

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2024 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2024 год	3
Аудиторское заключение независимых аудиторов	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Аудиторском заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

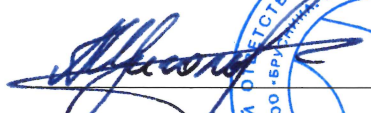
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

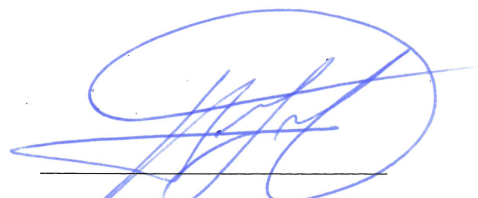
- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 г. утверждена:


Шиголь А. С.
Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

город Екатеринбург, Россия

28 апреля 2025 г.



Адамов Н. А.

Заместитель Генерального директора по экономике и финансам ООО «Брусника»

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участникам Общества с ограниченной ответственностью
«Брусника. Строительство и девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания») и его дочерних обществ (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, 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.

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений. В силу вышеуказанных причин, признание выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы с фактической стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили обоснованность и разумность полученных пояснений по выявленным отклонениям. Мы проанализировали обоснованность изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде и критически оценили полученные пояснения. Мы провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования фактических затрат на строительство и цены договоров долевого участия. В отношении договоров с покупателями мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде. Мы проанализировали полноту раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Группы за 2024 год, который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и в Отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2024 года, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности 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 при этом вопроса, 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.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту 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.

Комитет по аудиту Совета директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов 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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о 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 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 Комитетом по аудиту Совета директоров, доводя до его 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 Комитету по аудиту Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту 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.

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:




Ким Андрей Афанасьевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006009438, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 124/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

28 апреля 2025 года

млн руб.	Прим.	2024	2023*
Выручка	7	75 832	57 497
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6, 7	67 859	50 620
Себестоимость продаж		(45 028)	(38 230)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	(37 984)	(32 031)
Валовая прибыль		30 804	19 267
Прочие доходы	8	-	1 600
Коммерческие расходы	9	(4 037)	(2 293)
Управленческие расходы	10	(6 481)	(4 180)
Результаты операционной деятельности		20 286	14 394
Финансовые доходы	11	997	729
Финансовые расходы	11	(14 398)	(5 505)
Нетто-величина финансовых расходов	11	(13 401)	(4 776)
Прибыль до налогообложения		6 885	9 618
Расход по налогу на прибыль	13	(2 413)	(1 980)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		4 472	7 638
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:			
Бенефициару		4 472	7 638
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		4 472	7 638
Результаты операционной деятельности		20 286	14 394
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)		1 141	749
Капитализированные проценты в составе себестоимости продаж		1 459	914
Прибыль до вычета капитализированных процентов в составе себестоимости продаж, финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества (скорректированный показатель EBITDA)		22 886	16 057

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 5.

млн руб.	Прим.	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	12 033	7 361
Инвестиционное имущество		202	116
Нематериальные активы		2 624	1 292
Инвестиции	16	2 287	1 865
Торговая и прочая дебиторская задолженность		15	47
Отложенные налоговые активы	13	1 941	1 377
Итого внеоборотных активов		19 102	12 058
Оборотные активы			
Запасы	15	169 574	100 446
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	70 066	51 289
Инвестиции	16	1 513	716
Прочие оборотные активы		1 078	567
Предоплата по налогу на прибыль		238	677
Денежные средства и их эквиваленты	18	7 136	9 916
Итого оборотных активов		249 605	163 611
Всего активов		268 707	175 669
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	19	0,1	0,1
Нераспределенная прибыль		14 148	17 246
Всего капитала		14 148	17 246
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	153 934	81 915
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	8 909	11 715
Отложенные налоговые обязательства	13	6 476	4 117
Итого долгосрочных обязательств		169 319	97 747
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	52 780	47 411
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	22 691	9 879
Налог на прибыль к уплате		54	56
Резервы	22	9 715	3 330
Итого краткосрочных обязательств		85 240	60 676
Всего обязательств		254 559	158 423
Всего капитала и обязательств		268 707	175 669

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 52, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Капитал, причитающийся бенефициару		Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2023 г.		0,1	9 981	9 981
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	7 638	7 638
Общий совокупный доход за отчетный год		-	7 638	7 638
Операции с бенефициаром				
Операции с бенефициаром, отраженные непосредственно в составе капитала	19	-	(373)	(373)
Итого операций с бенефициаром		-	(373)	(373)
Остаток на 31 декабря 2023 г.		0,1	17 246	17 246
Остаток на 1 января 2024 г.		0,1	17 246	17 246
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	4 472	4 472
Общий совокупный доход за отчетный год		-	4 472	4 472
Операции с бенефициаром				
Операции с бенефициаром, отраженные непосредственно в составе капитала	19	-	(5 819)	(5 819)
Дивиденды	19	-	(1 751)	(1 751)
Итого операций с бенефициаром		-	(7 570)	(7 570)
Остаток на 31 декабря 2024 г.		0,1	14 148	14 148

млн руб.	Прим.	2024	2023*
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		4 472	7 638
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	2 413	1 980
Амортизация основных средств и нематериальных активов		1 141	749
Капитализированные проценты в составе себестоимости продаж		1 459	914
Восстановление резерва под обесценение запасов	15	(1)	(61)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов		46	37
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств		48	(7)
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде		(27)	(68)
Списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	50	41
Начисление / (восстановление) резерва под обесценение инвестиций	11	8	(10)
Списание кредиторской задолженности	11	(4)	(24)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	108	108
Доход от снижения оценочных обязательств		(594)	(22)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		13 239	4 661
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		22 358	15 936
Изменение запасов		(46 659)	(20 944)
Изменение прочих оборотных активов		(511)	(316)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные		(11 177)	(21 179)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(11 401)	(11 300)
Изменение начисленных резервов		(1 278)	1 982
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(48 668)	(35 821)
Налог на прибыль уплаченный		(379)	(391)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(8 725)	(2 880)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(57 772)	(39 092)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(4 282)	(1 282)
Приобретение и создание нематериальных активов		(1 223)	(616)
Поступления от продажи основных средств		18	32
Выдача займов		(1 554)	(1 761)
Погашение ранее выданных займов		1 210	2 697
Проценты полученные		664	350
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(5 167)	(580)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	20	153 411	78 655
Погашение заемных средств	20	(82 364)	(41 301)
Платежи по обязательствам по аренде		(3 993)	(2 845)
Операции с бенефициаром	19	(6 092)	-
Дивиденды	19	(803)	(559)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		60 159	33 950
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(2 780)	(5 722)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	18	9 916	15 638
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	18	7 136	9 916

Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы.

Общая сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2024 г. составила 54 242 млн руб. (за 2023 г.: 51 810 млн руб.), в том числе 41 829 млн руб. по объектам строительства, которые на 31 декабря 2024 г. находились в процессе строительства (за 2023 г.: 46 755 млн руб.). Сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2024 г., которая была раскрыта на банковские счета Группы, составила 12 413 млн руб. (за 2023 г.: 5 055 млн руб.).

