходов

Вознаграждение выплачивается в денежной форме ежеквартально равными долями в конце соответствующего квартала, но не позднее 10 рабочих дней с момента окончания квартала.

[1] На 24 февраля 2025 года.

Комитеты Совета директоров

Совет директоров делегировал определенные полномочия четырем комитетам: Комитету по аудиту, Комитету по вознаграждениям и назначениям, Комитету по стратегии и Комитету по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации.

Все перечисленные комитеты осуществляют деятельность в рамках возложенных на них полномочий, предоставляют отчеты о своей деятельности Совету директоров и принимают решения либо выносят на утверждение Совета директоров рекомендации в соответствии со своей сферой ответственности.

Комитет по аудиту

Состав Комитета по состоянию на 24.02.2025

- Виталий Пыльцов
  Председатель комитета и независимый директор без исполнительных полномочий
- Андреас Крифтис
  Независимый директор без исполнительных полномочий
- Марина Оглоблина
  Независимый директор без исполнительных полномочий

Обязанности

- Контроль достоверности финансовой отчетности Компании и Группы, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности («Финансовая отчетность»).
- Разработка рекомендаций Совету директоров для утверждения акционерами на общем собрании в отношении назначения внешнего аудитора и утверждения вознаграждения и условий найма внешнего аудитора.
- Проверка и контроль независимости и объективности внешнего аудитора, а также эффективности процесса аудита с учетом соответствующих профессиональных и нормативных требований.
- Разработка и внедрение политики по привлечению внешнего аудитора для оказания неаудиторских услуг, принимая во внимание соответствующие этические рекомендации в отношении предоставления неаудиторских услуг внешней аудиторской фирмой.

В 2024 году Комитет по аудиту провел ряд заседаний, на которых были рассмотрены следующие ключевые вопросы:

- Финансовые результаты по итогам года вместе с соответствующим отчетом внешнего аудитора.
- Промежуточные результаты за полугодие вместе с соответствующим отчетом внешнего аудитора.
- Вопросы, поднятые внешним аудитором в рамках аудиторского процесса, требующие внимания руководства, и действия, предпринятые руководством для решения этих вопросов.
- Рассмотрение результатов тендера на проведение аудита консолидированной и индивидуальной финансовой отчетности.
- Проверка эффективности и независимости внешнего аудитора.
- Рекомендации Совету директоров о назначении внешнего аудитора и размера вознаграждения за аудиторские услуги.
- Утверждение любых неаудиторских услуг, предлагаемых для оказания внешним аудитором в течение года.
- Получение отчетов от службы внутреннего аудита о результатах их работы и рассмотрение корректирующих действий, предпринятых руководством в отношении любых возникающих вопросов.
- Анализ учетной политики, принятой Группой, и утверждение любых изменений в этой политике по рекомендации руководства или внешнего аудитора.

Внешний аудит

Комитет по аудиту удовлетворен работой компании NSP Sagehill Partners Ltd. Комитет по аудиту рассмотрел и одобрил неаудиторские услуги, оказанные Группе компанией NSP Sagehill Partners Ltd., и подтвердил, что оказание таких услуг не повлияло на независимость аудитора. Комитет по аудиту регулярно проводит встречи с внешним аудитором без присутствия руководства Группы.

Внутренний аудит

Служба внутреннего аудита Группы обеспечивает независимый объективный контроль и консультативный надзор за операционной деятельностью и системами внутреннего контроля, а также помогает бизнесу в достижении поставленных целей, применяя системный, взвешенный подход к оценке и повышению эффективности процессов управления рисками, контроля и управления.

Комитет по аудиту регулярно проводит встречи с руководителем службы внутреннего аудита без присутствия руководства.

Комитет по аудиту

Системы внутреннего контроля и управления рисками

Комитет по аудиту и Совет директоров в целом продолжают обеспечивать внедрение эффективных систем управления рисками для выявления и оценки основных рисков, с которыми сталкивается Группа «Эталон». В Компании установлены и поддерживаются соответствующие требования и механизмы контроля и осуществляется надзор за их соблюдением. В частности, система управления рисками выявляет риски, которые при неправильном управлении могут существенно повлиять на способность Группы достичь своих целей или привести к существенному ухудшению финансовых результатов Группы.

Комитет по аудиту периодически пересматривает политику и системы управления рисками для обеспечения их обоснованности, актуальности и полноты с учетом любых изменений рыночных условий и деятельности Группы. При этом также отслеживается эффективность управления выявленными рисками. Комитет по аудиту отвечает за надзор над тем, как руководство контролирует соблюдение политик и процедур управления рисками Группы, а также анализирует эффективность системы риск-менеджмента. В этом Комитету по аудиту помогает служба внутреннего аудита.

По мере достижения результатов в этом направлении Комитет по аудиту продолжает отслеживать процессы Группы в области управления рисками и обеспечивать их поддержку и корректировку.

Несмотря на то, что на заседаниях Комитета по аудиту имеют право присутствовать только члены этого комитета, ведущий партнер внешнего аудитора, руководитель службы внутреннего аудита и другие представители высшего руководства приглашаются на заседания, когда это необходимо и обоснованно.

Комитет по вознаграждениям и назначениям

Состав Комитета по состоянию на 24.02.2025

- Сергей Егоров
  Председатель Комитета, Председатель Совета директоров, директор без исполнительных полномочий
- Виталий Пыльцов
  Независимый директор без исполнительных полномочий
- Марина Оглоблина
  Независимый директор без исполнительных полномочий

Сфера ответственности

Комитет представляет Совету директоров рекомендации по вознаграждению высшего руководства и других сотрудников руководящего уровня, а также пересматривает условия и положения трудовых соглашений при назначениях на все руководящие должности.

Комитет отвечает за разработку критериев отбора и назначение членов Совета директоров, а также за регулярный пересмотр его структуры, численности и состава. При выполнении этой задачи Комитет учитывает навыки, знания и опыт, необходимые на данном этапе развития Группы «Эталон», а также требования действующего законодательства и представляет Совету директоров рекомендации по внесению каких-либо изменений.

Комитет также анализирует состав Комитета по аудиту, Комитета по стратегии и Комитета по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации и представляет рекомендации относительно их состава.

В 2024 году Комитет провел ряд заседаний, на которых рассматривались изменения в составе Совета директоров и его комитетов.

Комитет по стратегии

Состав Комитета по состоянию на 24.02.2025

- Геннадий Щербина
  Председатель Комитета, главный исполнительный директор
- Сергей Егоров
  Директор без исполнительных полномочий
- Марина Оглоблина
  Независимый директор без исполнительных полномочий

Сфера ответственности

Положение о Комитете по стратегии подробно определяет его обязанности. Комитет по стратегии оказывает содействие Совету директоров при исполнении им обязанностей по надзору за среднесрочным и долгосрочным стратегическим развитием Группы «Эталон». Комитет по стратегии предоставляет рекомендации и профессиональную экспертизу, позволяющие всесторонне проанализировать сценарии стратегического развития перед их вынесением на рассмотрение и утверждение Советом директоров.

Комитет по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации

Состав Комитета по состоянию на 24.02.2025

- Виталий Пыльцов
  Председатель комитета и независимый директор без исполнительных полномочий
- Геннадий Щербина
  Главный исполнительный директор

Сфера ответственности

В сферу ответственности Комитета по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации входит улучшение коммуникации между институциональными инвесторами, акционерами и другими заинтересованными сторонами, необходимость которой возникает из-за публичного статуса Компании и определяется основными принципами раскрытия информации. Комитет регулярно анализирует Политику раскрытия информации Группы «Эталон» и представляет Совету директоров рекомендации касательно любых изменений.

Взаимодействие с инвесторами и акционерами

09

Взаимодействие с инвесторами и акционерами 149

Редомициляция в РФ 150

Стоимость акций 151

Структура владения 152

Дивидендная политика 152

Работа с инвесторами 153

Аналитическое покрытие 154

Календарь инвестора 155

Облигации и кредитные рейтинги 156

Взаимодействие с инвесторами и акционерами

Группа «Эталон» — успешный игрок рынков капитала уже более 19 лет. Актуальная IR-стратегия нацелена на повышение прозрачности и доступности информации для всех групп инвесторов, устранение инфраструктурных ограничений и рост ликвидности бумаг.

Обращение ценных бумаг Компании

Московская биржа (на 30.12.2024)

Код	ETLN
Полное наименование	Глобальные депозитарные расписки на обыкновенные акции ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ
Краткое наименование	ETLN-гдр
Тип ценных бумаг	Депозитарные расписки на акции иностранного эмитента
Уровень листинга	Первый уровень (до 1 января 2025 года)
Номер ISIN	US29760G1031

21,02 млрд руб.
рыночная капитализация

13,06 млрд руб.
объем торгов за 2024 год

52,24 млрд руб.
среднедневной объем торгов

Стоимость ГДР

54,82 руб.
цена закрытия

107,62 руб.
52-недельная максимальная цена

42,30 руб.
52-недельная минимальная цена

После смены статуса листинга на Московской бирже до первичного в июле 2023 года и последующего делистинга ГДР с Лондонской биржи в феврале 2024 года Московская биржа стала основной площадкой, где обращаются ГДР Группы «Эталон».

До декабря 2024 года расписки Группы «Эталон» были включены в Первый уровень котировального списка, входили в базу расчета индекса акций широкого рынка, а также индекса средней и малой капитализации и индекса строительных компаний. С января 2025 года вступило в силу указание Банка России № 6885-У «О ценных бумагах и производных финансовых инструментах, предназначенных для квалифицированных инвесторов», ограничивающее доступ неквалифицированных инвесторов к депозитарным распискам иностранных эмитентов.

Вследствие перехода ГДР ETALON GROUP PLC (зарегистрирована на Кипре) в статус бумаг для квалифицированных инвесторов, расписки были перемещены в третий список.

В апреле 2025 года Компания подала документы на регистрацию в специальном административном районе (САР) на острове Октябрьский Калининградской области Российской Федерации в качестве МКПАО «Эталон Груп». Завершение регистрации МКПАО и конвертация расписок ETALON GROUP PLC в акции российской компании позволят устранить указанные ограничения.

Редомициляция в РФ

Группа «Эталон» совершает последовательные шаги для завершения процесса редомициляции в Россию, инициированного в 2023 году. На всех важных этапах решения инфраструктурных вопросов Группа «Эталон» стремится обеспечить прозрачность, информируя стейкхолдеров о ключевых шагах и реализованных инициативах.

2023

- Получение статуса первичного листинга на Московской бирже
- Разделение программы ГДР по правилу Reg S (ISIN US29760G1031) и программы ГДР по правилу 144A (ISIN US29760G2021)
- Смена банка-депозитария, управляющего программой ГДР по правилу Reg S, с The Bank of New York Mellon на RCS Issuer Services S.AR.L
- Решение ГОСА о редомициляции

2024

- Февраль 2024
  Прекращение листинга ГДР на Лондонской фондовой бирже
- В течение года
  Подготовка необходимых документов, взаимодействие с регистратором компаний и налоговыми органами Кипра в рамках процедуры редомициляции

2025

- Февраль 2025
  Смена оператора программы ГДР по правилу Reg S с RCS Issuer Services S.AR.L (Люксембург) на RCS Trust and Corporate Services Ltd (Казахстан) для упрощения взаимодействия между депозитарием и клиринговыми системами после редомициляции
- Апрель 2025
  Получение официального согласия регистратора компаний Кипра на продолжение деятельности Группы за пределами Республики Кипр; подача документов на регистрацию Компании в специальном административном районе (САР)[1] на острове Октябрьский Калининградской области

2025 Будущие этапы

- Государственная регистрация МКПАО «Эталон Груп» в РФ и регистрация выпуска акций МКПАО
- Замена ГДР ETALON GROUP PLC на акции МКПАО «Эталон Груп» в списке ценных бумаг, допущенных к организованным торгам на Московской бирже, и конвертация ГДР в акции МКПАО

[1] После рассмотрения представленных документов Управляющая компания САР передает в Банк России документы для целей регистрации выпуска акций МКПАО, после чего российский регистрирующий орган осуществляет государственную регистрацию МКПАО в Российской Федерации.

Стоимость акций

В 2020 году Компания успешно прошла процедуру листинга глобальных депозитарных расписок на Московской бирже. С июля 2023 года Группа «Эталон» имеет статус первичного листинга на Московской бирже.

Влияние на котировки ГДР Группы «Эталон» оказывают макроэкономическая ситуация и отраслевые изменения, а также высокая волатильность из-за фактора иностранной юрисдикции ETALON GROUP PLC и сопряженных с этим ограничений.

Котировки ГДР Группы «Эталон» в 2024 году

Структура владения

Структура владения

На конец 2024 года в обращении находились 383 445 362 обыкновенные акции и 20 000 погашаемых привилегированных акций без права голоса или права на получение дивидендов.
В 2024 году Компания не осуществляла дополнительных эмиссий или программ обратного выкупа депозитарных расписок.

Компании известно о следующем распределении долей в структуре ее акционерного капитала:

Дивидендная политика

Основой дивидендной политики Группы «Эталон» является соблюдение баланса интересов Компании и ее акционеров. С 2013 года Группа «Эталон» целенаправленно повышает целевой уровень дивидендных выплат с 15–30% до 40–70% от чистой прибыли до распределения стоимости приобретения активов (PPA) по МСФО, утвержденных в мае 2017 года.

Начиная с 2022 года, ввиду сложной геополитической ситуации, определенные положения санкций накладывают ограничения на возможность выплаты дивидендов в рамках действующей дивидендной политики в отношении всех групп акционеров Компании. Рассмотрение вопроса о выплате дивидендов отложено до момента устранения действующих ограничений.

Работа с инвесторами

В основе взаимодействия Компании с широким кругом инвесторов лежит формирование долгосрочных отношений через непрерывный диалог, цель которого — обеспечить прозрачность бизнеса для стейкхолдеров и информированность участников рынка ценных бумаг.

В рамках регуляторных раскрытий в течение года Компания публиковала следующую информацию:

- итоги собраний акционеров
- итоги ключевых заседаний Совета директоров
- информацию о ключевых этапах решения инфраструктурного вопроса
- информацию о важных кадровых изменениях в структуре менеджмента
- ежеквартальные результаты операционной деятельности
- финансовые результаты за полугодие и год
- результаты Компании за отчетный период в формате Годового отчета

В соответствии с лучшими практиками взаимодействия с инвесторами и другими заинтересованными сторонами мы также публиковали дополнительную значимую информацию о бизнесе Группы «Эталон»:

- результаты Компании в области экологических и социальных вопросов и вопросов корпоративного управления в отдельном Отчете об устойчивом развитии
- новости о важных этапах реализации проектов, включая приобретение участков, получение разрешительной документации, вывод в продажу, ввод в эксплуатацию
- наглядную информацию о статусе реализации проектов
- результаты оценки портфеля проектов

В 2024 году Группа «Эталон» продолжает работу с ритейл-сообществом

Мероприятия

В 2024 году Группа «Эталон» принимала участие в вебинарах для частных инвесторов (Smart-Lab, «Вредный Инвестор», GIF) и офлайн-конференциях (Smart-Lab, Profit).

Мы возобновили практику экскурсий на наши объекты для инвесторов и аналитиков: в 2024 году Компания пригласила представителей инвестиционного и аналитического сообществ на строительную площадку проекта «Счастье в Казани» в столице Татарстана.

Взаимодействие с розничными инвесторами в социальных сетях

Группа «Эталон» представлена на пяти площадках, где регулярно появляется важная информация. Группа «Эталон» активно использует самую популярную социальную сеть для инвесторов «Пульс» («Тинькофф Инвестиции»), где официальный канал насчитывает более 19 тыс. подписчиков, и платформы БКС «Профит», Smart-Lab, СберИнвестиции и Market Power.

Все значимые события сопровождаются публикациями в наших официальных социальных сетях, а также распространяются среди инвесторов через средства массовой информации и специализированные ресурсы по инвестициям.

Доступный веб-сайт

Для того чтобы обеспечить равный, удобный и быстрый доступ к ключевой информации о деятельности Компании для всех групп инвесторов, IR-веб-сайт etalongroup.com ведется в двух версиях, англо- и русскоязычной. В начале 2025 года мы обновили сайт, добавив страницу для частных инвесторов с основными показателями, последними новостями и презентациями, календарем событий и записями эфиров.

Работа с запросами

Мы регулярно работаем с запросами частных инвесторов через официальные каналы взаимодействия: форму обратной связи на веб-сайте Компании и электронную почту ir@etalongroup.com.

Аналитическое покрытие

В 2024 году деятельность Группы «Эталон» освещали аналитики из шести ведущих российских брокерских фирм — БКС, Sber CIB, Альфа-Банк, Газпромбанк, Атон и Синара — и в течение года выпускали обзоры сектора девелопмента жилой недвижимости.

Перед составлением аналитических обзоров Группы «Эталон» Компания регулярно проводила звонки и встречи, целью которых были обсуждение результатов Группы и формирование у аналитиков комплексного понимания стратегии, финансовой модели, работы менеджмента и драйверов роста бизнеса.

