

Эталон Групп ПИЭЛСИ (Etalon Group PLC)

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Совет директоров и прочие должностные лица	3
Консолидированный отчет руководства	4
Заявление об обязанностях членов Совета директоров и руководства Компании	11
Аудиторское заключение независимого аудитора	12
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	18
Консолидированный отчет о финансовом положении	19
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	21
Консолидированный отчет о движении денежных средств	23
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	25
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводился аудит)	92

СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ И ПРОЧИЕ ДОЛЖНОСТНЫЕ ЛИЦА

Совет директоров	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 GEORGIU&THELMAS PARASKEVAIDE, Flat/Office 4031066 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 19 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 млн. руб. или на 33% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки, признаваемой в течении 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.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

(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 (ЕБИТДА) и чистой корпоративной задолженности/ скорректированной ЕБИТДА.

Как указано в примечании 23 и разделе «Дополнительная информация», некоторые банковские кредиты имеют ограничивающие условия (кованты), 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 ЕБИТДА 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 (ЕБИТДА) 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 ЕБИТДА. После перехода к схеме расчетов с клиентами через эскроу-счета и финансированию строительства на проектной основе, обычный показатель отношения чистой задолженности к ЕБИТДА недостоверно отражает фактическую долговую нагрузку.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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.

Основные риски и неопределенности

Основные риски и неопределенности, с которыми столкнулась Группа, отражены в примечаниях 1(с), 2(с) 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.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 20 000 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%
«Коперник Глобал Инвесторс» (Copernik Global Investors)	5,0%
«Просперити Капитал» (Prosperity Capital)	4,1%
Руководство компании	0,6%
Итого	100%

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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 20 000 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.

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.

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ РУКОВОДСТВА (ПРОДОЛЖЕНИЕ)

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,

/Подпись/



Крифтис Андреас

Директор

/Подпись/



Егоров Сергей

Директор

Никосия,

21 марта 2025 года

Заявление об обязанностях директоров и руководства Компании в соответствии с Законом «Об обеспечении прозрачности»




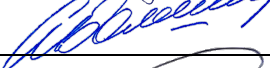

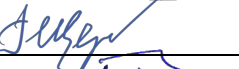

Мы, члены Совета директоров и должностные лица Компании, ответственные за составление консолидированной финансовой отчетности «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее – «Компания»), указанные ниже, в соответствии со ст. 9 Закона «Республики Кипр» №190(I)2007 «Об обеспечении прозрачности (ценные бумаги, допущенные к торгам)» (далее – «Закон об обеспечении прозрачности») с изменениями, подтверждаем, что мы выполнили требования при подготовке годового финансового отчета и что, насколько нам известно:

(а) 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)(а) 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

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****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(н). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Что было сделано в ходе аудита

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.

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:

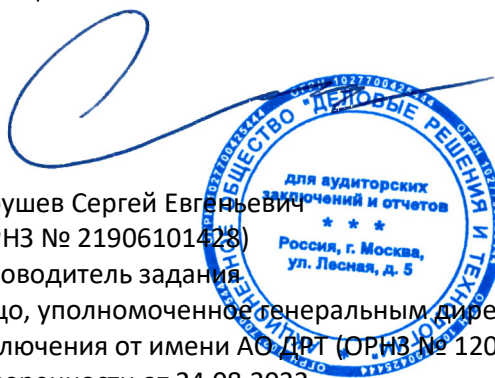
- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить 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
(ОИНЗ № 21906101428)
Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОИНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022

Синий круглый штамп с надписью: "ОБЩЕСТВО 'ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ' для аудиторских заключений и отчетов * * * Россия, г. Москва, ул. Лесная, д. 5". В центре штампа нанесены три звезды.

Москва, Россия
21 марта 2025 года

«Эталон Групп ПИЭЛСИ»
 Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
 за год, закончившийся 31 декабря 2024 года


млн. руб.	Прим.	2024	2023 *
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 (убытке)/прибыли 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.		(18,03)	(8,79)

* Данные по статьям «Выручка» и «Себестоимость» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, были пересмотрены, см. примечание 2(f).