В связи с этим, Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

млн руб.	2024	2023
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(57 772)	(39 092)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	41 829	46 755
Итого денежный поток (использованный в) / от операционной деятельности и поступления на эскроу счета	(15 943)	7 663

В 2024 г. поступления от раскрытия эскроу счетов составили 50 687 млн руб. (2023 г.: 22 229 млн руб.), которые были отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности.

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности за 2024 г. связан с существенными инвестициями Группы в земельный банк в 2024 г. в сумме 35 679 млн руб., в том числе в новых городах присутствия. Группа только начала освоение данных земельных участков, первое раскрытие эскроу счетов по этим проектам ожидается в 2026 г.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	14
2 Основы учета	16
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	16
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	16
5 Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки	17
6 Операционные сегменты	18
7 Выручка	21
8 Прочие доходы	23
9 Коммерческие расходы	23
10 Управленческие расходы	24
11 Финансовые доходы и расходы	24
12 Расходы на вознаграждение работникам	25
13 Налог на прибыль	25
14 Основные средства	27
15 Запасы	28
16 Инвестиции	30
17 Торговая и прочая дебиторская задолженность	30
18 Денежные средства и их эквиваленты	31
19 Капитал	32
20 Кредиты и займы	32
21 Торговая и прочая кредиторская задолженность	36
22 Резервы	37
23 Справедливая стоимость и управление рисками	37
24 Условные активы и обязательства	42
25 Сделки между связанными сторонами	43
26 События после отчетной даты	45
27 База для оценки	45
28 Существенные положения учетной политики	45

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Гоголя, стр. 18, помещ. 340.

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа», «Брусника»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Брусника – российская девелоперская компания. Основана в 2004 г. Штаб-квартира находится в г. Екатеринбурге. Группа строит современное демократичное жильё нового качества в крупных городах Урала, Сибири, Центральной России, Москве и Санкт-Петербурге. Брусника регулярно совершенствует свои технические решения и применяет новаторский подход при проектировании и строительстве зданий, это позволяет сохранять лидерство по потребительским качествам продукта в рейтинге ЕРЗ. Компания является эмитентом долговых биржевых облигаций, имеет рейтинги национальных кредитных агентств «АКРА» и «НКР». Брусника входит в десятку крупнейших девелоперов России по объёму текущего строительства.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жильё нового качества, простоту и надёжность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Ниже представлены значительные компании Группы, на каждую из которых приходится не менее 5% консолидированной стоимости активов или не менее 5% консолидированного дохода без учета внутригрупповых остатков и оборотов:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %	
		31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
ООО «Брусника»	Застройщик, управление компаниями Группы	100%	99,9%
ООО «Брусника. Организатор строительства»	Генеральный подрядчик	100%	100%
ООО «Квартал Метроном»	Застройщик	100%	100%
ООО «Элемент 5,6»	Застройщик	100%	-
ООО «Брусника. Обмен»	Программа «Обмен»	100%	100%

В Группу также входят прочие застройщики и компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- компании, занимающиеся производственной деятельностью: оказание услуг по монолитным работам и изготовление префабрикаций конструктивных элементов зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства;
- компании, оказывающие услуги управления домами по сданным объектам Группы;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Бенефициаром для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 25.

(b) Ключевые показатели деятельности

Компания выделяет для себя ключевые финансовые показатели, которые характеризуют результаты ее деятельности:

млн руб.	Выручка	Валовая прибыль	Скорректи- рованный показатель EBITDA*	Чистая прибыль	Собственный капитал	Чистый долг**	Земельный банк***
2024	75 832	30 804	22 886	4 472	14 148	131 728	128 492
2023	57 497	19 267	16 057	7 638	17 246	55 127	77 141

*Прибыль до вычета капитализированных процентов в составе себестоимости продаж, финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества.

**Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы, см. Примечание 20.

***Земельный банк представляет собой земельную составляющую (балансовую стоимость) в составе запасов: незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, после получения разрешения на строительство, готовой продукции.

В октябре и декабре 2024 г. рейтинговые агентства «Национальные Кредитные Рейтинги» («НКР») и «АКРА», соответственно, подтвердили кредитный рейтинг Группы на уровне A-(RU).

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

В 2024 г. события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику, Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Во втором полугодии 2024 г. произошло повышение ключевой ставки с 16% до 21%.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на 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 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний Группы, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшего) миллиона, если не указано иное.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, и оказавших наиболее значительное влияние на суммы,

отраженные в финансовой отчетности, представлена в Примечании 7 – выручка, в Примечании 15 – запасы, в Примечании 22 – резервы.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т.е. такие как цены), либо косвенно (т.е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

5 Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 28, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Группа приняла поправки к МСФО (IAS) 1: «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами», применяемые к отчетным периодам, начинающимся не ранее 1 января 2024 г. Влияние поправок на учетную политику, финансовое положение и результаты деятельности Группы является незначительным и отражено в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группы.

Характер и влияние прочих изменений в учетной политике раскрыты ниже.

(a) Презентация себестоимости продаж, коммерческих и управленческих расходов

В соответствии со структурой управления и внутренней отчетностью Группа изменила детализацию коммерческих и управленческих расходов в 2024 г. Группа пересмотрела подход к классификации расходов на сопровождение деятельности, презентации расходов на оплату труда, социальных компенсаций и расходов сторонних подрядчиков. Для целей настоящей

отчетности Группа представила управленческие и коммерческие расходы за 2023 г. в сопоставимой аналитике.

Для целей настоящей отчетности расходы на коммунальные услуги по введенным объектам до передачи покупателям за 2023 г. в сумме 81 млн руб. перенесены из себестоимости продаж в коммерческие расходы.

(b) Расчет скорректированного показателя EBITDA

Во втором полугодии 2024 г. пересмотрен расчет скорректированного показателя EBITDA в части капитализированных процентов в составе себестоимости продаж. В данной консолидированной финансовой отчетности Группа представила скорректированный показатель EBITDA за 2023 г. до вычета капитализированных процентов в составе себестоимости продаж в сумме 914 млн руб.

(c) Операционные сегменты

В связи с изменением в 2024 г. системы управления операционными сегментами Группа выделила результаты операционного сегмента «Курган» из сегмента «Екатеринбург и Курган» и объединила представление данных с результатами операционного сегмента «Тюмень». Сравнительные показатели сегментной отчетности за 2023 г. были пересчитаны в соответствии с новой презентацией.