Аналитическое покрытие и рекомендации аналитиков[1]

Банк	Аналитик	Дата	Рекомендация
БКС	Андрей Шаров	25.09.2024	Оценка: позитивно
Sber CIB	Георгий Иванин	28.10.2024	Пересмотр сектора
Атон	Михаил Ганелин	02.12.2024	Пересмотр сектора
Газпромбанк	Марат Ибрагимов	23.01.2025	Покупать
Альфа-Банк	Ирина Фомкина	13.12.2024	Держать
Синара ИБ	Мария Лукина	20.12.2024	Покупать

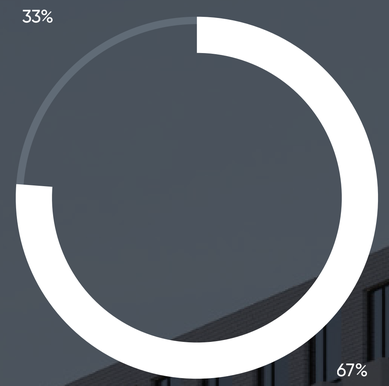
95 руб.

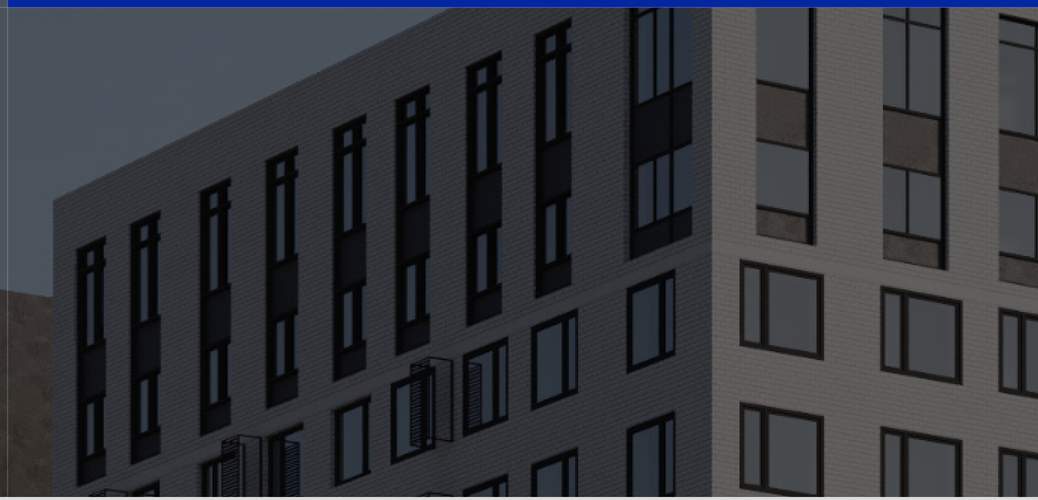
средняя целевая цена

69 %

потенциал роста[2]

Рекомендации аналитиков





[1] На 5 мая 2025 года.

[2] Потенциал роста стоимости ГДР рассчитан относительно цены закрытия торгов 5 мая 2025 года — 56,2 рубля за ГДР.

Календарь инвестора

Помимо публикации результатов операционной и финансовой деятельности, Группа «Эталон» регулярно участвует в офлайн-мероприятиях для инвесторов и онлайн-эфирах как приглашенный гость у представителей аналитических и инвестиционных сообществ — информация о проведении таких эфиров доступна в социальных сетях Группы.

В календаре указаны предварительные даты публикации результатов и офлайн-мероприятий Компании в 2025 году.

Январь 2025

Результаты операционной деятельности за 4-й квартал и 12 месяцев 2024 года

Март 2025

Финансовые результаты по МСФО за 12 месяцев 2024 года

Апрель 2025

Результаты операционной деятельности за 1-й квартал 2025 года

Результаты оценки портфеля проектов

Июнь 2025

28 июня — встреча с инвесторами в рамках конференции Smart-Lab

Июль 2025

Результаты операционной деятельности за 1-е полугодие 2025 года

Август 2025

Финансовые результаты по МСФО за 1-е полугодие 2025 года

Октябрь 2025

Результаты операционной деятельности за 9 месяцев 2024 года

25 октября — встреча с инвесторами в рамках конференции Smart-Lab

Облигации и кредитные рейтинги

Группа «Эталон» с 2005 года использует инструменты привлечения денежных средств на фондовом рынке. За время присутствия на рынке Группа разместила облигации общим номинальным объемом 57,5 млрд рублей.

По состоянию на 5 мая 2025 года в обращении находилось четыре выпуска рублевых биржевых облигаций АО «Эталон-Финанс» общим номинальным объемом 64,25[1] млрд рублей. Все выпуски включены в котировальный список Московской биржи второго уровня.

Кредитный рейтинги

В апреле 2025 года рейтинговым агентством «Эксперт РА» был подтвержден кредитный рейтинг АО «Эталон-Финанс» на уровне ruA-, прогноз рейтинга — стабильный. Этим же рейтинговым агентством был подтвержден кредитный рейтинг выпуску облигаций АО «Эталон-Финанс» серий 002Р-01, 002Р-02, 002Р-03, БО-П03 на уровне ruA-.

Биржевые облигации в обращении

Инструмент	Номер и дата гос. регистрации	ISIN	Объем выпуска	Дата размещения	Дата погашения	Амортизация/ оферта	Ставка купона	Периодичность выплат
Биржевые облигации серии БО-П03	№ 4B02-03-55338-H-001P от 13.09.2021	RU000A103QH9	10 млрд руб.	21.09.2021	15.09.2026	Амортизация 11% — в даты выплаты 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 купонов 12% — в дату погашения	9,10%	4 раза в год
Биржевые облигации серии 002Р-01	4B02-01-55338-H-002P от 17.02.2023 Доп. выпуск № 1 — 4B02-01-55338-H-002P от 19.05.2023	RU000A105VU7	10 млрд руб.	22.02.2023 — основной выпуск 25.05.2023 — доп. выпуск	03.02.2038	Оферта 20.02.2026	13,7% до оферты	4 раза в год
Биржевые облигации серии 002Р-02	4B02-02-55338-H-002P от 02.10.2024	RU000A109SP5	8 млрд руб.	15.10.2024	30.09.2027	Нет	КС+3%	12 раз в год
Биржевые облигации серии 002Р-03	4B02-03-55338-H-002P от 03.04.2025	RU000A10BAP4	6,750 млрд руб.	11.04.2025	01.04.2027	Нет	25,50%	12 раз в год

В июле и августе 2024 года Группа дебютировала с размещением цифровых финансовых активов (ЦФА) на платформах Альфа-Банка и Сбера общим объемом 2,5 млрд рублей.

Контакты

IR-команда Группы «Эталон»:

Мария Бевзюк — директор службы взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития
mariya.bevzyuk@etalongroup.com

IR-контакты:

ir@etalongroup.com
Тел.: +7 (495) 378 88 88

Банк-депозитарий ГДР:

RCS Trust and Corporate Services Ltd
Z05T3F6, Астана (Казахстан)
Esil district, 55/22, Mangilik El, офис 234
operations@rcsgroup.lu

Контактная информация Группы «Эталон»:

Etalon Group PLC 2–4 Capital Centre
Arch. Makariou III Avenue
Никосия | Кипр
Тел.: +44 (0)20 8123 1328
Факс: +44 (0)20 8123 1328

[1] По состоянию на май 2025 года.

Финансовая отчетность

10

Совет директоров и прочие должностные лица

Совет директоров

Имя	Дата
Щербина Геннадий	назначен 30 апреля 2021 года
Волошин Александр	назначен 30 апреля 2021 года
Егоров Сергей	назначен 19 февраля 2019 года
Оглоблина Марина	назначена 19 февраля 2019 года
Крифтис Андреас	назначен 26 апреля 2023 года
Пыльцов Виталий	назначен 4 апреля 2022 года

Секретарь

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

(Petsas Fiduciary Services Limited Griva Digeni,
36 GEORGIOU&THELMAS PARASKEVAIDE,
Flat/Office 403, 1066 Nicosia Cyprus)

Юридический адрес

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

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

Независимый аудитор

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

Консолидированный отчет руководства

Совет директоров «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее — «Компания») предоставляет Отчет руководства совместно с консолидированной финансовой отчетностью Компании и ее дочерних организаций (далее именуемых совместно — «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2024 года. Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Оценка развития и результатов деятельности и положения Группы

Финансовые результаты Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, представлены на странице 168 консолидированной финансовой отчетности.

a. Выручка

Выручка Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года составила 130 946 млн руб. по сравнению с 90 652 млн руб. за 2023 год, увеличение составило 40 294 млн руб. или 44%.

Выручка в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» увеличилась на 35 823 млн руб. или на 46% в результате совокупного влияния увеличения выручки на 43% от продажи парковочных мест на 2 008 млн руб. и увеличения выручки на 45% от продажи встроенных коммерческих помещений на 2 309 млн руб. и увеличения выручки на 46% от продажи квартир на 31 506 млн руб.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Подрядное строительство» увеличилась на 605 млн руб. или на 77%. Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Прочие операции» увеличилась на 3 866 млнруб. или на 33% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки, признаваемой в течение времени на 1 885 млн руб. или на 28% и увеличения выручки от продажи строительных материалов на 1 845 млн руб. или на 42%.

b. Валовая прибыль

Валовая прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2024 года составила 41 378 млн руб. по сравнению с 29 971 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, прирост составил 11 407 млн руб. или 38%, главным образом в результате прироста валовой прибыли в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» на 10 121 млн руб. или на 34%.

c. Результаты от операционной деятельности

Прибыль от операционной деятельности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, составила 23 721 млн руб. по сравнению с 11 941 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, увеличение составило 11 780 млн руб. или 99%, главным образом в результате увеличения валовой прибыли за отчетный период.

Общехозяйственные и административные расходы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года увеличились на 980 млн руб. или на 13%, коммерческие расходы увеличились на 1 030 млн руб. или на 20%, прочие расходы снизились на 1 087 млн руб. или на 21% по сравнению с результатами за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

d. Общехозяйственные и административные расходы

Общехозяйственные и административные расходы выросли на 980 млн руб. или на 13%, по причине роста расходов по заработной плате и выплат во внебюджетные фонды на 1 123 млн руб. или 25%.

e. Прочие доходы и прочие расходы

Прочие расходы снизились на 1 087 млн руб. или 21%, по причине совокупного влияния уменьшения расходов на объекты социальной инфраструктуры реализованных проектов на 2 051 млн руб. и увеличения убытка по обесценению запасов на 863 млн руб.

f. Чистые финансовые расходы

Чистые финансовые расходы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года увеличились на 12 862 млн руб. или на 99% по сравнению с годом, закончившимся 31 декабря 2023 года.

Финансовый доход увеличился на 5 012 млн руб. или на 838%, по причине изменения справедливой стоимости займа от совместного предприятия на 31 декабря 2024 года в сумме 5 610 млн руб. Финансовые расходы увеличились на 17 635 млн руб. или 112%, в связи с ростом корпоративного долга на 7 311 млн руб. или 163% и ростом стоимости задолженности по проектному финансированию на 7 853 млн руб. или 198%

g. Расход по налогу на прибыль

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года в финансовой отчетности отражен доход по налогу на прибыль в сумме 179 млн руб. в связи отражением единовременного эффекта от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%. За год, закончившийся 31 декабря 2023 года расход по налогу на прибыль составил 2 416 млн руб.

h. Убыток за период

Убыток за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, составил 6 914 млн руб., по сравнению с убытком в размере 3 370 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

i. Коэффициенты скорректированной чистой задолженности/ скорректированной прибыли до вычета налогов, процентов, износа и амортизации (EBITDA) и чистой корпоративной задолженности/ скорректированной EBITDA.

Как указано в примечании 23 и разделе «Дополнительная информация», некоторые банковские кредиты имеют ограничивающие условия (ковенанты), которые определяются на основе консолидированной финансовой отчетности Группы. В соответствии с условиями корпоративного кредита ООО «Эталон-Капитал», Группа обязана поддерживать коэффициент скорректированной чистой задолженности/ скорректированной EBITDA на уровне не более 4.

Структура скорректированной чистой задолженности Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года является положительной, коэффициент скорректированной чистой задолженности/ скорректированной прибыли до вычета налогов, процентов, износа и амортизации (EBITDA) составляет 2,09.

Группа также отслеживает соотношение чистой корпоративной задолженности (совокупные кредиты и займы за вычетом обеспеченного проектного финансирования, денежных средств, их эквивалентов и банковских депозитов за 3 месяца) и скорректированной EBITDA. После перехода к схеме расчетов с клиентами через эскроу-счета и финансированию строительства на проектной основе, обычный показатель отношения чистой задолженности к EBITDA недостоверно отражает фактическую долговую нагрузку.

При соответствующем уровне покрытия кредита по проекту денежными средствами на эскроу-счетах, номинальные процентные ставки по кредиту сокращаются до значений, близких к нулевым, т.е. существенно ниже рыночных ставок. По состоянию на 31 декабря 2024 года, указанный коэффициент составил 2,41, что не превышает целевой коэффициент Группы на уровне менее 2-3х.

Консолидированный отчет руководства

Основные риски и неопределенности

Основные риски и неопределенности, с которыми столкнулась Группа, отражены в примечаниях 1(c), 2(c) и 26 консолидированной финансовой отчетности.

Деятельность, связанная с исследованиями и разработками

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Группа осуществляла деятельности в области разработок цифровых IT платформ. Данные расходы Группы были капитализированы в нематериальные активы.

Филиалы

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, Группа осуществляла свою деятельность через филиалы в Москве и Санкт-Петербурге и 15 представительств (офисов продаж) по всей Российской Федерации.

Использование финансовых инструментов Группой

Категории финансовых инструментов, которыми пользуется Группа, а также задачи и политика управления финансовыми рисками, подверженность кредитным рискам Группы, рискам ликвидности и рыночным рискам указаны в примечании 26 консолидированной финансовой отчетности.

Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Дивиденды

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

Изменения в уставном капитале Компании

В течение 2024 года изменений в уставном капитале Компании не было.

Изменения в составе, распределении обязанностей или вознаграждении Совета директоров

Изменения в составе Совета директоров в течение 2024 года и до даты утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности к выпуску раскрыты в разделе «Совет директоров и прочие должностные лица» настоящего консолидированного отчета руководства.

Разовые, нестандартные события и прочие существенные события

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, что повлияло на снижение спроса и количество новых заключенных договоров. Изменение в системе налогообложения с января 2025 года в части повышения ставки по налогу на прибыль с 20% до 25%, имеет очевидные негативные последствия на финансовые результаты деятельности Группы

Украинский кризис

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

Изменение места регистрации Компании с Кипра на Российскую Федерацию

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров Компании было принято решение приступить к отмене регистрации в реестре регистратора компаний на Кипре и переносу своего зарегистрированного офиса в Специальный административный район — остров Октябрьский Калининградской области Российской Федерации, и регистрации в качестве правопреемника в форме международного публичного акционерного общества в правовом режиме Российской Федерации без роспуска и повторного образования. В ближайшем будущем предлагается создать головной офис Компании в Специальном административном районе острова Октябрьский.

Будущее развитие Группы

Принимая во внимание влияние событий, описанных выше, Совет директоров признает, что текущая геополитическая ситуация и вытекающие из нее экономические последствия для России могут оказать негативное влияние на деятельность и финансовые результаты Группы в будущем.

Тем не менее, Группа продолжает придерживаться своей стратегии, включая региональную экспансию, будет поддерживать масштаб своей деятельности, и в целом сможет продолжать свою деятельность в обозримом будущем.

Внутренний контроль и управление рисками Группы при подготовке финансовой отчетности

Деятельность Компании регулируют следующие основные документы: Закон «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113), Правила листинга ПАО Московская биржа, проспектах, раскрытии информации и обеспечении прозрачности, а также Учредительный договор и Устав Компании. Компания также внедрила ряд политик и процедур о корпоративном управлении, например, Политику руководства и компетенции Комитета, чтобы обеспечить надлежащую систему корпоративного управления.

Совет директоров несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, которая позволяет получать достоверную и справедливую информацию в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности, а также несет ответственность за обеспечение механизмов внутреннего контроля, которые он считает необходимыми для того, чтобы обеспечить подготовку консолидированной финансовой отчетности без каких-либо существенных умышленных или случайных искажений.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет директоров несет ответственность за оценку возможности Группы и Компании осуществлять деятельность непрерывно, с учетом всей доступной информации о будущих тенденциях, а также за раскрытие существенных факторов неопределенности, относящихся к событиям или обстоятельствам, которые могут ставить под сомнение возможность Группы и Компании осуществлять деятельность непрерывно.