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 процентах по 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		27	37
Денежные средства и их эквиваленты	20	4 320	9 724
Итого оборотные активы		279 950	224 736
Итого активы		321 906	260 391
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		63 977	70 891
Компании		63 977	70 891
Неконтролирующие доли участия		808	-
Итого капитал		64 785	70 891


млн. руб.	Прим.	2024	2023
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

млн. руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании						
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2023 года	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

млн. руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании						Итого капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	
Остаток на 1 января 2024 года	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

млн. руб.	Прим.	2024	2023
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(6 914)	(3 370)
<i>Корректировки:</i>			
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	9	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 процентах по 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
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 процентах по 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 *		(89 609)	(46 531)

млн. руб.	Прим.	2024	2023
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 *	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 валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		4	46
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	20	4 320	9 724

* 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.

1 Общие положения

Организационная структура и деятельность

«Эталон Групп 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 Групп Паблик Компани Лимитед».

27 июля 2017 года Очередное общее собрание акционеров решило изменить наименование компании на «Эталон Групп ПиЭлСи» вместо «Эталон Групп 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 Групп 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 Групп 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 2022 году 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 внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, 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

а) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

б) Принцип исторической стоимости

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

в) 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.

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 и договорные 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 в периоде 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.

f) 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

g) Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

h) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном периоде

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие в финансовой отчетности»,
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности»,
- 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 применении 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.

е) 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

а) 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.

в) 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

Все финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной процентной ставки или по справедливой стоимости через прибыли или убытки (ОССЧПУ).

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.

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.

с) 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.

д) 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.

е) 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, 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 заказчиком 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 по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту. Диапазон процентных 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:

- 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.

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.

а) 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.

б) 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.

а) 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
<i>Включая:</i>								
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 распределение цены сделки (PPA) по приобретению "Эталон-Финанс"	39 731	30 035	251	(71)	2 443	1 297	42 425	31 261
<i>Включая:</i>								
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%						
<i>Включая:</i>								
Регион Санкт-Петербург	43%	45%						
Регион Москва	36%	34%						
Прочие регионы	21%	37%						

в) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	174 671	122 571
Исключение выручки от продаж между сегментами	<u>(43 725)</u>	<u>(31 919)</u>
Консолидированная выручка	<u>130 946</u>	<u>90 652</u>
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению "Эталон-Финанс" (РРА) с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА	42 425	31 261
РРА в составе себестоимости	<u>(1 047)</u>	<u>(1 290)</u>
Консолидированная валовая прибыль	<u>41 378</u>	<u>29 971</u>
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	<u>(4 991)</u>	<u>66</u>
Консолидированный убыток до налогообложения	<u>(7 093)</u>	<u>(954)</u>

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
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 5 (а))</i>	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
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство" (примечание 5 (а))</i>	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
<i>Итого прочая выручка (примечание 5 (а))</i>	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.

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	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	31 252	(8 597)	28 733	(12 045)
Выручка, признанная в отчетном 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 новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в 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

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 года млн. руб.	По состоянию на 31 декабря					Итого
	2025	2026	2027	2028	2029	
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 года	2024	2025	2026	2027	2028	Итого
млн. руб.						
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.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	56 663	36 621
Стоимость земельных участков	10 288	7 014
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	3 085	2 258
Прочие расходы	<u>4 910</u>	<u>3 351</u>
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>74 946</u>	<u>49 244</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	1 143	860
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	<u>13 479</u>	<u>10 577</u>
Итого себестоимость продаж	<u>89 568</u>	<u>60 681</u>

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.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	5 652	4 516
Услуги	400	586
Амортизация	540	486
Расходы на ИТ и связь	544	549
Аудиторские и консультационные услуги	337	319
Ремонтно-эксплуатационные расходы	243	151
Материалы	143	165
Прочие налоги	133	123
Банковские услуги и комиссии	76	88
Прочие расходы	<u>387</u>	<u>492</u>
Итого	<u>8 455</u>	<u>7 475</u>

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудиторам, назначенным осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы, за 2024 и 2023 годы, представлен следующим образом:

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	24	22
Прочие аудиторские услуги	<u>5</u>	<u>8</u>
	<u>29</u>	<u>30</u>

9 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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	<u>1 510</u>	<u>496</u>
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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	<u>(3 977)</u>	<u>(5 064)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(2 467)</u>	<u>(4 568)</u>

10 Затраты на персонал

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Заработная плата	14 993	12 233
Страховые взносы с оплаты труда	<u>3 492</u>	<u>2 830</u>
	<u>18 485</u>	<u>15 063</u>

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%. Применяемая 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%.