6 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Новосибирск и Омск», «Екатеринбург», «Тюмень и Курган», «Сургут», «Москва и Московская область», «Новые города», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. В сегмент «Новые города» входят следующие регионы и города присутствия: Санкт-Петербург и Ленинградская область, Пермь, Челябинск и Липецк. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляют бизнес-единицы «Производство», «Обмен» и «Прочие». Бизнес-единица «Производство» представлена деятельностью по оказанию услуг генерального подрядчика, проведению монолитных работ, изготовлению префабрицированных конструктивных элементов жилых зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства, изготовлению светопрозрачных конструкций. Выручка между сегментами в основном относится к сегменту «Производство». Бизнес-единица «Обмен» представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке. Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена деятельностью по оказанию услуг управления сданными объектами Группы и услугами по электронной регистрации договоров с покупателями.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

млн руб.	Строительство и реализация недвижимости							Производ- ство	Обмен	Прочие	Эффект кон- солидации	2024
	Тюмень и Курган	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города	Итого					
Выручка	13 877	5 012	22 689	14 542	12 039	23	68 182	33 941	6 597	2 089	(34 977)	75 832
<i>в том числе выручка от результата экономии по эскроу</i>	1 837	1 223	2 405	1 063	1 453	1	7 982	-	-	-	-	7 982
<i>в том числе выручка между сегментами</i>	160	18	7	125	12	1	323	33 816	293	545	(34 977)	-
Себестоимость продаж	(7 124)	(2 420)	(12 753)	(9 228)	(6 453)	(6)	(37 984)	(34 394)	(6 095)	(1 579)	35 024	(45 028)
Валовая прибыль / (убыток)	6 753	2 592	9 936	5 314	5 586	17	30 198	(453)	502	510	47	30 804
Валовая рентабельность, %	48,7%	51,7%	43,8%	36,5%	46,4%	73,9%	44,3%	(1,3%)	7,6%	24,4%	(0,1%)	40,6%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	40,8%	36,1%	37,1%	31,5%	39,0%	72,7%	36,9%	(1,3%)	7,6%	24,4%	(0,1%)	33,6%
Коммерческие расходы	(781)	(195)	(879)	(748)	(1 123)	(35)	(3 761)	(4)	(163)	(78)	(31)	(4 037)
Управленческие расходы	(1 236)	(483)	(1 216)	(1 001)	(1 832)	(165)	(5 933)	(40)	(347)	(270)	109	(6 481)
Результаты операционной деятельности	4 736	1 914	7 841	3 565	2 631	(183)	20 504	(497)	(8)	162	125	20 286
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	130	37	150	125	195	17	654	424	9	54	-	1 141
Капитализированные проценты в составе себестоимости продаж	182	70	337	284	586	-	1 459	-	-	-	-	1 459
Скорректированный показатель EBITDA	5 048	2 021	8 328	3 974	3 412	(166)	22 617	(73)	1	216	125	22 886
Скорректированный показатель EBITDA без результата экономии по эскроу	3 211	798	5 923	2 911	1 959	(167)	14 635	(73)	1	216	125	14 904
Скорректированный показатель EBITDA, %	36,4%	40,3%	36,7%	27,3%	28,3%	<(100,0)%	33,2%	(0,2%)	0,0%	10,3%	(0,4%)	30,2%
Скорректированный показатель EBITDA без результата экономии по эскроу, %	26,7%	21,1%	29,2%	21,6%	18,5%	<(100,0)%	24,3%	(0,2%)	0,0%	10,3%	(0,4%)	22,0%
Финансовые доходы	232	117	279	225	268	57	1 178	86	24	19	(310)	997
Финансовые расходы	(3 542)	(2 029)	(3 841)	(2 147)	(2 579)	(96)	(14 234)	(458)	(4)	(14)	312	(14 398)
<i>в том числе эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов</i>	(1 734)	(1 095)	(2 095)	(1 144)	(966)	(2)	(7 036)	-	-	-	-	(7 036)
Нетто-величина финансовых расходов	(3 310)	(1 912)	(3 562)	(1 922)	(2 311)	(39)	(13 056)	(372)	20	5	2	(13 401)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	1 426	2	4 279	1 643	320	(222)	7 448	(869)	12	167	127	6 885
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(494)	-	(1 485)	(569)	(110)	77	(2 581)	217	3	(25)	(27)	(2 413)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	932	2	2 794	1 074	210	(145)	4 867	(652)	15	142	100	4 472
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период без результата экономии по эскроу	855	(94)	2 561	1 135	(155)	(144)	4 158	(652)	15	142	100	3 763
Рентабельность продаж (ROS), %	6,7%	0,0%	12,3%	7,4%	1,7%	<(100,0)%	7,1%	(1,9%)	0,2%	6,8%	(0,3%)	5,9%
Рентабельность продаж (ROS) без результата экономии по эскроу, %	7,1%	(2,5%)	12,6%	8,4%	(1,5%)	<(100,0)%	6,9%	(1,9%)	0,2%	6,8%	(0,3%)	5,5%

млн руб.	Строительство и реализация недвижимости							Производ-ство	Обмен	Прочие	Эффект кон-солидации	2023*
	Тюмень и Курган	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатерин-бург	Москва и Московская область	Новые города	Итого					
Выручка	10 327	5 174	18 311	15 425	1 449	-	50 686	24 566	6 035	1 437	(25 227)	57 497
в том числе выручка от результата экономии по эскроу	649	393	1 072	707	71	-	2 892	-	-	-	-	2 892
в том числе выручка между сегментами	22	8	17	15	4	-	66	24 190	688	283	(25 227)	-
Себестоимость продаж	(6 694)	(2 867)	(11 321)	(10 107)	(1 042)	-	(32 031)	(24 670)	(5 527)	(1 228)	25 226	(38 230)
Валовая прибыль / (убыток)	3 633	2 307	6 990	5 318	407	-	18 655	(104)	508	209	(1)	19 267
Валовая рентабельность, %	35,2%	44,6%	38,2%	34,5%	28,1%	-	36,8%	(0,4%)	8,4%	14,6%	0,0%	33,5%
Валовая рентабельность без результата экономии по эскроу, %	30,8%	40,0%	34,3%	31,3%	24,4%	-	33,0%	(0,4%)	8,4%	14,6%	0,0%	30,0%
Коммерческие расходы	(526)	(169)	(607)	(567)	(285)	-	(2 154)	-	(137)	(40)	38	(2 293)
Управленческие расходы	(922)	(385)	(892)	(802)	(921)	-	(3 922)	8	(271)	(20)	25	(4 180)
Прочие доходы	-	-	-	-	-	-	1 600**	-	-	-	-	1 600
Результаты операционной деятельности	2 185	1 753	5 491	3 949	(799)	-	14 179	(96)	100	149	62	14 394
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	84	24	106	90	105	-	409	279	3	58	-	749
Капитализированные проценты в составе себестоимости продаж	172	71	287	357	27	-	914	-	-	-	-	914
Скорректированный показатель EBITDA	2 441	1 848	5 884	4 396	(667)	-	15 502	183	103	207	62	16 057
Скорректированный показатель EBITDA без результата экономии по эскроу	1 792	1 455	4 812	3 689	(738)	-	12 610	183	103	207	62	13 165
Скорректированный показатель EBITDA, %	23,6%	35,7%	32,1%	28,5%	(46,0%)	-	30,6%	0,7%	1,7%	14,4%	(0,2%)	27,9%
Скорректированный показатель EBITDA без результата экономии по эскроу, %	18,5%	30,4%	27,9%	25,1%	(53,6%)	-	26,4%	0,7%	1,7%	14,4%	(0,2%)	24,1%
Финансовые доходы	174	80	209	223	148	-	834	65	29	9	(208)	729
Финансовые расходы	(1 329)	(643)	(2 171)	(1 158)	(192)	-	(5 493)	(140)	(4)	(6)	138	(5 505)
в том числе эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(446)	(252)	(972)	(546)	(49)	-	(2 265)	-	-	-	-	(2 265)
Нетто-величина финансовых расходов	(1 155)	(563)	(1 962)	(935)	(44)	-	(4 659)	(75)	25	3	(70)	(4 776)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	1 030	1 190	3 529	3 014	(843)	-	9 520	(171)	125	152	(8)	9 618
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(252)	(291)	(864)	(736)	206	-	(1 937)	21	(23)	(28)	(13)	(1 980)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	778	899	2 665	2 278	(637)	-	7 583	(150)	102	124	(21)	7 638
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период без результата экономии по эскроу	616	786	2 585	2 149	(655)	-	7 081	(150)	102	124	(21)	7 136
Рентабельность продаж (ROS), %	7,5%	17,4%	14,6%	14,8%	(44,0%)	-	15,0%	(0,6%)	1,7%	8,6%	0,1%	13,3%
Рентабельность продаж (ROS) без результата экономии по эскроу, %	6,4%	16,4%	15,0%	14,6%	(47,5%)	-	14,8%	(0,6%)	1,7%	8,6%	0,1%	13,1%

*См. Примечание 5.