Консолидированный отчет руководства

Лица, которым поручено осуществлять функции корпоративного управления, несут ответственность за реализацию механизмов внутреннего контроля, необходимых для подготовки финансовой отчетности без каких-либо умышленных или случайных существенных искажений, в частности за планирование, реализацию и поддержание механизмов внутреннего контроля, чтобы выявлять мошенничество и ошибки, а также препятствовать их возникновению.

Комитет по аудиту несет ответственность за контроль за подготовкой финансовой отчетности, а также за обеспечение целостности финансовой отчетности Компании. Он также несет ответственность за оценку механизмов внутреннего контроля, надзор за тем, каким образом руководство контролирует соблюдение политик и процедур управления рисками Группы, за эффективность функции внутреннего аудита Группы, а также за независимость, объективность и эффективность процедуры внешнего аудита. Комитет по аудиту также несет ответственность за рассмотрение условий назначения и вознаграждения независимого аудитора.

В соответствии с требованиями законодательства, каждая дочерняя организация Группы ведет бухгалтерский учет. Подготовка консолидированной финансовой отчетности предусматривает преобразование предусмотренных законом бухгалтерских отчетов в отчеты согласно МСФО, а также консолидацию финансовой отчетности. Группа продолжает внедрять единую информационную систему на уровне Группы с возможностью автоматической консолидации отчетности, что позволит усилить внутренний контроль и управление рисками при подготовке консолидированной финансовой отчетности.

Группа считает функции финансовой отчетности и системы внутреннего контроля достаточными для того, чтобы обеспечивать соответствие требованиям Правил Комиссии по регулированию рынков финансовых услуг о раскрытии информации и обеспечении прозрачности в качестве зарегистрированной на бирже компании, а также обеспечить соответствие требованиям Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

Существенное непосредственное или опосредованное владение акциями (включая опосредованное владение через пирамидальные схемы и взаимное участие в уставных капиталах)

Разрешенный к выпуску и выпущенный в обращение уставный капитал Компании составляет 39 172 фунта стерлингов и поделен на 383 445 362 обыкновенные акции номиналом 0,00005 фунтов стерлингов каждая, а также 20000 погашаемых привилегированных акций номиналом 1,00 фунт стерлингов каждая. 294 251 042 обыкновенные акции (76,7%) депонированы для выпуска глобальных депозитарных расписок (ГДР) в соответствии с соглашением с новым банком-депозитарием RCS Issuer Services S.AR. с 6 ноября 2023 года, заменившим Bank of New York Mellon. Каждая ГДР представляет одну обыкновенную акцию и по состоянию на отчетную дату ГДР котировались и торговались на основном рынке Лондонской фондовой биржи. В марте 2022 года ЛФБ приостановила торги ГДР компании «Эталон». 7 февраля 2024 года Компания прекратила листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже.

Начиная с 3 февраля 2020 года, ГДР Компании торгуются на Московской бирже.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Компании известно о следующей структуре ее акционеров:

Акционеры	%
Акции в свободном обращении	35,2
ПАО АФК «СИСТЕМА»	48,8
«Мубадала Инвестмент Компани» (Mubadala Investment Company)	6,3
«Копернik Глобал Инвесторс» (Kopernik Global Investors)	5,0
«Просперити Капитал» (Prosperity Capital)	4,1
Руководство компании	0,6
Итого	**100**

Владельцы акций с особыми контролирующими правами и описание указанных прав

Компания не выпускала акции с особыми контролирующими правами.

Ограничения на осуществление права голоса по акциям

Выпущенные в обращение Компанией 20000 привилегированных акций номиналом 1,00 фунт стерлингов каждая, не обеспечены правом голоса. Компания не внедряла какие-либо иные ограничения на осуществление права голоса по акциям.

Консолидированный отчет руководства

Правила о назначении и смене членов совета директоров

Компания вправе решением, принятым простым большинством голосов, назначать любое лицо на должность директора, а также вправе отстранять директора решением, принятым простым большинством голосов, и особым уведомлением, отправленным в соответствии со ст. 178 и ст. 136 Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113 законодательства Кипра). Директор получает уведомление о созыве собрания и вправе обращаться к собранию. Директор обязан в письменном виде подтвердить, что он вправе осуществлять функцию директора в соответствии с Законом.

Директор вправе уйти в отставку, направив Компании письменное уведомление. Уведомление вступает в силу в дату, указанную в уведомлении.

Директора вправе, без необходимости получать разрешение от общего собрания директоров, назначить любое лицо на должность директора для заполнения возникшей вакансии или в дополнение к действующим директорам.

Директор освобождается от должности, если он:

a. признан недееспособным или в его отношении суд компетентной юрисдикции (в Республике Кипр или в третьей стране) принимает решение о задержании по причине психического заболевания или принимает решение о назначении доверительного управляющего, попечителя или иного лица, которое будет распоряжаться его имуществом или делами; или
b. не вправе занимать должность директора в соответствии со ст. 180 Закона; или
c. признан несостоятельным, заключает соглашение о реструктуризации задолженности или передаче имущества кредиторам либо суд принимает решение о распоряжении его активами; или
d. в случае смерти директора; или
e. уходит в отставку и направляет Компании письменное уведомление; или
f. Компания отстраняет директора от должности в соответствии со ст. 178 Закона.

Правила о внесении изменений в устав

Не ограничивая положения Закона, Компания вправе изменять или дополнять положения устава решением, принятым квалифицированным большинством голосов. Изменения или дополнения действуют, как если бы они были указаны в первоначальной редакции устава, а также могут быть аналогичным образом изменены решением, принятым квалифицированным большинством голосов.

Независимые аудиторы

Компания поручила АО ДРТ осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

Финансовая отчетность

Консолидированная финансовая отчетность Группы, проверенная независимым аудитором, не будет рассылаться владельцам, а будет размещена на корпоративном веб-сайте www.etalongroup.com.

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

На основании резолюции
Совета директоров,

Крифтис Андреас
Директор

Егоров Сергей
Директор

Никосия, 21 марта 2025 года

Заявление об обязанностях

ДИРЕКТОРОВ И РУКОВОДСТВА КОМПАНИИ В СООТВЕТСТВИИ
С ЗАКОНОМ «ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ПРОЗРАЧНОСТИ»

Мы, члены Совета директоров и должностные лица Компании, ответственные за составление консолидированной финансовой отчетности «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее — «Компания»), указанные ниже, в соответствии со ст. 9 Закона «Республики Кипр» No190(I)2007 «Об обеспечении прозрачности (ценные бумаги, допущенные к торгам)» (далее — «Закон об обеспечении прозрачности») с изменениями, подтверждаем, что мы выполнили требования при подготовке годового финансового отчета и что, насколько нам известно:

a. Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года:

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

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

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

Егоров Сергей	Председатель Совета директоров
Оглоблина Марина	Член Совета директоров
Крифтис Андреас	Член Совета директоров
Волошин Александр	Член Совета директоров
Пыльцов Виталий	Член Совета директоров
Щербина Геннадий	Член Совета директоров
Косолапов Илья	Вице-президент по экономике и финансам

21 марта 2025 года

ДРТ
ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

АО ДРТ
ул. Лесная, д. 5
Москва, 125047,
Россия

Тел.: +7 (495) 787 06 00
Факс: +7 (495) 787 06 01
delret.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Etalon Group PLC

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Etalon Group PLC и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2024 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
Признание выручки	
В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора. Мы считаем признание выручки ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату. Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3(h). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.	Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее: • Мы выборочно провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений. • Мы обновили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. • Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой и оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы провели расчет и убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат. • Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, с помощью следующих процедур: - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой. • Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
Чистая стоимость реализации запасов	
По состоянию на 31 декабря 2024 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 17), которые включают в себя объекты незавершенного строительства, готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации. Мы считаем данный вопрос ключевым для нашего аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении: • затрат на завершение строительства объекта; • ожидаемого срока реализации и цен продаж; • уровня накладных расходов по отношению к выручке; • ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости. Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 2(e) и 3(h).	Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее: Мы обновили понимание внутренних бизнес процессов и процедур, применяемых Группой в отношении оценки запасов. Мы проанализировали обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая: • оценку уместности использованной ставки дисконтирования; • анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая: - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов; - темп роста цен; - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта; - прогнозируемые административные и коммерческие расходы. Мы также проверили полноту и точность раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов на соответствие требованиям МСФО (IAS) 2.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает Консолидированный отчет руководства (но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней), который мы получили до даты данного аудиторского заключения, и Годовой отчет за 2024 год, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Если при ознакомлении с Годовым отчетом за 2024 год мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

Руководство несет ответственность за подготовку информации, отдельно раскрытой в качестве дополнительной финансовой информации на страницах 92-93. Указанная информация представлена для целей дополнительного анализа и не является неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Данная информация не была включена в объем аудиторских процедур, выполненных в ходе нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, и соответственно, мы не выражаем мнение о ней в какой-либо форме.

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Аудиторское заключение

НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали Совет директоров обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОРНЗ № 21906101428)
Руководитель задания
Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОРНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

Москва, Россия
21 марта 2025 года

Консолидированный отчет

О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2024	2023[1]
Выручка	6	130 946	90 652
Себестоимость	7	(89 568)	(60 681)
Валовая прибыль		41 378	29 971
Общехозяйственные и административные расходы	8	(8 455)	(7 475)
Коммерческие расходы		(6 188)	(5 158)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(547)	(829)
Прочие доходы	9	1 510	496
Прочие расходы	9	(3 977)	(5 064)
Результаты от операционной деятельности		23 721	11 941
Процентные финансовые доходы	11	1 978	2 217
Финансовые доходы – прочее	11	5 610	598
Финансовые расходы	11	(33 411)	(15 776)
Чистые финансовые расходы		(25 823)	(12 961)
Доля в прибыли / (убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(4 991)	66
Убыток до налогообложения		(7 093)	(954)
Доход/(расход) по налогу на прибыль	12	179	(2 416)
Чистый убыток за год		(6 914)	(3 370)
Итого совокупный убыток за год		(6 914)	(3 370)
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров компании		(6 914)	(3 370)
Убыток и прочий совокупный убыток за год		(6 914)	(3 370)
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров компании		(6 914)	(3 370)
Неконтролирующие доли участия		-	-
Общий совокупный убыток за год		(6 914)	(3 370)
Убыток на акцию			
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб	22	(18,03)	(8,79)

1 Данные по статьям «Выручка» и «Себестоимость» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, были пересмотрены, см. примечание 2(f).

Консолидированный отчет

О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2024	2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	7 259	6 184
Нематериальные активы	14	6 714	2 956
Инвестиционная недвижимость		154	344
Прочие долгосрочные вложения	15	7 069	13 427
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	3 090	1 446
Отложенные налоговые активы	16	17 670	11 298
Итого внеоборотные активы		**41 956**	**35 655**
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	17	131 460	117 110
Запасы — готовая продукция	17	17 734	26 525
Прочие запасы	17	9 171	8 400
Авансы выданные	18	15 957	11 175
Затраты на заключение договоров		3 022	1 662
Активы по договорам	6	70 852	31 252
Торговая дебиторская задолженность	18	8 223	5 922
Прочая дебиторская задолженность	18	15 278	9 257
Будущая экономия на процентахпо заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3(h)	2 484	1 347
Налог на прибыль к возмещению		1 422	2 325
Прочие краткосрочные вложения	19	27	37
Денежные средства и их эквиваленты	20	4 320	9 724
Итого внеоборотные активы		**279 950**	**224 736**
Итого активы		**321 906**	**260 391**

Консолидированный отчет

О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2024	2023
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	21	2	2
Добавочный капитал	21	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	21	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		37 609	44 523
Итого капитал, относимый к собственникам Компании		**63 977**	**70 891**
Неконтролирующие доли участия		808	–
Итого капитал		**64 785**	**70 891**
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	131 773	82 112
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	11 611	7 745
Резервы	24	208	366
Доходы будущих периодов	28	7 497	–
Отложенные налоговые обязательства	16	6 997	3 578
Итого долгосрочные обязательства		**158 086**	**93 801**
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	44 820	36 499
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	29 489	41 380
Обязательства по договорам	25	12 022	8 597
Налог на прибыль к уплате		744	1 308
Резервы	24	11 960	7 915
Итого краткосрочные обязательства		**99 035**	**95 699**
Итого капитал и обязательства		**321 906**	**260 391**

Совет директоров утвердил консолидированную финансовую отчетность 21 марта 2025 года.
Подписано от имени Совета директоров:

Крифтис Андреас
Директор

Егоров Сергей
Директор

Консолидированный отчет

ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

	Капитал, относимый к собственникам Компании						
млн руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2023	2	26 367	(1)	47 821	74 189	–	74 189
Убыток и общий совокупный убыток за период					–		
Убыток за период	–	–	–	(3 370)	(3 370)	–	(3 370)
Убыток и общий совокупный убыток за период	–	–	–	(3 370)	(3 370)	–	(3 370)
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Выбытие дочерней организации	–	–	–	72	72	–	72
Итого операции с собственниками компании	–	–	–	72	72	–	72
Остаток на 31 декабря 2023 года	2	26 367	(1)	44 523	70 891	–	70 891

	Капитал, относимый к собственникам Компании						
млн руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2024	2	26 367	(1)	44 523	70 891	–	70 891
Убыток и общий совокупный убыток за период							
Убыток за период	–	–	–	(6 914)	(6 914)	–	(6 914)
Убыток и общий совокупный убыток за период	–	–	–	(6 914)	(6 914)	–	(6 914)
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Приобретение дочерней организации (см.примечание 17)	–	–	–	–	–	808	808
Итого операции с собственниками компании	–	–	–	–	–	808	808
Остаток на 31 декабря 2024 года	2	26 367	(1)	37 609	63 977	808	64 785

Консолидированный отчет

О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2024	2023
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(6 914)	(3 370)
Корректировки:			
Амортизация		911	797
Прибыль от выбытия основных средств	9	(282)	(214)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	9	(14)	–
(Прибыль)/убыток от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	9	(308)	84
Убыток/(восстановление убытка) от обесценения запасов	17	863	(34)
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	9	(169)	–
Убыток от выбытия нематериальных активов	9	168	–
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		547	829
Доля в убытке/(прибыли) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		4 991	(66)
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних организаций		65	(14)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	9	484	2 535
Прибыль от списания кредиторской задолженности	9	(420)	–
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(1)	(157)
Экономия на процентахпо заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(12 499)	(4 697)
Финансовые расходы, нетто	11	25 823	12 961
(Доход)/расход по налогу на прибыль	12	(179)	2 416
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		13 066	11 070

Консолидированный отчет

О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
Изменения запасов	17	3 224	(9 780)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	18	(14 889)	3 707
Изменение активов по договорам	6	(70 894)	(25 990)
Изменение затрат на заключение договоров		(1 360)	(465)
Изменение будущей экономии на процентахпо заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3(h)	(1 137)	(3 291)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	25	(11 221)	(4 994)
Изменения обязательств по договорам	6	3 425	(3 291)
Изменение резервов	24	3 403	(2 964)
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(76 383)	(35 998)
Налог на прибыль уплаченный		(2 637)	(4 518)
Проценты уплаченные		(10 589)	(6 015)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности[1]		(89 609)	(46 531)

1 Статья «Погашение заемных средств» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 20 378 млн руб. (год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 18 003 млн руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

Консолидированный отчет

О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 174–219, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		996	413
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		65	8
Проценты полученные		1 519	1 952
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(6 467)	(2 146)
Выдача займов		(682)	(165)
Погашение займов выданных		1	173
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств		–	1
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия		–	(9 014)
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(4 568)	(8 778)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	23	120 278	73 292
Погашение кредитов и займов[1]	23	(29 746)	(29 150)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	23	(1 763)	(2 966)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		88 769	41 176
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		(5 408)	(14 133)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		9 724	23 811
Влияние изменений валютныхкурсов на денежные средства и их эквиваленты		4	46
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	4 320	9 724

1 Статья «Погашение заемных средств» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 20 378 млн руб. (год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 18 003 млн руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

Примечания

К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

1. Общие положения

Организационная структура и деятельность

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

Компания образована 8 ноября 2007 года на острове Гернси.

5 апреля 2017 года Компания мигрировала из Гернси, Нормандские острова, и зарегистрировалась в Республике Кипр под наименованием «Эталон Груп Паблик Компани Лимитед».

27 июля 2017 года Очередное общее собрание акционеров решило изменить наименование компании на «Эталон Груп ПиЭлСи» вместо «Эталон Груп Паблик Компани Лимитед». 8 августа 2017 года Бюро регистрации и ликвидации компаний Республики Кипр утвердило изменение наименования Компании.

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

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

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров было принято решение о смене места регистрации Компании с республики Кипр на специальный административный район (САР) на острове Октябрьский Калининградской области.