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% :

млн. руб.	2024	2023
Убыток до налогообложения	(7 093)	(954)
Налог по установленной ставке 20%	(1 419)	(191)
<i>Корректировки на:</i>		
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	-
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	1 438	1 100
(Доход)/расход по налогу на прибыль	(179)	2 416

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.

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 года	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 года	4 557	2 412	114	677	155	1 664	9 579
На 1 января 2024 года	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 года	4 254	2 572	156	768	156	3 023	10 929
Накопленная амортизация							
На 1 января 2023 года	(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 года	(1 011)	(1 895)	(85)	(401)	(3)	-	(3 395)
На 1 января 2024 года	(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 года	(1 132)	(1 933)	(106)	(499)	-	-	(3 670)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2023 года	3 182	494	32	152	164	507	4 531
На 31 декабря 2023 года	3 546	517	29	276	152	1 664	6 184
На 31 декабря 2024 года	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 года	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 года	2 547	479	3 794	43	6 863
Накопленная амортизация					
На 1 января 2023 года	-	(5)	-	(3)	(8)
Начисленная амортизация за период	(26)	(3)	-	(2)	(31)
На 31 декабря 2023 года	(26)	(8)	-	(5)	(39)
На 1 января 2024 года	(26)	(8)	-	(5)	(39)
Начисленная амортизация за период	(78)	(30)	-	(2)	(110)
На 31 декабря 2024 года	(104)	(38)	-	(7)	(149)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2023 года	2 547	65	-	40	2 652
На 31 декабря 2023 года	2 521	397	-	38	2 956
На 31 декабря 2024 года	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%-й 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 заем от объекта инвестиций, прим. 30(с)(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.

	<u>млн. руб.</u>
На 1 января 2024 года	<u>12 376</u>
Доля Группы в эффекте модификации займа, выданного совместным предприятием Группе	(1 412)
Доля Группы в (убытке) / прибыли и общем совокупном доходе совместного предприятия	<u>(5 065)</u>
На 31 декабря 2024 года	<u>5 899</u>

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.

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

а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства представлены следующим образом:

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	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

б) 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.

в) 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.

d) Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	1 января	Признаны в	Приобретение/в	Единовременный	31 декабря
	2024 года	составе прибыли или убытка	убытие дочерней организации	эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	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	Признаны в	Приобретение	31 декабря 2023
	2023 года	составе прибыли или убытка	дочерней организации	года
Основные средства	233	(212)	-	21
Инвестиции	27	(14)	-	13
Запасы	11 364	(1 523)	-	9 841
Активы по договорам, 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
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
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)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	131 460	117 110
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
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)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	17 734	26 525
<i>Прочие запасы</i>		
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)
<i>Итого прочие запасы</i>	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.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

31 декабря 2024 года			
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 года			
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	(1)	5%	301
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	2%	95

б) 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.

с) 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
<i>включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков</i>	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
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
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
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
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

а) Уставный капитал

Информация о выпущенном уставном капитале Компании указана в таблице ниже.

По количеству акций, если не указано иное

	2024		2023	
	Обыкновенные акции	Привилегирова нные акции	Обыкновенные акции	Привилегирова нные акции
<i>Выпущенные акции</i>				
	0.00005 фунтов стерлингов	1 фунт стерлинга	0.00005 фунтов стерлингов	1 фунт стерлинга
	Соединенного королевства	Соединенного королевства	Соединенного королевства	Соединенного королевства
Номинальная стоимость 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.

а) Добавочный капитал

Добавочный капитал возник в результате эмиссии 117 647 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.

б) 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.

с) 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.

<i>Количество акций, если не указано другое</i>	2024	2023
Акции 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
	2024	2023
Убыток, приходящийся 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.