**См. Примечание 8.

7 Выручка

млн руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производ- ство	Обмен	Прочие	2024
	Тюмень и Курган	Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города				
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	12 650	4 400	21 164	13 394	11 279	2	62 889	-	-	62 889
Выручка от продажи паркингов и кладовок	835	336	1 464	974	502	-	4 111	-	-	4 111
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	37	-	3	-	-	-	40	2	-	42
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	-	-	-	-	-	-	-	6 302	-	6 302
Услуги управления домами	-	-	-	-	-	-	-	-	1 454	1 454
Выручка от сдачи имущества в аренду	161	1	10	10	199	1	382	37	-	419
Прочая выручка	34	257	41	39	47	19	437	86	2	615
Итого	13 717	4 994	22 682	14 417	12 027	22	67 859	125	6 304	75 832

млн руб.	Строительство и реализация недвижимости						Производ- ство	Обмен	Прочие	2023*
	Тюмень и Курган	Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города				
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	9 527	4 826	16 906	14 539	928	-	46 726	-	56	46 782
Выручка от продажи паркингов и кладовок	619	335	1 371	820	102	-	3 247	-	-	3 247
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	-	-	-	-	-	-	-	93	-	93
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	4	2	5	16	3	-	30	-	5 291	5 321
Услуги управления домами	-	-	-	-	-	-	-	-	1 093	1 093
Выручка от сдачи имущества в аренду	120	-	5	6	335	-	466	27	-	493
Прочая выручка	35	3	7	29	77	-	151	256	-	468
Итого	10 305	5 166	18 294	15 410	1 445	-	50 620	376	5 347	57 497

*См. Примечание 5.

Вся выручка от построенных объектов недвижимости, а также от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка признана в момент времени.

Выручка по договорам с покупателями за 2024 г., признанная в соответствии с МСФО (IFRS) 15, составила 75 413 млн руб. (за 2023 г.: 57 004 млн руб.).

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Торговая дебиторская задолженность	1 312	1 108
Активы по договорам	40 647	39 591
Обязательства по договорам с покупателями	(11 298)	(1 521)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(11 298)	(1 521)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2024 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 67 850 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 64 283 млн руб.), см. Примечание 20.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по обязательствам с неденежной формой расчетов в рамках сделок по приобретению земельных участков, выгоде от привлечения эскроу финансирования и поступления, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи.

Сумма 331 млн руб., признанная в составе обязательств по договору на начало периода, была отражена как выручка за 2024 г. (2023 г.: 910 млн руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г.:

31 декабря 2024 г.				
млн руб.	2025	2026	2027	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	46 433	31 987	289	78 709
	46 433	31 987	289	78 709
31 декабря 2023 г.				
млн руб.	2024	2025	Итого	
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	28 791	5 978	34 769	
	28 791	5 978	34 769	

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

8 Прочие доходы

В 2023 г. Группой было получено возмещение в сумме 1 600 млн руб. за вычетом связанных расходов вследствие нарушения контрагентом условий инвестиционного соглашения.

9 Коммерческие расходы

млн руб.	2024	2023*
Расходы на маркетинг и рекламу	1 950	1 030
Расходы на услуги агентств недвижимости	988	698
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	497	258
Расходы на регистрацию ДДУ и ДКП	279	154
Коммунальные услуги по введенным объектам до передачи покупателям	180	76
Амортизационные отчисления	67	28
Аренда и содержание офисов	56	32
Прочие коммерческие расходы	20	17
	4 037	2 293

10 Управленческие расходы

млн руб.	2024	2023*
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	3 837	2 568
Налоги за исключением налога на прибыль	633	449
Амортизационные отчисления	403	289
Расходы на IT-инфраструктуру	269	204
Служебные командировки	206	139
Консультационные услуги, аудит	199	100
Аренда и содержание офисов	162	63
Услуги по сопровождению деятельности	110	91
Корпоративные мероприятия и представительские расходы	105	36
Социальные расходы	97	22
Спонсорство и благотворительность	94	51
Офисные принадлежности и услуги	92	73
Ремонт и оформление офисов	73	18
Содержание автотранспорта	58	31
Привлечение персонала	54	18
Обучение и оценка	32	13
Аренда квартир для персонала	19	10
Прочие управленческие расходы	38	5
	6 481	4 180

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2024	2023
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	628	257
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	185	198
Курсовые разницы	90	126
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	90	114
Списанная кредиторская задолженность	4	24
Уменьшение резерва под обесценение инвестиций	-	10
	997	729
Финансовые расходы		
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(7 036)	(2 265)
Процентные расходы по кредитам и займам	(6 420)	(2 326)
Расходы на привлечение финансирования	(507)	(511)
Процентный расход по обязательствам по аренде	(251)	(184)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	(108)	(108)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	(50)	(41)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(18)	(53)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	(8)	-
Прочие финансовые расходы	-	(17)
	(14 398)	(5 505)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(13 401)	(4 776)

12 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2024	2023*
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе себестоимости	2 153	1 323
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе управленческих расходов	3 837	2 568
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе коммерческих расходов	497	258
	6 487	4 149

13 Налог на прибыль

(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применимая налоговая ставка для компаний Группы составляет 20% (с 1 января 2025 г. – 25%) и представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

млн руб.	2024	2023
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(317)	(312)
Недоначислено в прошлые периоды	(9)	-
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(2 087)	(1 668)
Общая сумма налога на прибыль	(2 413)	(1 980)

Сверка эффективной ставки налога:

	2024		2023	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	6 885	100%	9 618	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(1 377)	(20%)	(1 924)	(20%)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	(59)	(1%)	(56)	(1%)
Изменение ставки до 25%	(968)	(14%)	-	-
Недоначислено в прошлые периоды	(9)	-	-	-
Итого расход по налогу на прибыль	(2 413)	(35%)	(1 980)	(21%)

(b) Движение временных разниц в течение года

млн руб.	1 января 2024 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	Приобретено	31 декабря 2024 г.
Основные средства	(59)	(153)	-	(22)	(234)
Прочие оборотные активы	172	117	-	-	289
Запасы	3 342	1 330	273	-	4 945
Дебиторская задолженность	(7 869)	(1 679)	-	-	(9 548)
Кредиторская задолженность	(154)	(4 087)	-	-	(4 241)
Кредиты и займы	(657)	(1 077)	-	-	(1 734)
Резервы	543	1 394	-	-	1 937
Прочие статьи	37	(11)	-	-	26
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 905	2 079	-	41	4 025
	(2 740)	(2 087)	273	19	(4 535)