В апреле 2011 года Компания завершила первичное публичное размещение акций и разместила свои обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок («ГДР») на основном рынке Лондонской фондовой биржи (ЛФБ). ГДР Компании торгуются на Московской фондовой бирже с 3 февраля 2020 года. С начала марта 2022 года в результате санкций, введенных в связи с украинским кризисом, ЛФБ приостановила торги ГДР Группы и 7 февраля 2024 года произошел делистинг с ЛФБ.
В структуре акционеров Эталон Груп ПИЭЛСИ на 31 декабря 2024 года крупнейшим пакетом акций в 48,8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2023 года — 48,8%) владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. ПАО АФК «Система» имеет контроль над Эталон Груп ПИЭЛСИ. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49,2%. В 2022году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров

Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков.

Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации.

Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

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

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

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

На 31 декабря 2024 года ключевая ставка ЦБ составила 21%. В феврале 2025 года на очередном заседании ЦБ оставил ключевую ставку без изменений.

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

2. Принципы подготовки отчетности

a. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

b. Принцип исторической стоимости

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

c. Принцип непрерывности деятельности

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая ожидаемую будущую непрерывность спроса, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

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

Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуск новых проектов, выражающийся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии счетов эскроу по завершении проектов.

На чистый отток денежных средств повлиял существенный рост процентных расходов, связанный с ростом ключевой ставки Центрального Банка (ЦБ).

В своих прогнозах финансовой устойчивости Группа ориентируется на долгосрочный прогноз ключевой ставки ЦБ, в котором существенное снижение ставок ожидается на горизонте 2026-2027 гг. При реализации данного прогноза и снижении ключевой ставки до 15% в 2026 году, обслуживание существующего корпоративного долга будет возможно без дополнительных заимствований. Если же высокие ставки сохранятся на более длинном временном горизонте, то Группе может потребоваться привлечение дополнительного корпоративного долгового финансирования, доступ к которому до определенных пределов будет сохраняться у Группы благодаря наличию запаса прогнозного соотношения долг/ EBITDA.

Группа планирует компенсировать негативный эффект на финансовый результат от роста процентных расходов за счет увеличения объемов деятельности и, как следствие, роста валовой и операционной прибыли.

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

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 153 286 млн руб. или 87% от общих непогашенных займов по состоянию на 31 декабря 2024 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного сохранения высокой ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

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

В декабре 2023 года группа обеспечила привлечение кредитной линии, которое позволило погасить краткосрочную кредиторскую задолженность, связанную с приобретением 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ».

Задолженность была погашена в марте 2024 года. Также Группа рефинансировала задолженность по двум корпоративным кредитам в сумме 12 589 млн руб. перед ПАО «Сбербанк». Срок погашения кредитной линии — март 2031 года.

В октябре 2024 года Группа дополнительно выпустила облигации на сумму 8 000 млн руб. со сроком погашения в сентябре 2027 года.

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

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

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок.

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, но в то же время были продлены льготные ипотечные программы для определенных категорий, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Группа применяет различные программы, направленные на стимулирование спроса со стороны покупателей, такие как скидки, рассрочки, различные партнерские программы с банками и другие.

2. Принципы подготовки отчетности

d. Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (Руб.), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления консолидированной финансовой отчетности. Функциональной валютой большинства дочерних предприятий Группы, в том числе иностранных подразделений, является российский рубль. Зарубежная деятельность Группы осуществляется в дополнение к деятельности в Российской Федерации.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

e. Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

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

Существенные допущения

Ниже перечислены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- Объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, договорные активы идоговорные обязательства в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется Группой в обычных операционных циклах, а также затраты на заключение договоров, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает вепериоде более двенадцати месяцев с отчетной даты; Для основной деятельности по жилой недвижимости операционный цикл начинается с приобретения площадки под застройку и оканчивается после завершения строительства и распродажи всех лотов;
- Финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения без привязки к операционному циклу. Краткосрочными считаются те, которые подлежат погашению в течение двенадцати месяцев с отчетной даты.

Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- Примечание 6 — выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение; Оценка вероятности получения Группой возмещения по договорам с низким первоначальным взносом при принятии решения о существовании договора и признании по нему выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15;
- Примечание 14 — нематериальные активы: ожидаемая структура потребления ожидаемых будущих экономических выгод от будущей экономии на подключениях к сетям;
- Примечание 17 — запасы — резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение.
- Примечание 15 — прочие долгосрочные вложения — оценка опциона на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, оценка финансовой гарантии, проверка балансовой стоимости вложения в совместное предприятие на предмет обесценения;
- Примечание 23 — кредиты и займы — оценка займа от совместного предприятия.
-

Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.
При подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2024 год Группа обнаружила и исправила ошибки в отношении отражения выручки и себестоимости от услуг сервисных управляющих организаций в сумме 1 861 млн руб.

Выручка и себестоимость, связанные с оказанием услуг сервисных управляющих организаций, была отражена свернуто, как если бы организации выступали в роли агента. В результате детального анализа всех предоставляемых видов услуг, были выделены те услуги, где организации действуют непосредственно как принципал, т.е. несут основные риски и обладают контролем до передачи покупателю, следовательно, выручка и себестоимость по таким услугам должны быть представлены развернуто.

Ошибка была исправлена путем пересмотра сравнительных показателей за предыдущий период, как представлено ниже.

За год, закончившийся 31 декабря 2023 года

млн руб.	До корректировки	Исправление	После корректировки
Выручка	88 791	1 861	90 652
Себестоимость	(58 820)	(1 861)	(60 681)
Валовая прибыль	29 971	-	29 971

2. Принципы подготовки отчетности

f. Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

g. Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном периоде

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие в финансовой отчётности»,
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчётности»,
- Поправки к требованиям классификации и оценки в МСФО (IAS) 9 «Финансовые
- инструменты».
- Поправки к МСФО (IAS) 21 — «Отсутствие возможности обмена валют»
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 — «Классификация и оценка финансовых инструментов»
- Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО — Том 11

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», как стандарт, заменяющий положения ранее действующего МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» имеет более всеобъемлющий эффект на общее представление консолидированной финансовой отчетности, в том числе:

- пересмотр общей структуры презентации отчета о прибылях и убытках;
- введение определенных руководством показателей результатов деятельности Группы и их раскрытие в составе финансовой отчетности;
- уточнение общего подхода к агрегации и дезагрегации финансовой информации и ее представление в составе первичных отчетных форм или примечаниях к ней;
- изменения в отправной точке при формировании отчета о движении денежных средств косвенным методом, а именно сверка начинается с промежуточного под-итога прибыль от операционной деятельности, кроме этого пересматривается классификация дивидендов полученных и денежных потоков, связанных с процентными платежами или полученными от них средствами.

Группа в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов, которые возникнут при первом применений положений МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

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

h. Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

В текущем периоде Группа применила указанные ниже поправки к стандартам МСФО и Разъяснениям, выпущенным СМСФО, которые действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года и позже.

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных», «Долгосрочные обязательства с ковенантами»,
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставок»,
- Поправки к МСФО (IAS) 16 «Обязательство по аренде в операции продажи с обратной арендой».

3. Основные положения учетной политики

a. Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия — это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать переменный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в примечании 31.

(iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Сальдо расчетов и операции между компаниями в составе Группы, а также нереализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

(iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие — это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности. Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

b. Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Финансовые обязательства, которые (i) не являются условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов; (ii) не предназначены для торговли; (iii) не классифицированы как ОССЧПУ, впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

3. Основные положения учетной политики

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ

Финансовые обязательства классифицируются как ОССЧПУ, если финансовое обязательство

(i) является условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов, (ii) предназначено для торговли или (iii) классифицируется как ОССЧПУ.

Финансовое обязательство, не являющееся финансовым обязательством, предназначенным для торговли, или условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов, классифицируется как финансовое обязательство категории ОССЧПУ в момент принятия к учету если применение такой классификации устраняет или значительно сокращает несоответствие в оценке или учете, которое могло бы возникнуть в противном случае.

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ отражаются по справедливой стоимости, и прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прибылей или убытков. Чистые прибыли и убытки, признаваемые в составе прибыли и убытка, включают проценты, уплаченные по финансовым обязательствам, и отражаются по строке «Финансовые доходы / расходы» в составе прибыли или убытка.

Тем не менее, по финансовым обязательствам, отнесенным к ОССЧПУ, сумма изменений справедливой стоимости финансового обязательства, связанная с изменениями кредитного риска по данному обязательству, признается в прочем совокупном доходе, если только признание влияния изменений кредитного риска по обязательству в составе прочего совокупного дохода не приводит к созданию или увеличению учетного несоответствия в прибыли или убытке. Остальная величина изменения справедливой стоимости обязательства должна быть представлена в составе прибыли или убытка.

Изменения справедливой стоимости, связанные с кредитным риском по данному финансовому обязательству, которые признаются в прочем совокупном доходе, впоследствии не реклассифицируются в состав прибыли или убытка, а переносятся на счет нераспределенной прибыли при прекращении признания финансового обязательства.

Прибыли и убытки по выпущенным Группой договорам финансовой гарантии, классифицируемые Группой по справедливой стоимости через прибыли и убытки, признаются в составе прибыли или убытка.

(vi) Обесценение

Финансовые инструменты и договорные активы

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по:
- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- договорным активам.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок — это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым и договорным активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части.
Тем не менее, для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

3. Основные положения учетной политики

c. Выплаченные авансы и договорные обязательства

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как договорные обязательства) и выплачивает существенные авансы подрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на недисконтированной основе. Группа корректирует договорные обязательства с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторонами сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

d. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банках и депозиты, размещенные на срок до трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости. Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства, превышающие величину финансирования, привлеченного от банков, зачисляются на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, после чего начинают учитываться в составе денежных средств и их эквивалентов.

e. Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке прочие доходы (расходы) в составе прибылей и убытков.

(i) Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

f. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости учитываются в составе прибыли или убытка.

g. Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицируемыми активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

h. Выручка

(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи.

Для договоров купли-продажи завершенных объектов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.
Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем,

3. Основные положения учетной политики

в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве), Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь. Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т.е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, а выручка признается в отношении квартир, по которым заключены договоры долевого участия в строительстве. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчикам квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) на значительный компонент финансирования, Группа применяет ставки дисконтирования, которые применялись бы в отдельной операции финансирования между организацией и ее клиентом в момент заключения договора, и которая обычно представляет собой среднюю ипотечную ставку по договорным активам и ставку заимствования по договорным обязательствам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются поспециальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту. Диапазонпроцентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в примечании 23 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка — это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка — это базовая ставка.

Группа отражает финансовый актив в отношении будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу на основе прогноза выборки проектного финансирования с соответствующей корректировкой цены сделки с учетом средств на счетах эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

a. 1) Договоры на выполнение строительных работ;
2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как доля затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают актив, который будет использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену сделки некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

i) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

3. Основные положения учетной политики

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (Примечание 27) в отчете о финансовом положении.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными, которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках, ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

j. Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компании в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

4. Расчет справедливой стоимости

Для целей оценки некоторых активов и обязательств Группы, а также для целей раскрытия информации в финансовой отчетности требуется рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость рассчитывается для целей раскрытия информации и основана на нижеперечисленных методах.

В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о допущениях и ненаблюдаемых данных, заложенных при оценке суммы справедливой стоимости в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

a. Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, оцениваются по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

b. Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, которую Группа раскрывает в соответствии с требованиями МСФО, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по рыночной ставке заимствования.

5. Операционные сегменты

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- Жилая недвижимость. Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
  - Регион Санкт-Петербург
  - Регион Москва
  - Прочие регионы
- Подрядное строительство. Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.
- Прочие операции. Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за года, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2023 года.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года — АО «Лидер Инвест») — как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

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

a. Информация об отчетных сегментах

млн руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Выручка от внешних покупателей	113 813	77 990	1 394	789	15 739	11 873	130 946	90 652
Включая:								
- Регион Санкт-Петербург	30 330	26 157						
- Регион Москва	61 441	40 189						
- Прочие регионы	22 042	11 644						
Межсегментная выручка	–	–	42 286	30 284	1 439	1 635	43 725	31 919
Итого сегментная выручка	**113 813**	**77 990**	**43 680**	**31 073**	**17 178**	**13 508**	**174 671**	**122 571**
Валовая прибыль, скорректированная на PPA (распределение цены сделки) по приобретению «Эталон-Финанс»	39 731	30 035	251	(71)	2 443	1 297	42 425	31 261
Включая:								
- Регион Санкт-Петербург	13 057	11 894						
- Регион Москва	21 979	13 790						
- Прочие регионы	4 695	4 351						
Валовая прибыль, скорректированная на PPA, %	35%	39%						
Включая:								
- Регион Санкт-Петербург	43%	45%						
- Регион Москва	36%	34%						
- Прочие регионы	21%	37%						

5. Операционные сегменты

b. Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн руб.	2024	2023
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	174 671	122 571
Исключение выручки от продаж между сегментами	(43 725)	(31 919)
Консолидированная выручка	130 946	90 652
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению «Эталон-Финанс» (PPA) с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на PPA	42 425	31 261
PPA в составе себестоимости	(1 047)	(1 290)
Консолидированная валовая прибыль	41 378	29 971
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(8 455)	(7 475)
Коммерческие расходы	(6 188)	(5 158)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(547)	(829)
Прочие доходы	1 510	496
Прочие расходы	(3 977)	(5 064)
Процентные финансовые доходы	7 588	2 815
Финансовые расходы	(33 411)	(15 776)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	(4 991)	66
Консолидированный убыток до налогообложения	(7 093)	(954)

6. Выручка

млн руб.	2024	2023
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	22 444	16 820
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	77 247	51 365
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	1 360	1 299
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	6 105	3 857
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	4 343	3 261
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	2 314	1 388
Итого выручка в сегменте «Жилая недвижимость» (примечание 5 (а))	**113 813**	**77 990**
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	1 362	430
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	32	359
Итого выручка в сегменте «Подрядное строительство» (примечание 5 (а))	**1 394**	**789**
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	6 274	4 429
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	8 636	6 751
Итого прочая выручка (примечание 5 (а))	**14 910**	**11 180**
Итого выручка по договорам с покупателями	**130 117**	**89 959**
Выручка от аренды (примечание 5 (а))	829	693
Итого выручка	**130 946**	**90 652**

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

6. Выручка

Остатки по договорам

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

млн руб.	2024	2023
Торговая дебиторская задолженность	11 207	7 279
Активы по договорам	70 852	31 252
Обязательства по договорам	(12 022)	(8 597)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Объяснение значительных изменений остатков активов по договорам и обязательств по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн руб.	2024		2023	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
Остаток на 1 января	31 252	(8 597)	28 733	(12 045)
Выручка, признанная в отчётном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	–	7 370	–	14 307
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	–	(10 795)	–	(10 817)
Реклассификация из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(14 944)	–	(25 068)	–
Увеличение в результате заключения новыхдоговоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникшихв течение периода, в дебиторскую задолженность	54 486	–	27 502	–
Значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15	58	–	85	(42)
Остаток на 31 декабря	70 852	(12 022)	31 252	(8 597)
Изменение за период	39 600	(3 425)	2 519	3 448

6. Выручка

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату, даже если на отчетную дату отсутствует контрактное обязательство, а баланс по договору представляет контрактный актив.

	По состоянию на 31 декабря 2024					
млн руб.	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Итого**
Жилая недвижимость	71 153	27 426	10 622	277	5	**109 483**
Подрядное строительство	1 631	1 318	–	–	–	**2 949**
Итого	**72 784**	**28 744**	**10 622**	**277**	**5**	**112 432**

	По состоянию на 31 декабря 2023					
млн руб.	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Итого**
Жилая недвижимость	49 371	17 007	3 920	10	–	**70 308**
Подрядное строительство	1 317	–	–	–	–	**1 317**
Итого	**50 688**	**17 007**	**3 920**	**10**		**71 625**

По состоянию на 31 декабря 2024 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 1 219 млн руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2023 года: 524 млн руб.), а активы по договорам по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты в размере 2 131 млн руб. (31 декабря 2023 года: 3 059 млн руб.)

Во втором полугодии 2024 года Группа пересмотрела плановые бюджеты строительства объектов недвижимости ввиду значительного удорожания строительных материалов и рабочей силы. Влияние пересмотра бюджетов на величину контрактных активов на 1 июля 2024 года оценено Группой в сумме 3 323 млн руб. в сторону уменьшения.
После прекращения программы ипотечных кредитов с государственной поддержкой с 1 июля 2024 года Группа предприняла ряд мер для стабилизации спроса. Одной из таких мер стало предоставление рассрочек платежей по договорам с покупателями, при которых значительная часть оплаты (более 90%) приходится на дату перед вводом объекта строительства в эксплуатацию или позднее. Это обуславливает необходимость дополнительной оценки кредитных и рыночных рисков в таких сделках, сумма признанной выручки по которым составляет 8 593 млн руб.

В отношении кредитного риска покупателей Группа применяет систему скоринга, который оценивает ожидаемую платежеспособность покупателя по большому количеству параметров и дает уверенность в получении вознаграждения по заключаемым договорам.

В отношении рыночного риска Группа не ожидает существенного снижения рыночных цен на свою продукцию в обозримом будущем, что в случае расторжения договора с покупателем позволит реализовать ее по более высокой цене.