<i>млн. руб.</i>	2024	2023
Долгосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
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
<i>Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
Прочие необеспеченные кредиты	6 211	11 604
Всего обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	6 211	11 604
Всего долгосрочные обязательства	131 773	82 112
Краткосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
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 оцениваемый 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 потоках 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

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

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2024		2023	
				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
Обеспеченное проектное финансирование	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

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 заем 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 активах¹ (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

а) 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.

б) 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.

в) 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.

г) 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
<i>Долгосрочная</i>		
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
<i>Краткосрочная</i>		
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		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2024 года					
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)

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2023 года					
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)	Займы выданные	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	24,00%	17,10%
			31,54%	17,02%
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность		Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"		

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.

в) 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.

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:

млн. руб.	<u>Балансовая стоимость</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Займы выданные	524	96
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)*, включая активы по договорам с покупателями	75 924	38 063
Денежные средства и их эквиваленты	4 320	9 724
	<u>80 768</u>	<u>47 883</u>

* 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.

млн. руб.	<u>Всего</u>		<u>Резерв</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Непросроченная	80 639	36 898	(15)	(1 001)
Просроченная на 0-30 дней	421	593	(1)	(2)
Просроченная на 31-90 дней	179	329	(1)	(7)
Просроченная на 91-120 дней	63	185	(1)	-
Просроченная более 120 дней	1 568	2 031	(793)	(495)
	<u>82 870</u>	<u>40 036</u>	<u>(811)</u>	<u>(1 505)</u>

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным займам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

млн. руб.	Всего		Резерв	
	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.

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	1 076	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.

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:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	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)

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:

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Кредиты и займы, см. примечание 23	176 593	118 611
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 20	<u>(4 320)</u>	<u>(9 724)</u>
Чистый долг	<u>172 273</u>	<u>108 887</u>
Итого капитал	<u>63 977</u>	<u>70 891</u>
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец года	<u>2,69</u>	<u>1,54</u>

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 года	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

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 года	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 года	9 440	1 201	10 641

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.).

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.	<u>2024</u>
Остаток на 1 января 2024 года	-
Перенесено из арендных обязательств	7 527
Комиссионное вознаграждение по банковским гарантиям	(30)
Остаток на 31 декабря 2024 года	<u>7 497</u>

29 Условные активы и обязательства

а) 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.

б) 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

а) 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.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Заработная плата и премии	<u>373</u>	<u>334</u>
	<u>373</u>	<u>334</u>

б) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

млн. руб.	<u>Сумма сделки</u>		<u>Задолженность</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Прочие связанные стороны	<u>1 094</u>	<u>169</u>	<u>525</u>	<u>175</u>
	<u>1 094</u>	<u>169</u>	<u>525</u>	<u>175</u>

(ii) Расходы

млн. руб.	<u>Сумма сделки</u>		<u>Задолженность</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Прочие связанные стороны	<u>(39)</u>	<u>(345)</u>	<u>225</u>	<u>601</u>
	<u>(39)</u>	<u>(345)</u>	<u>225</u>	<u>601</u>

(iii) Займы

млн. руб.	<u>Сумма займов (выданных)/полученных</u>		<u>Задолженность</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Займы выданные	<u>(870)</u>	<u>(330)</u>	<u>573</u>	<u>415</u>
Займы полученные	<u>653</u>	<u>217</u>	<u>(3 781)</u>	<u>(3 128)</u>
	<u>(217)</u>	<u>(113)</u>	<u>(3 208)</u>	<u>(2 713)</u>

(iv) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	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 течении 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).

с) Операции с совместным предприятием

(i) Займы и гарантии

млн. руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	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.

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	100,00%	100,00%
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 (ЕБИТДА), 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 ЕБИТДА

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

млн. руб.	2024	2023
Валовая прибыль	41 378	29 971
Общие и административные расходы	(8 455)	(7 475)
Коммерческие расходы	(6 188)	(5 158)
Скорректированные результаты от операционной деятельности	26 735	17 338
Амортизация, включая активы в форме права пользования	911	797
ЕБИТДА	27 646	18 135
Распределение цены сделки (РРА) от покупки "Эталон-Финанс", учтенной в себестоимости продаж	1 047	1 290
Скорректированная ЕБИТДА	28 693	19 425

Скорректированный чистый долг/скорректированная ЕБИТДА	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 ЕБИТДА 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.

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)