млн руб.	1 января 2023 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	31 декабря 2023 г.
Основные средства	55	(114)	-	(59)
Прочие оборотные активы	58	114	-	172
Запасы	3 591	(249)	-	3 342
Дебиторская задолженность	(4 867)	(3 002)	-	(7 869)
Кредиторская задолженность	(1 190)	1 036	-	(154)
Кредиты и займы	(360)	(297)	-	(657)
Резервы	278	265	-	543
Прочие статьи	(2)	(54)	93	37
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 272	633	-	1 905
	(1 165)	(1 668)	93	(2 740)

(с) **Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Основные средства	458	299	(692)	(358)
Прочие оборотные активы	290	172	(1)	-
Запасы	15 036	8 097	(10 091)	(4 755)
Дебиторская задолженность	410	164	(9 958)	(8 033)
Кредиторская задолженность	1 886	2 217	(6 127)	(2 371)
Кредиты и займы	164	52	(1 898)	(709)
Резервы	1 969	582	(32)	(39)
Прочие статьи	180	76	(154)	(39)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	4 025	1 905	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	24 418	13 564	(28 953)	(16 304)
Зачет по налогу	(22 477)	(12 187)	22 477	12 187
Налоговые активы / (обязательства), нетто	1 941	1 377	(6 476)	(4 117)

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 14 034 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 15 440 млн руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы, не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

С 1 января 2023 г. согласно Федеральному закону № 263-ФЗ от 14 июля 2022 г. налогоплательщики юридические лица обязаны использовать единый налоговый счет для расчетов с налоговым органом по всем начисленным налогам и взносам, включая расчеты по налогу на прибыль. В рамках расчетов через единый налоговый счет налоговый орган проводит списание со счета налогоплательщика в счет зачета задолженности по налогам. По состоянию на 31 декабря 2024 г. налоговый орган провел зачет задолженности по налогу на добавленную стоимость за счет переплаты по налогу на прибыль в сумме 471 млн руб.

14 Основные средства

млн руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2023 г.	1 419	2 125	325	2 238	6 107
Поступления	1 567	104	157	1 091	2 919
Перевод из состава прочих активов	52	37	5	3	97
Выбытия	(138)	(53)	(16)	(23)	(230)
Перевод в состав прочих активов	(32)	(11)	(8)	(29)	(80)
Перевод из НЗС в ОС	1 894	111	23	(2 028)	-
На 31 декабря 2023 г.	<u>4 762</u>	<u>2 313</u>	<u>486</u>	<u>1 252</u>	<u>8 813</u>
Поступления	1 890	757	351	2 750	5 748
Перевод из состава прочих активов	32	35	5	115	187
Выбытия	(194)	(84)	(12)	(7)	(297)
Перевод в состав прочих активов	(128)	(2)	(17)	(40)	(187)
Перевод из НЗС в ОС	703	120	177	(1 000)	-
На 31 декабря 2024 г.	<u>7 065</u>	<u>3 139</u>	<u>990</u>	<u>3 070</u>	<u>14 264</u>
Накопленная амортизация					
На 1 января 2023 г.	(344)	(517)	(158)	-	(1 019)
Начисленная амортизация	(276)	(284)	(89)	-	(649)
Накопленная амортизация выбывших ОС	131	42	13	-	186
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	3	27	-	-	30
На 31 декабря 2023 г.	<u>(486)</u>	<u>(732)</u>	<u>(234)</u>	<u>-</u>	<u>(1 452)</u>
Начисленная амортизация	(552)	(325)	(149)	-	(1 026)
Накопленная амортизация выбывших ОС	143	78	10	-	231
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	13	-	3	-	16
На 31 декабря 2024 г.	<u>(882)</u>	<u>(979)</u>	<u>(370)</u>	<u>-</u>	<u>(2 231)</u>
Чистая балансовая стоимость					
На 31 декабря 2023 г.	<u>4 276</u>	<u>1 581</u>	<u>252</u>	<u>1 252</u>	<u>7 361</u>
На 31 декабря 2024 г.	<u>6 183</u>	<u>2 160</u>	<u>620</u>	<u>3 070</u>	<u>12 033</u>

(a) Активы в форме права пользования

По состоянию на 31 декабря 2024 г. чистая балансовая стоимость активов в форме права пользования составляла 2 818 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 1 795 млн руб.).

(b) Обеспечения

По состоянию на 31 декабря 2024 г. основные средства балансовой стоимостью 881 млн руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2023 г.: 498 млн руб.), см. Примечание 20.

(с) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 31 декабря 2024 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 585 млн руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2023 г.: 48 млн руб.).

(d) Проценты по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированные в составе основных средств

В 2024 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 196 млн руб. (за 2023 г.: 631 млн руб.). Ставка капитализации в 2024 г. составила 17,32% (в 2023 г.: 12,33%).

(e) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженные в составе основных средств

На 31 декабря 2024 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств составила 929 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 36 млн руб.).

15 Запасы

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Незавершенное строительство после начала строительства	80 432	24 939
Незавершенное строительство до начала строительства	77 539	69 250
Готовые квартиры и офисы	7 815	3 723
Сырье и расходные материалы	1 483	594
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	1 241	1 940
Прочие объекты недвижимости для перепродажи	1 064	-
	169 574	100 446

Группа провела оценку чистой возможной цены продажи по состоянию на 31 декабря 2024 г., используя следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого объекта строительства в соответствии с типом недвижимости;
- Цены продажи для помещений в соответствии с типом недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в 2024 г. и прогнозных значений;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра с учетом капитализированных процентных расходов в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости и включала стоимость земельных участков;
- В затратную часть были включены коммерческие расходы, связанные с реализацией помещений.

На 31 декабря 2024 г. тестирование чистой цены продажи не выявило превышения себестоимости запасов над чистой ценой продажи (на 31 декабря 2023 г.: 2 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. запасы балансовой стоимостью 125 616 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 80 738 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 20.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 741 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 207 млн руб.). В 2024 г. затраты по заимствованиям в сумме 14 647 млн руб. были капитализированы в состав запасов (2023 г.: 6 975 млн руб.), в дополнение к этому был капитализирован процентный расход по обязательствам по аренде в сумме 585 млн руб. (2023 г.: 671 млн руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в состав незавершенного строительства в 2024 г. составила 17,1% (2023 г.: 12,3%).

На 31 декабря 2024 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 148 466 млн руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.: 83 059 млн руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа скорректировала признанный актив в форме права пользования по договорам аренды земельных участков, включающим плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков, в составе запасов в соответствии с полученными льготами на сумму (319) млн руб. По состоянию на 31 декабря 2024 г. актив в форме права пользования, включающий плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков и капитализированный процентный расход по обязательствам по аренде, составил 10 105 млн руб., обязательства по аренде составили 4 998 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. Группа признала актив в форме права пользования по договорам аренды земельных участков, включающим плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков и капитализированный процентный расход по обязательствам по аренде, в сумме 9 936 млн руб., обязательства по аренде в сумме 7 091 млн руб.