Таким образом, на основании проведенного анализа Группа оценивает вероятность получения вознаграждения по заключенным договорам с таким типом рассрочек как высокую, поэтому выручка по всем таким договорам отражена в обычном порядке — в момент времени или в течение времени, в зависимости от типа договора.

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

7. Себестоимость

млн руб.	2024	2023
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	56 663	36 621
Стоимость земельных участков	10 228	7 014
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	3 085	2 258
Прочие расходы	4 910	3 351
Итого себестоимость продаж в сегменте «Жилая недвижимость»	74 946	49 244
Себестоимость продаж в сегменте «Подрядное строительство»	1 143	860
Себестоимость продаж в сегменте «Прочие операции»	13 479	10 577
Итого себестоимость продаж	**89 568**	**60 681**

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

Расходы на оплату труда составили 11 381 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 9 495 млн руб.). Расходы на амортизацию строительной техники и оборудования составили 615 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 400 млн руб.).

8. Общехозяйственные и административные расходы

млн руб.	2024	2023
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	5 652	4 516
Услуги	400	586
Амортизация	540	486
Аудиторские и консультационные услуги	337	319
Ремонтно-эксплуатационные расходы	243	151
Материалы	143	165
Прочие налоги	133	123
Банковские налоги и комиссии	76	88
Прочие расходы	387	492
Итого	**8 455**	**7 475**

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудитору, назначенному осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы, за 2024 и 2023 годы, представлен следующим образом:

млн руб.	2024	2023
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	24	22
Прочие аудиторские услуги	5	8
	29	30

9. Прочие доходы и расходы

млн руб.	2024	2023
Прочие доходы		
Прибыль от списания кредиторской задолженности	420	–
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	308	–
Штрафы и пени полученные	308	190
Прибыль от выбытия основных средств	282	214
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	169	–
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	14	–
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов	–	34
Прибыль от выбытия дочерних организаций	–	14
Прочие доходы	9	44
Прочие доходы	**1 510**	**496**

млн руб.	2024	2023
Прочие расходы		
Убыток от обесценения запасов	(863)	–
Прочие налоги	(839)	(469)
Расходы после сдачи объекта	(553)	(287)
Штрафы и неустойки	(495)	(890)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(484)	(2 535)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(168)	–
Расходы на благотворительность	(101)	(75)
Убыток от выбытия дочерних организаций	(65)	–
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	–	(84)
Прочие расходы	(409)	(724)
Прочие расходы	**(3 977)**	**(5 064)**

Прочие расходы, нетто	**(2 467)**	**(4 568)**

10. Затраты на персонал

млн руб.	2024	2023
Заработная плата	14 993	12 233
Страховые взносы с оплаты труда	3 492	2 830
	18 485	15 063

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на недисконтированной основе и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работниками услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или вытекающих из деловой практики обязательств по выплате дополнительных сумм.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 11 381 млн руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 9 495 млн руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов, а также в составе коммерческих расходов на общую сумму 7 104 млн руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 5 568 млн руб.).

Среднесписочная численность работников Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, составила 6 330 работников (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 6 300 работников).

11. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2024	2023
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
- Банковские депозиты — по амортизированной стоимости	1 391	1 932
- Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	128	34
- Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	58	85
- Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	210	166
Доход по гарантии, выданной по займу совместного предприятия	191	–
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	1 978	2 217
Изменение справедливой стоимости займа от совместного предприятия	5 610	–
Доходы от списания кредиторской задолженности	–	255
Доход от курсовых разниц, нетто	–	343
Финансовые доходы — прочие доходы	5 610	598
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы — по кредитам и займам, в том числе:	(27 786)	(11 792)
• Стоимость корпоративного долга	(11 790)	(4 479)
• Стоимость задолженности по проектному финансированию — по льготной ставке	(4 174)	(3 344)
• Стоимость задолженности по проектному финансированию — корректировка до базовой ставки	(11 822)	(3 969)
- Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(3 929)	(2 551)
- Процентные расходы по аренде	(1 067)	(921)
- Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	–	(42)
Переоценка стоимости опциона на выкуп оставшейся доли в совместном предприятии	(412)	–
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(140)	(427)
Чистый убыток по курсовым разницам	(1)	-
Прочие финансовые расходы	(76)	(43)
Финансовые расходы	(33 411)	(15 776)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(25 823)	(12 961)

12. Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка компании согласно Закону «О налоге на прибыль» Республики Кипр составляет 12,5%. Применимая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%. Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 20% (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 20%). В 2024 году был принят закон, согласно которому ставка налога на прибыль с 2025 года для российских компаний становится 25%, отложенный налог был рассчитан по ставке 25%.

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

млн руб.	2024	2023
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	2 659	6 286
Восстановлено за прошлые периоды	8	(33)
	2 667	6 253
Отложенный налог на прибыль		
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	(2 135)	–
Возникновение и восстановление временных разниц	(711)	(3 837)
Расход по налогу на прибыль	(179)	2 416
Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку процента налога 20% :		
Убыток до налогообложения	(7 093)	(954)
Налог по установленной ставке 20%	(1 419)	(191)
Корректировки на:		
Восстановлено за прошлые периоды	8	(35)
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	612	406
Налог на сверхприбыль	–	309
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	–	155
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	(2 135)	–
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	2 755	1 772
- Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	268	437
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	51	234
- Доля Группы в результатах деятельности совместных предприятий	998	0
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	1 438	1 100
(Доход)/расход по налогу на прибыль	(179)	2 416

13. Основные средства

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, расходы на амортизацию в размере 615 млн руб.(за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 400 млн руб.) учтены в составе себестоимости продаж, 49 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 22 млн руб.) — в составе стоимости объектов недвижимости в стадии строительства, 74 млн руб. — в составе прочих расходов нетто (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 75 млн руб.) и 189 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 319 млн руб.) — в составе общехозяйственных и административных расходов.

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
На 1 января 2023	3 995	2 308	104	372	166	507	7 452
Поступления	764	120	19	205	50	904	2 062
Реклассификация (в)/из запасов	–	(2)	(8)	–	–	580	570
Выбытия	(314)	(115)	(1)	(14)	(61)	–	(505)
Перемещение	112	101	–	114	–	(327)	–
На 31 декабря 2023	4 557	2 412	114	677	155	1 664	9 579
На 1 января 2024	4 557	2 412	114	677	155	1 664	9 579
Поступления	786	14	–	–	1	2 177	2 978
Реклассификация (в)/из запасов	(305)	–	–	(3)	–	144	(164)
Выбытия	(1 122)	(166)	(2)	(75)	(15)	(84)	(1 464)
Перемещение	338	312	44	169	15	(878)	–
На 31 декабря 2024	4 254	2 572	156	768	156	3 023	10 929
Накопленная амортизация							
На 1 января 2023	(813)	(1 814)	(72)	(220)	(2)	–	(2 921)
Начисленная амортизация за период	(439)	(175)	(14)	(187)	(1)	–	(816)
Выбытия	241	94	1	6	–	–	342
На 31 декабря 2023	(1 011)	(1 895)	(85)	(401)	(3)	–	(3 395)
На 1 января 2024	(1 011)	(1 895)	(85)	(401)	(3)	–	(3 395)
Начисленная амортизация за период	(534)	(204)	(23)	(165)	–	–	(926)
Выбытия	413	166	2	67	3	–	651
На 31 декабря 2024	(1 132)	(1 933)	(106)	(499)	–	–	(3 670)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2023	3 182	494	32	152	164	507	4 531
На 31 декабря 2023	3 546	517	29	276	152	1 664	6 184
На 31 декабря 2024	3 122	639	50	269	156	3 023	7 259

14. Нематериальные активы

млн руб.	Будущая экономия при подключении к сетям	Программное обеспечение	Будущее право на льготу по аренде земельных участков	Клиентская база	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2023 года	2 547	70	–	43	2 660
Поступления	–	335	–	–	335
На 31 декабря 2023	2 547	405	–	43	2 995
На 1 января 2024 года	2 547	405	–	43	2 995
Поступления	–	242	3 794	–	4 036
Выбытия	–	(168)	–	–	(168)
На 31 декабря 2024	2 547	479	3 794	43	6 863
Накопленная амортизация					
На 1 января 2023	–	(5)	–	(3)	(8)
Начисленная амортизация за период	(26)	(3)	–	(2)	(31)
На 31 декабря 2023	(26)	(8)	–	(5)	(39)
На 1 января 2024	(26)	(8)	–	(5)	(39)
Начисленная амортизация за период	(78)	(30)	–	(2)	(110)
На 31 декабря 2024	(104)	(38)	–	(7)	(149)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2023	2 547	65	–	40	2 652
На 31 декабря 2023	2 521	397	–	38	2 956
На 31 декабря 2024	2 443	441	3 794	36	6 714

В 2024 году Группа приобрела 51% уставного капитала компании для совместной реализации со вторым участником инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда (складских помещений в Подмосковье).

Несмотря на 51%-ю долю, Группа не имеет контроля над объектом инвестиций, т.к. по условиям договоров на приобретение доли, не имеет большинства в совете директоров компании, не назначает Генерального директора компании, не определяет операционную и финансовую политику Компании, должна голосовать солидарно со вторым участником Компании, в том числе по вопросам, связанным с распределением прибыли компании. При этом прибыль компании, согласно ее уставу, может распределяться непропорционально долям участия участников компании.

Группа также заключила с Правительством Москвы соглашение о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, дающее право на отсрочку платежа и льготу по внесению неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в 1-3 очередях проекта «Shagal».

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенный актив не представляет собой отдельный бизнес, а вся сделка учитывается как приобретение нематериального актива, дающего право, в случае соблюдения условий инвестиционного проекта, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительного проекта «Shagal» в Москве.

15. Прочие долгосрочные вложения

млн руб.	2024	2023
Инвестиции в совместные предприятия	6 145	12 564
Опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	289	701
Займы выданные, амортизированная стоимость	565	429
Инвестиции в ассоциированные компании	138	103
	7 137	13 797
Резерв по займам выданным	(68)	(370)
	7 069	13 427

На 31 декабря 2024 года. инвестиции в совместные предприятия включают 50%-ю долю участия в уставном капитале ООО «Страна-Эталон», приобретённой в 2022 году, в сумме 246 млн руб. (31 декабря 2023 года: 188 млн руб.). ООО «Страна-Эталон» реализует строительный проект в г. Тюмень.

Также по состоянию на 31 декабря 2024 года в составе инвестиций в совместные предприятия учтено приобретение в 2023 году 75,86% акций группы компаний в сумме 6 084 млн руб. (31 декабря 2023 года: 12 376 млн руб.). Вложение учитывается как совместное предприятие, так как Группа осуществляет контроль над объектом инвестиций совместно со вторым участником совместного предприятия. Для управления значимой деятельностью совместного предприятия участники должны действовать совместно (принимать решения единогласно), и ни один из инвесторов не обладает индивидуальным контролем над объектом инвестиций, поскольку ни один из инвесторов не может управлять значимой деятельностью без взаимодействия со вторым инвестором.

Расчет балансовой стоимости инвестиции в совместное предприятие на дату приобретения в 2023 году представлен в таблице ниже.

	млн руб.
Оплачено денежными средствами, в т.ч.:	
Привлечен займ от объекта инвестиций, прим. 30(c)(i)	8 692
Собственными денежными средствами	323
Корректировка справедливой стоимости займа от объекта инвестиций	2 850
Выданная финансовая гарантия по долговому обязательству совместного предприятия	1 212
Опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	(701)
Балансовая стоимость доли участия в совместном предприятии	12 376

Изменения балансовой стоимости доли участия в совместном предприятии за отчетный период представлены в таблице ниже.

	млн руб.
На 1 января 2024 года	12 376
Доля Группы в эффекте модификации займа, выданного совместным предприятием Группе	(1 412)
Доля Группы в (убытке) / прибыли и общем совокупном доходе совместного предприятия	(5 065)
На 31 декабря 2024 года	5 899

В 2024 году процентная ставка по займу Группе от совместного предприятия была уменьшена с ЦБ + 10% до ЦБ + 6%. Группа отразила изменение условий займа как модификацию финансового инструмента, уменьшив справедливую стоимость займа от связанной стороны, оцениваемого по справедливой стоимости через прибыль или убыток, с одновременным уменьшением балансовой стоимости доли участия в совместном предприятии. Убыток совместного предприятия был уменьшен на 75,86% от величины эффекта модификации.

В 2023 году Группа заключила со вторым участником совместного предприятия соглашения о предоставлении опционов на заключение договоров купли-продажи оставшейся доли 24,14% в совместном предприятии (опционы колл и пут). Срок опциона колл — с 31 января 2026 по 20 июня 2031 года, срок опциона пут — с 20 декабря 2030 по 20 марта 2031 года. Акцепт опциона пут может быть произведен досрочно при несоблюдении совместным предприятием определенных условий в отношении строительного проекта, либо при нарушении совместным предприятием или Группой платежных обязательств, либо предъявлении Группе исков свыше определенной договором суммы, что свидетельствует о возникновении у Группы финансовой гарантии по долговому обязательству совместного предприятия.

На 31 декабря 2024 года Группа отразила оценку справедливой стоимости опциона колл в размере 293 млн руб. (31 декабря 2023 года: 701 млн руб.). Оценка справедливой стоимости опциона была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договора: опцион пут не имеет отдельной стоимости, в связи с чем стоимость опциона колл соответствует стоимости форвардной сделки, экономически обоснованный срок реализации которой ожидается не ранее 20 марта 2031 года. При расчете справедливой стоимости использована ожидаемая рыночная стоимость заимствования 23,9% (31 декабря 2023 года: 14,1%) и ожидаемая доходность облигаций эмитента 31,7% (31 декабря 2023 года: 15,2%), уровень 3 в иерархии оценки справедливой стоимости.

Одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии, Группа будет должна погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора.

В совокупности с условиями опциона пут, данное условие представляет собой финансовую гарантию по долговому обязательству совместного предприятия. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в сумме 1 021 млн руб. (31 декабря 2023 года: 1 212 млн руб.), см. примечание 25.

Группа провела проверку балансовой стоимости вложения по состоянию на 31 декабря 2024 года на предмет обесценения согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Обесценения выявлено не было.

15. Прочие долгосрочные вложения

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

Обобщенная финансовая информация в отношении совместного предприятия, в котором Группа приобрела долю в 75,86% в 2023 году, включающая корректировки справедливой стоимости, внесенные на момент его приобретения, а также сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли участия Группы в совместном предприятии представлены ниже.

млн руб.	2024	2023
Оборотные активы	315	793
В т.ч. денежные средства и их эквиваленты	268	716
Внеоборотные активы	33 851	38 050
Краткосрочные обязательства	(644)	(160)
В т.ч. текущие финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности и оценочных обязательств)	(196)	(196)
Долгосрочные обязательства	(25 746)	(22 369)
В т.ч. долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности и оценочных обязательств)	(24 787)	(21 622)
Чистые активы совместного предприятия (100%)	7 776	16 314
Доля Группы (75,86%)	5 899	12 376
Балансовая стоимость доли участия в совместном предприятии	5 899	5 899
Выручка	1 529	125
Себестоимость	(580)	(62)
Амортизация	(100)	(8)
Процентный доход	2 086	62
Процентный расход	(5 173)	(122)
Убыток от переоценки займа, выданного совместным предприятием	(7 022)	–
Прочие расходы	(253)	(1)
Расход по налогу на прибыль	976	(18)
Убыток и общий совокупный доход (100%)	(8 537)	(24)
Убыток и общий совокупный доход (75,86%)	(6 477)	(18)
Элиминация доли Группы в эффекте от модификации займа, полученного от совместного предприятия	1 412	–
Доля Группы в убытке и общем совокупном убытке совместного предприятия	(5 065)	(18)
Дивиденды, полученные от совместного предприятия	–	–

Информация о подверженности Группы кредитным рискам и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 26.

16. Отложенные налоговые активы и обязательства

a. Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства представлены следующим образом:

	Активы		Обязательства		Нетто	
млн руб.	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Основные средства	873	496	(616)	(475)	257	21
Инвестиции	581	85	(104)	(72)	477	13
Запасы	24 731	12 299	(3 425)	(2 458)	21 306	9 841
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	8 530	3 613	(20 277)	(7 495)	(11 747)	(3 882)
Расходы будущих периодов	16	13	–	–	16	13
Кредиты и займы	934	760	(5 218)	(1 315)	(4 284)	(555)
Резервы	2 849	1 587	(290)	(343)	2 559	1 244
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	7 414	3 155	(15 558)	(7 505)	(8 144)	(4 350)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	10 551	5 535	–	–	10 551	5 535
Прочее	416	341	(734)	(501)	(318)	(160)
Налоговые активы/(обязательства)	56 895	27 884	(46 222)	(20 164)	10 673	7 720
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(39 225)	(16 586)	39 225	16 586	–	–
Чистые налоговые активы/(обязательства)	17 670	11 298	(6 997)	(3 578)	10 673	7 720

b. Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2024 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия на сумму 116 294 млн руб. (31 декабря 2023 года: 115 995 млн руб.) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

c. Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 2 117 млн руб. (31 декабря 2023 года: 1 109 млн руб.) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток.

16. Отложенные налоговые активы и обязательства

d. Движение временных разниц в течение года

млн руб.	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретение/ выбытие дочерней организации	Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	31 декабря 2024 года
Основные средства	21	185	–	51	257
Инвестиции	13	368	–	96	477
Запасы	9 841	7 056	148	4 261	21 306
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	(3 882)	(5 515)	–	(2 350)	(11 747)
Расходы будущих периодов	13	–	–	3	16
Кредиты и займы	(555)	(2 872)	1	(858)	(4 284)
Резервы	1 244	803	–	512	2 559
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(4 350)	(2 165)	1	(1 630)	(8 144)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	5 535	2 945	(39)	2 110	10 551
Прочее	(160)	(94)	(1)	(63)	(318)
	7 720	**711**	**110**	**2 132**	**10 673**

млн руб.	1 января 2023 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретение дочерней организации	31 декабря 2023 года
Основные средства	233	(212)	–	21
Инвестиции	27	(14)	–	13
Запасы	11 364	(1 523)	–	9 841
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 700)	(1 182)	–	(3 882)
Расходы будущих периодов	13	–	–	13
Кредиты и займы	112	(667)	–	(555)
Резервы	1 483	(239)	–	1 244
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(10 061)	5 711	–	(4 350)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3 677	1 835	23	5 535
Прочее	(288)	128	–	(160)
	3 860	**3 837**	**23**	**7 720**

17. Запасы

млн руб.	2024	2023
Запасы в стадии строительства		
Собственные квартиры в стадии строительства	102 243	94 693
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	22 074	15 580
Места в паркингах в стадии строительства	10 684	8 765
	135 001	119 038
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(3 541)	(1 928)
Итого запасы в стадии строительства	**131 460**	**117 110**
Запасы — готовая продукция		
Собственные квартиры	11 689	16 717
Встроенные коммерческие помещения	5 024	5 490
Места в паркингах	5 456	9 511
	22 169	31 718
Резерв под обесценение готовой продукции	(4 435)	(5 193)
Итого запасы — готовая продукция	**17 734**	**26 525**
ПРОЧИЕ ЗАПАСЫ		
Строительные материалы	2 776	2 627
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	5 835	5 380
Прочее	570	395
	9 181	**8 402**
Резерв под обесценение прочих запасов	(10)	(2)
Итого прочие запасы	**9 171**	**8 400**
Итого	**158 365**	**152 035**

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 103 749 млн руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023 года: 113 868 млн руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2024 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 861 млн руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2023 года: 829 млн руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

В марте 2024 года Группа приобрела 65% уставного капитала компании, владеющей земельным участком в городе Ростове-на-Дону, за 1 500 млн руб.

На дату приобретения Группа оценила неконтролирующую долю участия в объекте приобретения, которая дает владельцам оставшейся 35%-й доли право на пропорциональную часть доли участия в признанной величине идентифицируемых чистых активов объекта приобретения, в сумме 808 млн руб. в составе консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале.

а. Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	7 123	7 579
Начисление резерва	3 908	2 951
Восстановление резерва	(3 045)	(3 407)
Остаток на 31 декабря	7 986	7 123

По состоянию на 31 декабря 2024 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 7 986 млн руб. (31 декабря 2023 года: 7 123 млн руб.) и на соответствующую сумму был признан резерв в составе прочих расходов (примечание 9). Рост обесценения запасов связан с дополнительно начисленным обесценением на 31 декабря 2024 года по одному из коммерческих помещений в сумме 929 млн руб. На 31 декабря 2024 года резерв под обесценение парковочных мест составил 5 023 млн руб. (31 декабря 2023 года: 5 757 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 16 139 млн руб. (31 декабря 2023 года: 18 275 млн руб.).

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

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования — 24% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2023 года: 17,1%);
- Темпы инфляции — 4,0% — 9,2% годовых (31 декабря 2023 года: 4,00% — 6,00% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

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

17. Запасы

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

	31 декабря 2024		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	42
Рост ставки инфляции	2%	-1%	(75)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	3%	178
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	0	22

	31 декабря 2023		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	3%	153
Рост ставки инфляции	2%	-2%	(88)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	5%	301
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	2%	95

b. Залоги

По состоянию на 31 декабря 2024 года запасы, балансовая стоимость которых составила 120 330 млн руб. (31 декабря 2023 года: 120 261 млн руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 23.

c. Платежи на приобретение строительных проектов (земельные участки)

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

млн руб.	2024	2023
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	24 818	12 773
включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков	2 364	3 448
Арендные платежи за земельные участки	1 005	785
Итого	25 823	13 558

18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	2024	2023
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	2 987	1 953
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(3)	(596)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 984	1 357
Прочая дебиторская задолженность	115	95
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(9)	(6)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	106	89
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	3 090	1 446
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	9 031	6 831
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(808)	(909)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	8 223	5 922
Авансы выданные	16 222	11 328
Резерв под обесценение авансов выданных	(265)	(153)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	15 957	11 175
НДС к возмещению	13 138	7 510
Прочие налоги к возмещению	234	92
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	116	120
Прочая дебиторская задолженность	2 862	2 605
	16 350	10 327
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 072)	(1 070)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	15 278	9 257
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	39 458	26 354
Итого	**42 548**	**27 800**

По состоянию на 31 декабря 2024 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению составили 29 329 млн руб. (31 декабря 2023 года: 20 124 млн руб.).

19. Краткосрочные финансовые вложения

млн руб.	2024	2023
Займы выданные, амортизированная стоимость	115	154
	115	154
Резерв по займам выданным	(88)	(117)
Итого	27	37

Подверженность группы кредитным и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 26.

20. Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	2024	2023
Денежные средства в банках, в рублях	827	655
Денежные средства в банках, прочая валюта	1	2
Денежные средства в кассе	–	1
Переводы в пути	10	8
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	3 482	9 058
Итого	4 320	9 724

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 2 173 млн руб. (31 декабря 2023 года: 2 684 млн руб.). По состоянию на 31 декабря 2024 года у Группы имеются непогашенные кредиты и займы от банка, в котором она удерживает наиболее существенную часть денежных средств и их эквивалентов, на сумму 112 046 млн руб. (31 декабря 2023 года: 2 966 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года часть краткосрочных депозитов в валюте в сумме 55 млн руб. ограничена в использовании. (31 декабря 2023 года: 51 млн руб.).

На 31 декабря 2024 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 15,7% до 23,0% годовых (31 декабря 2023 года: от 12,7% до 16,51% годовых).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах — дополнительная информация

млн руб.	2024	2023
Эскроу-счета	112 289	77 440

Информация об остатках денежных средств на счетах эскроу (не учитываются в балансе в составе денежных средств и эквивалентов), представлена в таблице ниже.

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	77 440	60 362
Поступление денежных средств на эскроу-счета	62 975	57 226
Приобретение дочерней организации	932	–
Раскрытие эскроу-счетов	(29 058)	(40 148)
Остаток на 31 декабря	112 289	77 440

21. Капитал и резервы

a. Уставный капитал

Информация о выпущенном уставном капитале Компании указана в таблице ниже.

По количеству акций, если не указано иное	2024		2023	
	Обыкновенные акции	Привилегированные акции	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
Выпущенные акции				
Номинальная стоимость	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга Соединенного королевства	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга Соединенного королевства
В обращении на начало периода	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000
В обращении по состоянию на конец периода, полностью оплаченные	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000

Привилегированные акции не обеспечены правом голоса и правом на получение дивидендов.

Все выпущенные в обращение акции являются полностью оплаченными. Владельцы обыкновенных акций вправе получать дивиденды и на собраниях Компании обладают одним голосом за каждую акцию.

17 июля 2023 года на заседании Совета директоров Компании было принято решение о прекращении листинга глобальных депозитарных расписок Компании (ГДР) на Лондонской фондовой бирже (LSE). Компания обратилась в Управление по финансовому надзору Великобритании (FCA) с просьбой прекратить листинг ГДР Компании, и к Лондонской фондовой бирже с просьбой отменить допуск ГДР к торгам на Основном рынке биржи. В соответствии с Правилами листинга, листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже прекратился 7 февраля 2024 года.

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

b. Добавочный капитал

Добавочный капитал возник в результате эмиссии 117647 обыкновенных акций номиналом 0,01 фунт стерлингов каждая в обмен на вознаграждение на сумму 82 352 900 долларов США в марте 2008 года, первичного публичного размещения 71 428 571 обыкновенных акций номиналом 7 долларов США каждая в форме глобальных депозитарных расписок (ГДР) на Лондонской фондовой бирже от 4 апреля 2011 года, а также дополнительного публичного размещения 88 487 391 обыкновенных акций номиналом 1,7 долларов США в виде акций и глобальных депозитарных расписок от 14 мая 2021 года.

c. Резерв под собственные акции

За 2011 — 2017 годы Группа приобрела 8 216 378 ГДР на собственные акции по программам обратной покупки ГДР.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2018 года, Группа передала 8 212 432 акции ключевому управленческому персоналу как часть вознаграждения. По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года общее количество акций, приобретенных Группой, составляет 3 946 акций или 0,001% от выпущенного уставного капитала.

Стоимость приобретения собственных акций, включая прямые расходы за вычетом налогового эффекта, учитывается в виде вычета из капитала. При продаже или повторной эмиссии акций полученная сумма учитывается как прирост капитала, а итоговая прибыль или убыток по сделке перечисляется или удерживается из нераспределенной прибыли.

d. Дивиденды

Поскольку большинство дочерних организаций Группы образованы в Российской Федерации, то в соответствии с российским законодательством распределяемые резервы дочерних организаций ограничиваются величиной нераспределенной прибыли, отраженного в обязательной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета.

Сложная геополитическая обстановка, санкции и взаимные ограничения, в том числе на переводы денежных средств через международные платежные и клиринговые системы, существенно влияют на возможность Группы выплачивать дивиденды всем группам акционеров. Руководствуясь принципом равного обращения со всеми акционерами, Совет директоров Компании отложил рассмотрение вопроса о выплате дивидендов до снятия действующих ограничений.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года — не объявляла и не выплачивала).

22. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Количество акций, если не указано другое	2024	2023
Акций в обращении с 1 января	383 441 416	383 441 416
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	383 441 416	383 441 416
(Убыток)/прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн руб.	(6 914)	(3 370)
Базовый и разводненный убыток на акцию (рублей)	(18,03)	(8,79)

Расчет прибыли на акцию основан на прибыли, приходящейся на долю держателей обыкновенных акций Компании, поделенной на средневзвешенное количество находящихся в обращении акций в отчетном периоде, составившее 383 441 416 штуки (в 2023 году: 383 441 416 штуки). У Компании нет акций с потенциальным разводняющим эффектом.

23. Кредиты и займы

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

млн руб.	2024	2023
Долгосрочные обязательства		
Оцениваемые по амортизированной стоимости		
Обеспеченные банковские кредиты	33 392	6 564
Обеспеченное проектное финансирование	70 174	44 054
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	733	2 190
Необеспеченные выпущенные облигации	21 263	17 700
Всего обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	125 562	70 508
Оцениваемые справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Прочие необеспеченные кредиты	6 211	11 604
Всего обязательства, оцениваемы по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6 211	11 604
Всего долгосрочные обязательства	131 773	82 112
Краткосрочные обязательства		
Оцениваемые по амортизированной стоимости		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	2 017	6 019
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	32 952	27 794
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	2 658	310
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	4 671	2 376
Краткосрочная часть цифровых финансовых активов	2 522	–
Всего краткосрочные обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	44 820	36 499

Прочие необеспеченные кредиты представляют собой заем от совместного предприятия, который учитывается совместным предприятием как финансовый актив по справедливой стоимости через прибыли и убытки, см. примечание 29 (ii). Для целей последующего учета, в соответствии с МСФО (IFRS) 9, Группа приняла решение классифицировать полученный заем как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, т.к. данная классификация обеспечит представление более уместной информации в результате того, что позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию («учетное несоответствие»), которая иначе возникла бы вследствие использования различных баз оценки активов или обязательств либо признания связанных с ними прибылей и убытков Группы и прибылей или убытков совместного предприятия.

Сумма, которую в соответствии с договором Группа должна будет заплатить кредитору по этому обязательству при наступлении срока его погашения, исходя из прогнозируемых ставок ЦБ РФ на период с 2025 по 2031 год (от 10,4% до 20,5%), составит 34 837 млн руб.

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентными ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу- счетах (указанные как «Проектное финансирование» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которые применяются к задолженности, покрытой средствами на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу- счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от суммы превышения.

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоков от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже.

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2024 года	118 611	10 641	129 252
Получение кредитов и займов	120 278	–	120 278
Погашение кредитов и займов	(29 746)	–	(29 746)
Платежи по арендным обязательствам	–	(1 763)	(1 763)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	**90 532**	**(1 763)**	**88 769**
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	22 176	–	22 176
Начисление процентов по арендным обязательствам	–	1 067	1 067
Поступление/расторжение арендных обязательств	–	9 622	9 622
Модификация условий договоров аренды	–	26	26
Погашение процентов по кредитам и займам	(9 522)	–	(9 522)
Погашение процентов по арендным обязательствам	–	(1 067)	(1 067)
Получение права на льготу по уплате арендной платы	–	(7 527)	(7 527)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(20 378)	–	(20 378)
Дисконтирование кредитов	(24 826)	–	(24 826)
Итого прочие изменения в обязательствах	**(32 550)**	**2 121**	**(30 429)**
Итого прочие изменения в капитале	**–**	**–**	**–**
На 31 декабря 2024 года	176 593	10 999	187 592

23. Кредиты и займы

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2023 года	93 088	7 811	100 899
Получение кредитов и займов	73 292	–	73 292
Погашение кредитов и займов	(29 150)	–	(29 150)
Платежи по арендным обязательствам	–	(2 966)	(2 966)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	**44 142**	**(2 966)**	**41 176**
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	11 792	–	11 792
Начисление процентов по арендным обязательствам	–	921	921
Поступление/расторжение арендных обязательств	–	5 825	5 825
Модификация условий договоров аренды	–	(29)	(29)
Погашение процентов по кредитам и займам	(5 094)	–	(5 094)
Погашение процентов по арендным обязательствам	–	(921)	(921)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(18 003)	–	(18 003)
Дисконтирование кредитов	(7 314)	–	(7 314)
Итого прочие изменения в обязательствах	**(18 619)**	**5 796**	**(12 823)**
Итого прочие изменения в капитале	**–**	**–**	**–**
На 31 декабря 2023 года	118 611	10 641	129 252

Условия и график погашения задолженности

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже.

				2024		2023	
млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 2,65% – 4,0%	2026	50 177	46 524	24 545	21 625
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50%	2031	35 570	35 409	–	–
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 2,70% – 8,0%	2025	17 145	16 872	24 951	24 063
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 2,75% – 4,0%	2028	16 329	12 448	3 984	3 281
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 3,05% – 3,10%	2030	16 151	12 716	8 709	7 123
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 2,70% – 4,0%	2027	17 319	11 164	7 738	5 872
Обеспеченный банковский кредит	рубль	0,01% – 12,55%	2027	2 786	2 012	–	–
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – 13,75%	2025	1 414	1 390	8 456	8 365
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 2,35% – 3,0%	2024	–	–	12 589	12 583
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 3,50%	2024	–	–	1 389	1 230
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – 7,60%	2024	–	–	289	289
Итого обеспеченные банковские кредиты				**156 891**	**138 535**	**92 650**	**84 431**

23. Кредиты и займы

млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2024		2023	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный займ от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 6,0%	2031	10 886	6 211	8 754	11 604
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	25,30% – КС ЦБ РФ + 4,30%	2025	2 416	2 416	2 399	2 399
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% – 10,0%	2028	499	499	–	–
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% – 10,0%	2027	271	271	101	101
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,01% – 20,0%	2025	201	201	–	–
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,00%	2026	4	4	–	–
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				**14 277**	**9 602**	**11 254**	**14 104**
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% – 13,70%	2026	17 981	17 925	20 176	20 076
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 089	8 009	–	–
Цифровые финансовые активы	рубль	КС ЦБ РФ + 2,20% -2,75%	2025	1 524	1 517	–	–
Цифровые финансовые активы	рубль	19,50%	2025	1 013	1 005	–	–
Итого необеспеченные выпущенные облигации				**28 607**	**28 456**	**20 176**	**20 076**
Итого				**199 775**	**176 593**	**124 080**	**118 611**

По состоянию на 31 декабря 2024 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 11,51% годовых (31 декабря 2023 года: 8,73% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 120 330 млн руб. (31 декабря 2023 года: 120 261 млн руб.) (см. примечание 11), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 108 168 млн руб. в чистых активах[1] (31 декабря 2023 года: 89 435 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма неиспользованной кредитной линии, которая в будущем может быть использована для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 147 582 млн руб. (31 декабря 2023 года: 169 012 млн руб.).