(a) Незавершенное строительство до начала строительства

По состоянию на 31 декабря 2024 г. земельный банк по незавершенному строительству до начала строительства составляет 71 366 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 64 826 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа приобрела ряд существенных земельных участков, расчеты по которым ожидаются после отчетной даты. Задолженность по данным участкам отражена в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 1 019 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 1 152 млн руб.), в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 133 млн руб. (на 31 декабря 2023 г. задолженность отсутствовала) и в составе обязательств по договорам с покупателями в размере 2 230 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 309 млн руб.). Общая задолженность по сделкам в сумме 3 382 млн руб. будет погашена за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства в 2025 - 2035 гг. (на 31 декабря 2023 г.: 1 461 млн руб.).

(b) Незавершенное строительство после начала строительства

По состоянию на 31 декабря 2024 г. земельный банк по незавершенному строительству после начала строительства составляет 56 385 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 12 108 млн руб.).

В 2024 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 3 147 млн руб. (2023 г.: 2 445 млн руб.).

16 Инвестиции

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Долгосрочные инвестиции		
Долгосрочные займы выданные	2 112	1 870
Прочие вложения	204	22
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	(29)	(27)
	2 287	1 865
Краткосрочные инвестиции		
Краткосрочные займы выданные	1 526	723
Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных	(13)	(7)
	1 513	716
	3 800	2 581

В первом полугодии 2024 г. Группа подписала договор об осуществлении прав участников в форме совместного предприятия, согласно которому разделила контроль над двумя компаниями Группы со второй стороной соглашения. Инвестиции в совместные предприятия отражены методом долевого участия. Баланс незавершенного строительства по указанным компаниям составлял 1 102 млн руб. и балансовая стоимость кредитов и займов составляла 1 090 млн руб. Общая стоимость данных инвестиций на 31 декабря 2024 г. составила 3 млн руб. Указанные инвестиции отражены в составе прочих вложений. В 2024 г. Группа выдала поручительство банку по кредиту, полученному совместным предприятием, справедливая стоимость поручительства составила 180 млн руб., указанное поручительство также отражено в составе прочих вложений.

Займы выданные в сумме 3 599 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2024 г. представлены займами выданными связанным сторонам и бенефициару (на 31 декабря 2023 г.: 2 557 млн руб.), см. Примечание 25.

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Активы по договорам	40 647	39 591
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	15 721	8 107
Прочая дебиторская задолженность	9 742	1 264
НДС к возмещению из бюджета	3 098	1 630
Торговая дебиторская задолженность	1 312	1 108
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(454)	(411)
	70 066	51 289

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год, в состав краткосрочной торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев) по состоянию на 31 декабря 2024 г. в сумме 4 328 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 1 897 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. прочая дебиторская задолженность в основном представлена финансовым активом от эффекта признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, в сумме 8 772 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 911 млн руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности, прочей дебиторской задолженности и активов по договорам в течение года составили:

млн руб.	2024	2023
Остаток на начало года	(169)	(142)
Увеличение за год	(18)	(55)
Перенесено из авансов выданных	(3)	(4)
Приобретено	(4)	-
Восстановление за год	2	6
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	51	26
Остаток на конец года	(141)	(169)

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов выданных в течение года составили:

млн руб.	2024	2023
Остаток на начало года	(242)	(195)
Увеличение за год	(140)	(117)
Восстановление за год	48	59
Списание авансов выданных за счёт ранее созданного резерва	18	7
Перенесено из авансов выданных	3	4
Остаток на конец года	(313)	(242)

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 25. Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 23(с).

18 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Банковские депозиты	4 937	2 139
Остатки на банковских счетах	1 339	740
Аккредитивы	859	7 035
Наличные денежные средства	1	2
	7 136	9 916

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Остатки на счетах аккредитивов относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы с использованием эскроу счетов. Остатки денежных средств на аккредитивах были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа может контролировать ограничения по использованию денежных средств на указанных счетах. В частности, Группа контролирует график строительства соответствующих объектов и приемки работ, а также в случае необходимости Группа имеет возможность обеспечить дополнительные объемы финансирования своей операционной деятельности путем авансирования деятельности генерального подрядчика, входящего в Группу.

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Рейтинг AAA(RU)*	4 776	9 524
Рейтинг AA(RU)*	2 348	385
Рейтинг AA-(RU)* и ниже	11	5
Наличные денежные средства	1	2
	7 136	9 916

* На основе кредитных рейтингов независимых рейтинговых агентств АКРА и Эксперт РА.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 23.

19 Капитал

(a) Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из уставного капитала Компании и нераспределенной прибыли Группы. Уставный капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2024, 31 декабря 2023 гг. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций в дальнейшее развитие и возможности выплаты дивидендов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

На общем собрании участников в июле 2024 г. были одобрены и объявлены дивиденды по результатам деятельности на 30 июня 2024 г. в сумме 1 751 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. задолженность по дивидендам составляла 13 млн руб. Во втором полугодии 2024 г. были выплачены дивиденды в сумме 803 млн руб.

(b) Операции с бенефициаром

В 2024 г. Группа признала в составе операций с бенефициаром:

- эффект от приобретения доли в капитале компании Группы, которая ранее была консолидирована на основании предварительного договора купли-продажи, в сумме (5 000) млн руб.;
- эффект от списания стоимости земельного участка, приобретенного у бенефициара Группы, до уровня чистой возможной цены продажи в сумме (819) млн руб. с учетом налогового эффекта.

В апреле 2023 г. были пересмотрены условия займов, выданных связанной стороне под контролем бенефициара Группы. Эффект от модификации условий договора в размере 373 млн руб. с учетом налогового эффекта был признан в составе прочих операций с бенефициаром.

20 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам, облигационным займам, и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки и риску ликвидности представлена в Примечании 23.

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	153 797	79 452
Займы	137	326
Облигационные займы	-	2 137
	153 934	81 915
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	35 295	40 510
Облигационные займы	12 461	6 772
Займы	5 024	129
	52 780	47 411
	206 714	129 326

В составе кредитов по состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 859 млн руб. и 7 035 млн руб., соответственно, см. Примечание 18.

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу, поскольку эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным.

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Дополнительно, руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом остатков денежных средств на счетах эскроу. В соответствии с МСФО данные остатки не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счета эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных средствах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки Группы, поскольку строительство соответствующих объектов ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.**
Кредиты и займы	206 714	129 326
Денежные средства и их эквиваленты	7 136	9 916
Чистый долг	199 578	119 410
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	67 850	64 283
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы	131 728	55 127
Скорректированный показатель EBITDA*	22 886	16 057
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы / Скорректированный показатель EBITDA*	5,8	3,4

*Прибыль до вычета капитализированных процентов в составе себестоимости продаж, финансовых расходов, налогов, амортизации и обесценения инвестиционного имущества.