В июле 2024 года Группа, в целях привлечения капитала, разместила два выпуска цифровых финансовых активов (ЦФА) для розничных и институциональных инвесторов, на общую сумму 1 500 млн руб. на платформе Альфа-банка. В августе 2024 года Группа разместила еще цифровые финансовые активы (ЦФА) на сумму 1 000 млн руб. на платформе цифровых активов Сбербанка. Цифровые финансовые активы (ЦФА) являются аналогом облигаций.

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банков на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2023 года также были получены отказы от претензий со стороны банков.

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

24. Резервы

млн руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2023 года	8 419	436	406	200	9 461
Начисление резерва	3 174	3 111	38	254	6 577
Использование резерва	(5 118)	(2 745)	(78)	(13)	(7 954)
Высвобождение дисконта	886	–	–	–	886
Восстановление резерва	(447)	(40)	–	(202)	(689)
Остаток на 31 декабря 2023 года	6 914	762	366	239	8 281
Остаток на 1 января 2024 года	6 914	762	366	239	8 281
Начисление резерва	4 475	2 005	13	402	6 895
Использование резерва	(2 313)	(2 013)	(48)	(23)	(4 397)
Высвобождение дисконта	1 728	–	–	–	1 728
Восстановление резерва		(18)	(123)	(198)	(339)
Остаток на 31 декабря 2024 года	10 804	736	208	420	12 168
Долгосрочные резервы	–	–	208	–	208
Краткосрочные резервы	10 804	736	–	420	11 960
Остаток на 31 декабря 2024 года	10 804	736	208	420	12 168

a. Резерв на строительство социальных объектов

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

b. Резерв на перенесенные работы

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

c. Резерв на гарантийный ремонт

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

d. Резерв под судебные иски

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

25. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	2024	2023
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	1 915	272
Арендные обязательства	9 362	7 181
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	334	292
	11 611	7 745
Краткосрочная		
Обязательства по договорам	12 022	8 597
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	244	–
Торговая кредиторская задолженность	8 892	20 799
НДС к уплате	9 849	6 566
Задолженность по заработной плате	1 796	1 781
Прочие налоги к уплате	669	578
Арендные обязательства	1 637	3 460
Финансовые гарантии	1 021	1 212
Прочая кредиторская задолженность	5 381	6 984
	29 489	41 380
Итого	53 122	57 722

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность, в большей части, представлена обязательствами группы по социальным объектам, которые будут погашены платежами городу.

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном периоде указаны в примечании 6.

По состоянию на 31 декабря 2024 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате составили 22 540 млн руб. (31 декабря 2023 года: 15 741 млн руб.).

26. Финансовые инструменты

а. Классификация и справедливая стоимость

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

млн руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2024 года	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	11 206	11 206	–	8 805	8 805
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 010	2 010	–	1 786	1 786
Займы выданные	524	524	–	414	414
Денежные средства и их эквиваленты	4 320	4 320	4 320	–	4 320
	18 060	18 060	4 320	11 005	15 325
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(35 409)	(35 409)	–	(32 759)	(32 759)
Обеспеченное проектное финансирование	(103 126)	(103 126)	–	(102 709)	(102 709)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 391)	(3 391)	–	(3 031)	(3 031)
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(28 456)	(28 456)	(24 326)	–	(24 326)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(29 541)	(29 541)	–	(25 943)	(25 943)
	(199 923)	(199 923)	(24 326)	(164 442)	(188 768)
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(6 211)	(6 211)	–	(6 211)	(6 211)
	(6 211)	(6 211)	–	(6 211)	(6 211)

26. Финансовые инструменты

млн руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2023 года	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	7 279	7 279	–	6 367	6 367
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	1 744	1 744	–	1 589	1 589
Займы выданные	96	96	–	41	41
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	9 724	9 724	–	9 724
	18 843	18 843	9 724	7 997	17 721
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(12 583)	(12 583)	–	(12 454)	(12 454)
Обеспеченное проектное финансирование	(71 848)	(71 848)	–	(70 275)	(70 275)
Необеспеченные банковские кредиты	(14 104)	(14 104)	–	(5 321)	(5 321)
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 076)	(20 076)	(18 713)	–	(18 713)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(41 981)	(41 981)	–	(37 869)	(37 869)
	(160 592)	(160 592)	(18 713)	(125 919)	(144 632)
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(11 604)	(11 604)	–	(11 604)	(11 604)
	(11 604)	(11 604)	–	(11 604)	(11 604)

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

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

Фактор дисконтирования		2024	2023
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	24,00%	17,10%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО «Эталон-Финанс»	31,54%	17,02%

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

b. Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет договорные обязательства. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств преимущественно в банках, перечисленных в примечании 20.

26. Финансовые инструменты

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам посредством сохранения права собственности на проданные квартиры до момента полного погашения дебиторской задолженности покупателями. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, по условиям которой она отдельно оценивает платежеспособность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2024 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 629 млн руб. или 3% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2023 года: 189 млн руб. или 2%).

(ii) Подверженность кредитным рискам

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

	Балансовая стоимость	
млн руб.	2024	2023
Займы выданные	524	96
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)[1], включая активы по договорам с покупателями	75 924	38 063
Денежные средства и их эквиваленты	4 320	9 724
	80 768	**47 883**

1 без учета дебиторской задолженности и договорных активов от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. примечание 3(b)).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая договорные активы и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от географического региона сконцентрирована в регионе Санкт-Петербург.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от категории заказчика сконцентрирована на уровне промышленных заказчиков — юридических лиц, указанных в сегменте «Подрядное строительство».

Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и договорных активов по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по договорным активам не просрочены и не обесценены.

	Всего	Резерв	Всего	Резерв
млн руб.		2024		2023
Непросроченная	80 639	(15)	36 898	(1 001)
Просроченная на 0-30 дней	421	(1)	593	(2)
Просроченная на 31-90 дней	179	(1)	329	(7)
Просроченная на 91-120 дней	63	(1)	185	–
Просроченная более 120 дней	1 568	(793)	2 031	(495)
	82 870	**(811)**	**40 036**	**(1 505)**

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным займам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

	Всего	Резерв	Всего	Резерв
млн руб.		2024		2023
ОКУ за 12 месяцев	582	(68)	87	(9)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	98	(88)	496	(478)
	680	(156)	583	(487)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	1 505	817
Суммы списанные	(669)	(188)
Чистая переоценка резерва под обесценение	(25)	876
Остаток на 31 декабря	811	1 505

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом на индивидуальной или групповой основе. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа оценивает на групповой основе обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура оценки на групповой основе проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

26. Финансовые инструменты

При оценке обесценения на групповой основе Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (PD) и ожидаемых убытках при дефолте (LGD) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг аналогичный кредитным рейтингам, публикуемым рейтинговыми агентствами. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют кредитного рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа создала резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в примечании 3(b).

В течение отчетного периода качество обеспечения не изменилось. В течение финансового года, закончившегося 31 декабря 2024 года, не происходило изменений в политиках Группы об обеспечении.

Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов первой категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	1 706	1 274
Суммы списанные	(38)	(151)
Чистая переоценка резерва под обесценение	43	(47)
Остаток на 31 декабря	1 081	1 076

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	487	139
Суммы списанные	(361)	–
Чистая переоценка резерва под обесценение	30	348
Остаток на 31 декабря	156	487

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного размещения активов на баланс, а Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев.

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты характеризуются низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО (IFRS) 9) могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	153	144
Суммы списанные	2	(70)
Чистая переоценка резерва под обесценение	110	79
Остаток на 31 декабря	265	153

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

с. Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

26. Финансовые инструменты

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться.

Тем не менее, событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков – при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

31 декабря 2024 года								
млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	176 593	230 813	58 888	65 881	35 347	21 938	9 487	39 272
Гарантии	1 021	18 106	18 106	–	–	–	–	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате, договорных обязательств и обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры)	18 542	18 743	16 517	1 193	754	279	–	–
Обязательства по аренде	10 999	15 960	3 442	3 954	3 093	4 011	1 091	369
	207 155	**283 622**	**96 953**	**71 028**	**39 194**	**26 228**	**10 578**	**39 641**

31 декабря 2023 года								
млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	93 089	101 182	22 049	40 631	23 335	9 123	6 044	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	37 804	39 100	20 238	18 419	64	–	377	2
Обязательства по аренде	7 811	9 301	2 869	2 881	1 743	946	174	688
	138 704	**149 583**	**45 156**	**61 931**	**25 142**	**10 069**	**6 595**	**690**

d. Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например, валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

	Балансовая стоимость	
млн руб.	2024	2023
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	7 061	11 477
Финансовые обязательства	(34 306)	(65 239)
	(27 245)	**(53 762)**
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(153 286)	(64 013)
	(153 286)	**(64 013)**

26. Финансовые инструменты

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

млн руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 декабря 2024 года				
Инструменты с переменной ставкой процента	(3 066)	1 533	(3 066)	1 533
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(3 066)	1 533	(3 066)	1 533
31 декабря 2023 года				
Инструменты с переменной ставкой процента	(1 280)	640	(1 280)	640
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(1 280)	640	(1 280)	640

Приведенный анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

е. Управление капиталом

Политика Совета директоров заключается в поддержании устойчивой капитальной базы и доверия инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечивать будущее развитие бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить, компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и создавать наибольшую прибыль для акционеров, посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (общая сумма кредитов и займов, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, подробная информация указана в примечании 21). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться дополнительные требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного периода представлено следующим образом следующим образом:

млн руб.	2024	2023
Кредиты и займы, см. примечание 23	176 593	118 611
Денежные средства и эквиваленты, см. примечание 20	(4 320)	(9 724)
Чистый долг	172 273	108 887
Итого капитал	**63 977**	**70 891**
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец периода	2,69	1,54

По состоянию на 31 декабря 2024 года арендные обязательства в размере 10 999 млн руб. (31 декабря 2023 года: 10 641 млн руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (примечания 25 и 27) и не указаны в общей сумме кредитов и займов.

27. Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году:

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2024 года	14 199	1 083	15 282
Поступление арендных активов	9 088	303	9 391
Изменение условий договоров	(182)	212	30
Расторжение договоров аренды	(4)	(99)	(103)
Амортизация, отраженная в административных расходах	–	(309)	(309)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(2 683)	–	(2 683)
Остаток на 31 декабря 2024	**20 418**	**1 190**	**21 608**
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2024 года	9 440	1 201	10 641
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 364)	(466)	(2 830)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	866	201	1 067
Поступление арендных обязательств	9 088	648	9 736
Изменение условий договоров	(182)	208	26
Расторжение договоров аренды	(4)	(110)	(114)
Льгота по аренде земельных участков – перенесена в доходы будущих периодов	(7 527)	–	(7 527)
Остаток на 31 декабря 2024 года	**9 317**	**1 682**	**10 999**

Будущее выбытие денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, которому подвержена Группа и не отраженное в оценке арендных обязательств, составляет 3 117 млн руб. (31 декабря 2023 года: 1 546 млн руб.).

Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и аренда активов низкой стоимости учтены в составе расходов в отчете о прибыли или убытке на сумму 456 млн руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 596 млн руб.).

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2023 года	10 039	1 167	11 206
Поступление арендных активов	5 655	259	5 914
Приобретение дочерней организации	(8)	(21)	(29)
Расторжение договоров аренды	–	(62)	(62)
Амортизация, отраженная в административных расходах	–	(260)	(260)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(1 487)	–	(1 487)
Остаток на 31 декабря 2023	**14 199**	**1 083**	**15 282**
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2023 года	6 547	1 264	7 811
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(3 532)	(355)	(3 887)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	778	143	921
Поступление арендных обязательств	5 655	259	5 914
Изменение условий договоров	(8)	(21)	(29)
Расторжение договоров аренды	–	(89)	(89)
Остаток на 31 декабря 2023	**9 440**	**1 201**	**10 641**

28. Доходы будущих периодов

Как описано в примечаниях 11, 23 и 27, в 2024 году Группа получила право на отсрочку платежа и льготу (освобождение от уплаты) неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов проекта «Shagal» в Москве. Льгота будет предоставлена в случае выполнения условий соглашения о реализации инвестиционного проекта, предусматривающего строительство и последующую эксплуатацию места приложения труда — логистического комплекса в Московской области.

Льгота отражена в составе доходов будущих периодов в качестве государственных субсидий. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа обладает разумной уверенностью, что условия предоставления государственных субсидий соблюдаются, в связи с чем задолженность по аренде земельных участков была реклассифицирована в состав долгосрочных доходов будущих периодов. Доход будет признан в составе прибыли или убытка после завершения строительства места приложения труда.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по аренде земельных участков и являющиеся неотъемлемым условием получения льготы, отражаются в уменьшение суммы льгот.

В случае, если разумная уверенность в соблюдении условий предоставления государственных субсидий более не будет иметь места, задолженность будет вновь отражаться в составе арендных обязательств, и на данную задолженность будут начисляться проценты, предусмотренные соглашением о реализации инвестиционного проекта.

В следующей таблице представлена информация об изменениях в доходах будущих периодов в отчетном году:

млн руб.	2024
Остаток на 1 января 2024 года	
Перенесено из арендных обязательств	7 527
Комиссионное вознаграждение по банковским гарнантиям	(30)
Остаток на 31 декабря 2024 года	**7 497**

29. Условные активы и обязательства

a. Страхование

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

b. Судебные разбирательства

За года, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2023 гг., Группа участвовала в судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

30. Операции со связанными сторонами

a. Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее краткосрочное вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн руб.	2024	2023
Заработная плата и премии	373	334
	373	334

b. Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

	Сумма сделки		Задолженность	
млн руб.	2024	2023	2024	2023
Прочие связанные стороны	1 094	169	525	175
	1 094	169	525	175

(ii) Выручка

	Сумма сделки		Задолженность	
млн руб.	2024	2023	2024	2023
Прочие связанные стороны	(39)	(345)	225	601
	(39)	(345)	225	601

(iii) Займы

	Сумма займов (выданных)/полученных		Задолженность	
млн руб.	2024	2023	2024	2023
Займы выданные	(870)	(330)	573	415
Займы полученные	653	217	(3 781)	(3 128)
	(217)	(113)	(3 208)	(2 713)

(iv) Прочие операции

	Сумма сделки		Задолженность	
млн руб.	2024	2023	2024	2023
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	1 436	23 406	47	1 272
Проценты по депозитам	89	189	–	–
Проценты к оплате	(379)	(273)	(10)	(4)
	1 146	23 322	37	1 268

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

В течение отчетного периода по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого по методу долевого участия, была заложена 50% доля в его уставном капитале. На 31 декабря 2024 года сумма залога составила 246 млн руб. (31 декабря 2023 года: 140 млн руб.).

(v) Выданные поручительства и залоги

В декабре 2023 года Группа заключила договор цессии со вторым участником совместного предприятия, в соответствии с которым одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии она должна будет погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 6% годовых за период с даты заключения договора. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в соответствии с МСФО (IFRS) 9 на 31 декабря 2024 года в сумме 1 021 млн руб. (на 31 декабря 2023 года в сумме 1 212 млн руб.).

В течение отчетного периода Группой был заключен договор залога доли в уставном капитале совместного предприятия, обеспечивающий заем, выданный вторым участником совместного предприятия.

Стоимость доли на 31 декабря 2024 года составила 5 899 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: залога нет).

c. Операции с совместным предприятием

(i) Займы и гарантии

	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
млн руб.	2024	2023	2024	2023
Займы выданные	–	(70)	–	–
Финансовые гарантии	(191)	1 212	(1 021)	(1 212)
Займы полученные	(337)	8 692	(6 211)	(11 604)
	(528)	9 834	(7 232)	(12 816)

В декабре 2023 года, для финансирования приобретения доли в совместном предприятии Группа привлекла заем от совместного предприятия по ставке ЦБ + 10% (ЦБ + 6% начиная с августа 2024 года) и выбрала метод оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В таблице выше приведена справедливая стоимость займа на 31 декабря 2024 года.

Примечания

К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

31. Основные дочерние организации

Существенные дочерние организации

Наименование предприятия	Юрисдикция образования	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АО «Группа компаний «Эталон»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года — АО «Лидер-Инвест»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЭталонЛенСпецСМУ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «ЭталонАктив»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Новатор»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СПМ-Жилстрой»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Инвест»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Развитие»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ- ЮГ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «МБИ»	Российская Федерация	99,97%	99,97%
ООО «СЗ Эталон-Омск»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Екатеринбург»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Новосибирск»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «СЗ Эталон-Московский регион»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО СЗ «Эталон в Шушарах»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЭТАЛОН СУОМЕН РАНТА»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЭТАЛОН СИТИЛАЙФ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон Новоорловский»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Казань»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон Илона»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон Грин»	Российская Федерация	100,00%	100,00%

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа контролирует 130 юридических лиц (31 декабря 2023 года: 126), а их активы, обязательства, доход и расходы учтены в консолидированной финансовой отчетности.