**См. Примечание 5.

Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2024 и 2023 гг. представлена ниже:

(a) Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Прим.	2024	2023
Остаток на 1 января		129 326	86 017
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		153 411	78 655
Погашение заемных средств		(82 364)	(41 301)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		71 047	37 354
Прочие изменения, связанные с обязательствами			
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов		(12 438)	(3 671)
Процентные расходы по кредитам и займам	11	6 420	2 326
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	11	7 036	2 265
Расходы на привлечение финансирования	11	507	511
Капитализированные затраты по кредитам и займам		14 547	7 315
Процентные расходы по кредитам и займам уплаченные		(8 725)	(2 880)
Изменение кредитных обязательств в результате создания совместных предприятий		(1 090)	-
Прочие неденежные обороты		84	89
Итого прочие изменения, связанные с кредитными обязательствами		6 341	5 955
Остаток на 31 декабря		206 714	129 326

(b) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Номинальная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Проектное финансирование с использованием эскроу счетов	0,01% - 28,2%*	2025-2031	129 855	72 119
Проектное финансирование до открытия эскроу счетов	9,6% - 27,9%	2025-2033	42 470	42 003
Корпоративный долг	11,9% - 24,6%	2025-2028	14 729	4 651
Облигационные займы	9,6% - 24,0%	2025	12 461	8 909
Займы	0% - 18,5%	2025-2028	5 161	456
Целевые инвестиционные кредиты	8,2% - 24,0%	2025-2031	2 038	1 188
			206 714	129 326

* Кредитные договоры по финансированию строительства объектов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков денежных средств на эскроу счетах.

По состоянию на отчетную дату распределение кредитов по зависимости процентной ставки кредита от ключевой ставки Банка России было следующим:

	2024		2023	
	млн руб.	Доля, %	млн руб.	Доля, %
Величина кредитов и займов Группы, ставка по которым зависит от ключевой ставки Банка России	160 592	78%	37 497	29%
Величина кредитов и займов Группы, ставка по которым не зависит от ключевой ставки Банка России	46 122	22%	91 829	71%
	206 714	100%	129 326	100%

За 2024 г. были получены новые кредиты на финансирование земельного банка Группы в сумме 59 224 млн руб. со сроком погашения в 2025 – 2033 гг.

По выпуску облигаций БО-002Р-02 предусмотрена оферта, которая назначена на 18 сентября 2025 г., по выпуску БО-002Р-03 оферта назначена на 17 ноября 2025 г. Таким образом,

на 31 декабря 2024 г. обязательство по этим выпускам в сумме 10 279 млн руб. отражено в составе краткосрочных (на 31 декабря 2023 г. обязательство отсутствовало).

(с) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2024 г. основные средства балансовой стоимостью 881 млн руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2023 г.: 498 млн руб.), см. Примечание 14.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. запасы балансовой стоимостью 125 616 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 80 738 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам, см. Примечание 15.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 29 847 млн руб. были обеспечены поручительствами бенефициара (на 31 декабря 2023 г.: 45 995 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г., 31 декабря 2023 г. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2024 г. составила 4 535 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 10 701 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. денежные средства в сумме 412 млн руб., находящиеся на залоговых счетах, были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. собственные векселя балансовой стоимостью 110 млн руб. были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам.

Нарушение условий кредитных соглашений

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 гг. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий.

В декабре 2024, 2023 гг. Группа получила отказ банков от права требования досрочного возврата суммы кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме были отражены в соответствии с первоначальными условиями кредитных договоров в части сроков погашения. Группа подтверждает свои намерения своевременно исполнять долговые обязательства в полном объеме, соблюдать ковенанты и не ожидает их нарушения, в том числе в течение 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. ограничительные условия по выпуску облигаций серии БО-001Р-02 были нарушены, в результате сумма досрочно предъявленных облигаций составила 1 432 млн руб., которые Группа погасила в мае 2023 г. Оставшаяся часть была погашена 1 апреля 2024 г. в соответствии с изначальными сроками выпуска. По состоянию на 31 декабря 2023 г. обязательство в сумме 4 563 млн руб. было отражено в составе краткосрочных.

В феврале 2023 г. было проведено общее собрание владельцев облигаций серии БО-002Р-01 с окончательным сроком погашения в июне 2025 г. на общую сумму 5 250 млн руб., в рамках которого получено согласие держателей на внесение эмитентом изменений в решение о выпуске данных облигаций в отношении условий досрочного погашения. Изменения в решении о выпуске биржевых облигаций серии БО-002Р-01 были зарегистрированы ПАО «Московская биржа» 13 марта 2023 г. В результате внесенных изменений погашение облигаций производится в четыре последних купонных периода с 10 сентября 2024 г. по 10 июня 2025 г. в соответствии с первоначальным графиком амортизации стоимости данных

бумаг. По состоянию на 31 декабря 2024 г. ограничительные условия по выпуску облигаций серии БО-002Р-01 были нарушены. Таким образом, на 31 декабря 2024 г. обязательство в сумме 2 182 млн руб. отражено в составе краткосрочных (на 31 декабря 2023 г.: в сумме 2 137 млн руб. в составе долгосрочных, в сумме 2 209 млн руб. в составе краткосрочных).

(d) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 31 декабря 2024 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий с учетом лимитов проектного финансирования составила 650 027 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 г.: 532 794 млн руб.).

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по аренде	6 028	7 093
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 881	4 622
	8 909	11 715
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями	11 298	1 521
Торговая и прочая кредиторская задолженность	6 604	4 878
Обязательства по аренде	2 007	1 882
Задолженность по налогам	1 091	1 008
Задолженность по дивидендам	961	13
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	730	577
	22 691	9 879
Итого кредиторская задолженность	31 600	21 594

По состоянию на 31 декабря 2024 г. в составе обязательств по договорам с покупателями учтены обязательства по договорам с покупателями от эффекта признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, в сумме 6 833 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 г.: 443 млн руб.).

В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам с покупателями, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	(3 776)	(849)
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	(7 522)	(672)
	(11 298)	(1 521)

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 23.

22 Резервы

млн руб.	Резерв по строительству объектов социального назначения	Резерв под предстоящие выплаты персоналу	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Гарантийный и прочие резервы	Итого
На 1 января 2023 г.	1 121	-	249	-	1 370
Создание резерва в течение периода	2 100	504	430	69	3 103
Использование резерва в течение периода	(787)	(3)	(337)	(16)	(1 143)
На 31 декабря 2023 г.	2 434	501	342	53	3 330
Создание резерва в течение периода	8 257	622	672	139	9 690
Использование резерва в течение периода	(2 250)	(503)	(489)	(63)	(3 305)
На 31 декабря 2024 г.	8 441	620	525	129	9 715

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. Резерв по строительству объектов социального назначения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемых в муниципалитет. Затраты на формирование резерва по строительству объектов социального назначения списываются в расход в составе себестоимости от реализации построенных объектов недвижимости по мере проданности с учетом прироста процента готовности. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2024 г. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

23 Справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 гг. балансовая стоимость финансовых активов существенно не отличается от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость кредитов и займов превышает их справедливую стоимость на 5 479 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 г.: 9 119 млн руб.). Балансовая стоимость кредиторской задолженности существенно не отличается от ее справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 гг. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, за исключением облигационных займов, определялась на основании дисконтированных денежных потоков по указанным инструментам с использованием рыночной ставки процента, таким образом справедливая стоимость, указанная выше, относится к Уровню 3 в иерархии определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость облигационных займов определялась на основании рыночных котировок и относилась к Уровню 1 в иерархии.

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

В процессе своей деятельности Группа подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовые результаты деятельности Группы.

Формализованные политики управления рисками находятся в процессе формирования и утверждения. Основные решения в области управления рисками принимаются бенефициаром Группы и ключевым управленческим персоналом.