32. События после отчетной даты

Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, непогашенные по состоянию на 31 декабря 2024 года, на общую сумму 16 194 млн руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 21 298 млн руб. по номинальным процентам ставкам 0,01% — 27% с погашением до 2031 года.

Дополнительная информация

НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО
(В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ НЕ ПРОВОДИЛСЯ АУДИТ)

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

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

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA

млн руб.	2024	2023
Кредиты и займы	176 593	118 611
Денежные средства и их эквиваленты	(4 320)	(9 724)
Денежные средства на счетах эскроу	(112 289)	(77 440)
Скорректированный чистый долг	59 984	31 447
Валовая прибыль	41 378	29 971
Общие и административные расходы	(8 455)	(7 475)
Коммерческие расходы	(6 188)	(5 158)
Скорректированный результаты от операционной деятельности	26 735	17 338
Амортизация, включая активы в форме права пользования	911	797
EBITDA	27 646	18 135
Распределение цены сделки (PPA) от покупки «Эталон-Финанс», учтенной в себестоимости продаж	1 047	1 290
Скорректированная EBITDA	28 693	19 425
Скорректированный чистый долг/ скорректированная EBITDA	2,09	1,62

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, включая банковские депозиты на срок более 3 месяцев, а также денежных средств на счетах эскроу по строительным проектам Группы. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев, за вычетом общехозяйственных и административных расходов, коммерческих расходов, скорректированную на амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

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

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

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA могут использовать кредиторы и прочие заинтересованные участники рынка.

Дополнительная информация

НЕ ПРЕДУСМОТРЕННАЯ ТРЕБОВАНИЯМИ МСФО
(В ОТНОШЕНИИ КОТОРОЙ НЕ ПРОВОДИЛСЯ АУДИТ)

Отношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой сумму кредитов и займов за вычетом проектного финансирования (финансирование с покрытием деньгами на счетах эскроу) и за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

млн руб.	2024	2023
Кредиты и займы	176 593	118 611
Обеспеченное проектное финансирование	(103 126)	(71 848)
Итого корпоративные кредиты и займы	73 467	46 763
Денежные средства и их эквиваленты	(4 320)	(9 724)
Чистый корпоративный долг	69 147	37 039
Чистый корпоративный долг/ скорректированная EBITDA	2,41	1,91

Изменение показателя распределение цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон- Финанс», учтенного в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

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

млн руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	12 908	14 198
Учтено в составе себестоимости	(1 047)	(1 290)
Остаток на 31 декабря	11 861	12 908

Прибыль за отчетный период, скорректированная на эффект распределения цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс»

млн руб.	2024	2023
Убыток и прочий совокупный убыток за год	(6 914)	(3 370)
PPA в составе себестоимости	1 047	1 290
Налоговый эффект	(262)	(258)
Убыток за год до эффекта распределения цены сделки	(6 129)	(2 338)

Приложение

11

Указатель стандартов GRI 223

Указатель стандартов SASB 226

Дополнительные показатели эффективности 227

Указатель стандартов GRI

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Общие вопросы			
Профиль организации			
2-1	Детали организации		
	Название организации	ETALON GROUP PLC	Полностью раскрыт
	Расположение головного офиса	Материнская компания ETALON GROUP PLC (Кипр), основная операционная компания АО «Группа “Эталон”» (Санкт-Петербург)	Полностью раскрыт
	Число стран, в которых организация осуществляет свою деятельность, и названия стран, в которых осуществляется основная деятельность или которые особенно значимы с точки зрения вопросов устойчивого развития, охватываемых отчетом	По состоянию на май 2025 года Группа «Эталон» осуществляет свою деятельность в следующих регионах России: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Омск, Екатеринбург, Тюмень, Казань, Новосибирская, Ростовская область и Хабаровский край	Полностью раскрыт
	Характер собственности и организационно-правовая форма	Взаимодействие с инвесторами и акционерами, стр. 152	Полностью раскрыт
2-6	Деятельность, цепочка создания стоимости и другие деловые отношения		
	Главные бренды, продукты и/или услуги	О Группе «Эталон», стр. 10	Полностью раскрыт
	Рынки, на которых работает организация (включая географическую разбивку, обслуживаемые сектора и категории потребителей и бенефициаров)	О Группе «Эталон», стр. 10 Клиенты, стр. 105	Полностью раскрыт
	Масштаб организации	О Группе «Эталон», стр. 10 Сотрудники, стр. 98	Полностью раскрыт
	Цепочка поставок	Ответственная цепочка поставок, стр. 121	Полностью раскрыт
2-7	Информация о сотрудниках	Сотрудники, стр. 98	Полностью раскрыт
Стратегия			
2-22	Заявление о стратегии устойчивого развития	Обращение президента, стр. 5	Полностью раскрыт
Этика и добросовестность			
2-26	Механизмы обращения за консультацией и выражения озабоченности	Корпоративная этика, стр. 116	Полностью раскрыт

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Корпоративное управление			
2-9	Структура и состав корпоративного управления		
	Структура управления; комитеты, отвечающие за экономические, экологические и социальные вопросы	Корпоративное управление, стр. 146	Полностью раскрыт
	Состав высшего руководящего органа и комитетов	Корпоративное управление, стр. 140	Полностью раскрыт
2-13	Делегирование ответственности за управление воздействиями	Устойчивое развитие — Вступление, стр. 79	Полностью раскрыт
2-11	Сведения о Председателе Совета директоров: исполнительные полномочия	Корпоративное управление, стр. 141	Полностью раскрыт
2-12	Роль высшего органа управления в надзоре за управлением воздействиями	Корпоративное управление, стр. 137	Полностью раскрыт
2-19	Политика вознаграждения	Корпоративное управление, стр. 145	Частично раскрыт
Взаимодействие с заинтересованными сторонами			
2-29	Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами		
	Группы стейкхолдеров, с которыми взаимодействует организация	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 84	Полностью раскрыт
	Подход организации к взаимодействию с заинтересованными сторонами по типу и группе стейкхолдеров	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 84	Полностью раскрыт
Отчетность			
2-2	Юридические лица, отчетность которых была включена в отчетность об устойчивом развитии	Финансовая отчетность	Полностью раскрыт
3-1	Процесс определения существенных тем	Устойчивое развитие — Вступление, стр. 79	Полностью раскрыт
3-2	Перечень существенных тем	Устойчивое развитие — Вступление, стр. 80	Полностью раскрыт
2-3	Отчетный период, частота и контактное лицо		
	Отчетный период	Об отчете, стр. 3 Устойчивое развитие — Вступление, стр. 79	Полностью раскрыт
	Цикл отчетности (годовой, двухгодичный и т. п.)	Годовой	Полностью раскрыт
	Контактное лицо, к которому можно обратиться с вопросами относительно данного отчета	Устойчивое развитие — Вступление, стр. 79 Взаимодействие с инвесторами и акционерами, стр. 156	Полностью раскрыт
2-5	Независимое заверение	Об отчете, стр. 3	Полностью раскрыт

Указатель стандартов GRI

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Подход к управлению существенными вопросами			
3-3	Управление существенными вопросами		
	Список всех существенных тем и их описание	Устойчивое развитие — Вступление, стр. 80	Полностью раскрыт
	Подход к управлению существенными вопросами и его составляющие	Устойчивое развитие — Вступление, стр. 80 Корпоративная этика, стр. 116 Социальная ответственность, стр. 108 Охрана окружающей среды, стр. 94	Полностью раскрыт
Закупочная деятельность			
204-1	Доля местных поставщиков	Ответственная цепочка поставок, стр. 124	Полностью раскрыт
Антикоррупционная политика			
205-1	Оценка деятельности на предмет рисков, связанных с коррупцией	Корпоративная этика — Противодействие коррупции, стр. 118	Частично раскрыт
205-2	Информирование и обучение политикам и процедурам в области противодействия коррупции	Корпоративная этика — Противодействие коррупции, стр. 118	Полностью раскрыт
205-3	Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые действия	Корпоративная этика — Противодействие коррупции, стр. 118	Полностью раскрыт

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Социальные вопросы			
Занятость			
401-2	Преимущества, предоставляемые штатным сотрудникам	Сотрудники, стр. 100, 102, 104	Полностью раскрыт
401-3	Отпуск по уходу за ребенком	Сотрудники, стр. 104	Частично раскрыт
Взаимоотношения работников с руководством			
402-1	Минимальные сроки уведомления о существенных операционных изменениях	Сотрудники, стр. 102	Полностью раскрыт
Охрана труда и безопасность			
403-1	Система охраны труда	Охрана труда и безопасность, стр. 89	Полностью раскрыт
403-2	Идентификация опасности, оценка риска и расследование несчастных случаев	Охрана труда и безопасность, стр. 91	Полностью раскрыт
403-4	Участие работников в вопросах охраны труда, консультирование и взаимодействие по вопросам охраны труда и техники безопасности	Охрана труда и безопасность, стр. 92	Частично раскрыт
403-5	Обучение в области охраны труда и техники безопасности	Охрана труда и безопасность, стр. 93	Полностью раскрыт
403-8	Работники, включенные в контур системы управления охраной труда и промышленной безопасностью	Охрана труда и безопасность, стр. 90	Полностью раскрыт
403-9	Производственный травматизм	Охрана труда и безопасность, стр. 91	Частично раскрыт
Обучение			
404-1	Средняя длительность обучения (кол-во часов на человека)	Сотрудники, стр. 100	Частично раскрыт
404-2	Программы повышения квалификации	Сотрудники, стр. 100	Частично раскрыт
Разнообразие и равные возможности			
405-1	Разнообразие сотрудников, в том числе на руководящих должностях	Сотрудники, стр. 103, 104	Полностью раскрыт
Противодействие дискриминации			
406-1	Случаи дискриминации и предпринятые организацией меры	Корпоративная этика — Противодействие дискриминации, стр. 118	Полностью раскрыт

Указатель стандартов GRI

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Детский труд			
408-1	Риски, связанные с возможными случаями использования детского труда в деятельности Компании и в цепочке поставок	Корпоративная этика — Соблюдение прав человека, стр. 116	Полностью раскрыт
Принудительный труд			
409-1	Риски, связанные с возможными случаями принудительного труда в деятельности Компании и в цепочке поставок	Корпоративная этика — Соблюдение прав человека, стр. 116	Частично раскрыт
Права человека			
412-1	Операции, которые подвергались проверкам или оценке с точки зрения соблюдения прав человека	Корпоративная этика — Соблюдение прав человека, стр. 116	Полностью раскрыт
Местные сообщества			
413-1	Взаимодействие с местным сообществом, оценки воздействия и программы развития	Социальная ответственность, стр. 108	Полностью раскрыт

Указатель стандартов SASB

Помимо раскрытия информации в соответствии со стандартами GRI, при подготовке настоящего отчета Компания также руководствовалась отдельными стандартами SASB, перечисленными ниже.

Стандарт SASB		Раздел отчета / примечание
Застройщики жилья[1]		
Землепользование и экологическое воздействие		
IF-HB-160a.1	Редевелопмент участков	Портфель проектов, стр. 39
IF-HB-160a.4	Учет экологической составляющей при выборе участков, проектировании, девелопменте и строительстве	Охрана окружающей среды, стр. 97
Охрана труда и безопасность		
F-HB-320a.1	Уровень травматизма (TRIR)	Охрана труда и безопасность, стр. 91
Воздействие новых жилых комплексов на местные сообщества		
IF-HB-410b.2	Точечное строительство	Портфель проектов, стр. 39
IF-HB-410b.3	Комплексные проекты (кластеры, многофункциональная застройка, проекты комплексного освоения территории)	Портфель проектов, стр. 39

1 SASB Home Builders.

Дополнительные показатели эффективности

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ГОДОВОМ ОТЧЕТЕ ЗА 2024 ГОД

Мы включили в Годовой отчет показатели эффективности финансовой и операционной деятельности, которые не признаются международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Мы включили эти показатель в отчет по причинам, описанным ниже; однако эти показатели не должны использоваться вместо исторических финансовых результатов Группы, основанных на МСФО, или рассматриваться в качестве альтернативы им.

Финансовые показатели:

Валовая прибыль до распределения стоимости приобретения активов (PPA):

валовая прибыль до вычета расходов от распределения стоимости приобретения «Лидер-Инвест» (PPA), включенных в себестоимость продаж.

Валовая рентабельность до распределения стоимости приобретения активов (PPA):

валовая прибыль до распределения стоимости приобретения активов (PPA), как определено выше, разделенная на выручку.

EBITDA:

валовая прибыль минус общехозяйственные и административные расходы, минус коммерческие расходы, плюс амортизация.

Рентабельность по EBITDA:

EBITDA, как определено выше, деленная на выручку.

EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA)[1]:

валовая прибыль до вычета износа и амортизации за вычетом общехозяйственных, административных и коммерческих расходов плюс расходы от распределения стоимости приобретения «Лидер-Инвест», включенные в себестоимость продаж.

Рентабельность по EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA):

EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA), как определено выше, деленная на выручку.

Мы считаем, что включение показателей валовой прибыли до распределения стоимости приобретения активов (PPA), EBITDA, EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA), а также валовой рентабельности до распределения стоимости приобретения активов (PPA), рентабельности по EBITDA и по EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) необходимо, потому что они (i) улучшают понимание инвесторами нашего финансового состояния, (ii) используются нами в качестве важных дополнительных показателей для оценки финансовой деятельности Компании, включая нашу способность финансировать дискретные расходы, такие как капитальные затраты и другие инвестиции, а также наши возможности по обслуживанию и наращиванию долговых обязательств, и (iii) EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) — это показатель, включенный в определенные финансовые коэффициенты наших кредитных инструментов.

1 EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) в официальных публикациях Компании определяется как скорректированный показатель EBITDA — см. дополнительную информацию к консолидированной отчетности по МСФО.

Дополнительные показатели эффективности

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ГОДОВОМ ОТЧЕТЕ ЗА 2024 ГОД

Финансовые показатели:

Чистый корпоративный долг:

кредиты и займы за вычетом денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов со сроками более 3 месяцев, скорректированных на договорные обязательства в сегменте «Жилая недвижимость», и за вычетом стоимости объектов незавершенного строительства.

Чистый корпоративный долг к EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA):

отношение, рассчитанное путем деления чистого корпоративного долга на EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) (методика расчета каждого показателя определена выше).

Мы используем эти показатели как основные для оценки влияния общего размера наших чистых заимствований на нашу деятельность, а также для оценки нашей способности обслуживать долг и поддерживать ликвидность и платежеспособность нашего бизнеса.

Операционный денежный поток, скорректированный с учетом денежных поступлений на счета эскроу:

сумма чистых денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности, уплаченных процентов и денежных поступлений на эскроу-счета.

Свободный денежный поток:

прибыль за год с поправкой на амортизацию, обесценение, проценты, налогообложение, изменение оборотного и изменение инвестированного капитала.

Свободный денежный поток, скорректированный с учетом поступления денежных средств на счета эскроу:

сумма свободного денежного потока, как определено выше, и поступления средств на счета-эскроу.

Мы используем эти показатели, поскольку считаем, что эти показатели важны для лучшего понимания результатов деятельности Компании по генерации денежных потоков в период перехода на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов.

Дополнительные показатели эффективности

ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В ГОДОВОМ ОТЧЕТЕ ЗА 2024 ГОД

Операционные показатели:

Новые продажи (шт.):

количество договоров купли-продажи, заключенных с покупателями (независимо от того, были ли контракты впоследствии расторгнуты).

Денежные поступления (руб.):

фактическая сумма денег, полученная Компанией по заключенным договорам в течение отчетного периода, в том числе поступления на счета эскроу.

Новые продажи (кв. м):

чистая продаваемая площадь квартир, коммерческих помещений и парковочных мест, в отношении которых были заключены договоры купли-продажи с покупателями (независимо от того, были ли договоры впоследствии расторгнуты).

Ввод в эксплуатацию (кв. м):

общая чистая продаваемая площадь введенного в эксплуатацию проекта. Включает в себя жилье, встроенные коммерческие помещения, а также парковочные места и социальную инфраструктуру.

Новые продажи (руб.):

денежная стоимость договоров купли-продажи квартир, коммерческих помещений и парковочных мест, которые были заключены с покупателями (независимо от того, были ли договоры впоследствии расторгнуты).

Мы используем эти операционные показатели в качестве основных для оценки операционной деятельности Компании. Это наиболее часто используемые показатели в нашей отрасли. Они также часто используются аналитиками по ценным бумагам, инвесторами и другими заинтересованными сторонами.

Контактная информация
IR-команды Группы «Эталон»

etalongroup.com

ir@etalongroup.com

Официальные аккаунты
Группы «Эталон» в соцсетях

Форма
обратной связи

Дизайн отчета

Praxis Report

2024