(c) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей, выданными займами и активами по договорам.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. Банки-партнеры по эскроу-финансированию обладают стабильным кредитным рейтингом на уровне AA(RU) и выше (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства АКРА и Эксперт РА).

(ii) Дебиторская задолженность организаций и активы по договорам

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу-финансированию. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополученных денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые убытки по активам по договорам оцениваются исходя из кредитных рейтингов банков-партнеров по эскроу-финансированию.

(iii) Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои

кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

(iv) Подверженность кредитному риску

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

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Денежные средства и их эквиваленты	7 136	9 916
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10 913	2 203
Активы по договорам	40 647	39 591
Инвестиции	3 800	2 581
	62 496	54 291

Основная часть кредитного риска Группы сконцентрирована в Российской Федерации.

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору по количеству дней просрочки платежа было следующим:

31 декабря 2024 г.

млн руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	50 331	(38)	50 293
Срок просрочки менее 365 дней	1 298	(31)	1 267
Срок просрочки свыше 365 дней	72	(72)	-
	51 701	(141)	51 560

31 декабря 2023 г.

млн руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	40 728	(4)	40 724
Срок просрочки менее 365 дней	1 116	(46)	1 070
Срок просрочки свыше 365 дней	119	(119)	-
	41 963	(169)	41 794

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и

своевременно открывая кредитные линии. В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете. Будущие процентные платежи по проектному финансированию с использованием эскроу счетов отражены по текущей процентной ставке и не учитывают будущие поступления на эскроу счета. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

31 декабря 2024 г. млн руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	206 714	358 416	62 196	53 029	141 068	102 123
Обязательство по аренде	8 035	10 273	3 322	2 514	1 936	2 501
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 522	9 108	6 605	2 285	100	118
	223 271	377 797	72 123	57 828	143 104	104 742

31 декабря 2023 г. млн руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	129 326	171 043	51 890	45 788	19 221	54 144
Обязательство по аренде	8 975	11 473	2 775	2 462	2 180	4 056
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 404	9 479	4 878	2 335	2 223	43
	146 705	191 995	59 543	50 585	23 624	58 243

(е) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Группы между

фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Структура

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной и переменной ставкой, по кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). По ряду кредитных линий процентная ставка зависит от ключевой ставки Банка России. Балансовая стоимость таких кредитов по состоянию на 31 декабря 2024 г. составляет 160 592 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 г.: 37 497 млн руб.). При увеличении ключевой ставки Банка России на 0,5% финансовые расходы Компании увеличились бы на 803 млн руб. (2023 г.: 187 млн руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

(f) Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договора купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2024, 2023 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые подлежат раскрытию в соответствии с требованиями МСФО о взаимозачетах.

(g) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа осуществляет финансирование своих строительных проектов за счет собственного капитала, банковских кредитов, облигационных займов, прочих займов.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, преимуществами, и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

24 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в примечаниях к ней.

(c) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства в Российской Федерации

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование налоговыми органами.

Проверками в отношении правильности исчисления налогов занимаются налоговые органы, которые имеют право доначислять налоги и иные обязательные платежи, а также налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде, по общему правилу, может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. Правомерность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде, когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части требований соблюдения налогового законодательства и его интерпретации.

Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации

финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Планируемые изменения налогового законодательства

В июле 2024 г. был утвержден закон, предусматривающий комплексное изменение параметров налоговой системы России, в частности:

- увеличение общей ставки по налогу на прибыль до 25%;
- введение дифференцированных ставок по НДФЛ в зависимости от размера и вида дохода, полученного налогоплательщиком в налоговом периоде.

Вступление в силу изменений планируется с 1 января 2025 г. Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль до 25% раскрыт в Примечании 13.

(d) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. На основании имеющейся статистики по обслуживанию введенных объектов строительства в пределах гарантийного срока, Группа сформировала резерв под гарантийные работы по состоянию на 31 декабря 2024 г. в сумме 129 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 53 млн руб.), см. Примечание 22.

25 Сделки между связанными сторонами

Бенефициаром Компании является г-н Круковский А.Н.

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в отчетном году, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал:

млн руб.	2024	2023
Заработная плата и премии с учетом социальных начислений	791	738

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Информация о прочих операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Прочая выручка

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы полученные	
	2024	2023	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Прочая выручка				
Ключевой управленческий персонал	-	5	-	1
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	93	24	74	59
Бенефициар	-	6	-	10
	93	35	74	70

(ii) Расходы

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	2024	2023	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Прочие операции				
Ключевой управленческий персонал	(1)	-	-	-
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	(8)	(12)	(7)	(1)
Процентный расход				
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	-	(17)	-	(16)
	(9)	(29)	(7)	(17)

(iii) Инвестиции

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2024	2023	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Предоставленные займы				
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	1 014	1 169	2 532	1 348
Бенефициар	537	572	684	1 040
Процентный доход				
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	261	328	235	96
Бенефициар	106	50	148	73
	1 918	2 119	3 599	2 557

В 2024 г. Группа выдала займы прочим связанным сторонам и бенефициару в сумме 1 551 млн руб. со сроком гашения в 2024 – 2027 гг. Займы выданы в российских рублях, средневзвешенная номинальная ставка по займам составляет 16,4%.

В 2023 г. Группа выдала займы прочим связанным сторонам и бенефициару в сумме 1 741 млн руб. со сроком гашения в 2023 – 2026 гг. Займы выданы в российских рублях и в евро, средневзвешенная номинальная ставка по займам, выданным в рублях, составляет 11,6%, по займам, выданным в валюте - 1,9%.

В течение 2024 г. Группа провела зачет кредиторской задолженности и займов выданных с бенефициаром и с прочими связанными сторонами на 487 млн руб. Начислены ожидаемые кредитные убытки в сумме 8 млн руб.

(iv) Кредиты и займы

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2024	2023	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Полученные займы				
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	-	(168)	-	(168)
Бенефициар	(5 000)	-	(5 000)	-
	(5 000)	(168)	(5 000)	(168)

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 20.

(v) Выручка по договорам с покупателями

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2024	2023	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Ключевой управленческий персонал	35	8	22	41
Прочие связанные стороны под контролем бенефициара	(4)	-	-	4
	31	8	22	45

(vi) Дивиденды

По состоянию на 31 декабря 2024 г. задолженность по дивидендам составила 961 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 13 млн руб.). Операции с бенефициаром см. в Примечаниях 19, 21.

26 События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не выявлено.

27 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционного имущества, которое оценивается по справедливой стоимости.

28 Существенные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением изменений, описанных в Примечании 5.

(a) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, и выручку от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Также Группа несёт затраты, связанные с заключением договоров с покупателями. В основном такие затраты представлены агентским вознаграждением агентствам недвижимости за поиск покупателей. Указанные затраты могут быть соотнесены с конкретным договором с покупателем. Такие затраты включаются в состав прочих оборотных активов и амортизируются пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Прочая выручка

Прочая выручка представлена доходами от сдачи инвестиционной недвижимости и основных средств в аренду, оказанием подрядных строительных услуг. Признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно в течение срока аренды и по мере выполнения обязанности к исполнению соответственно.

(iii) Выручка от услуг управления домами

Выручка от услуг управления домами признается ежемесячно на основании установленных договором тарифов на обслуживание построенных объектов недвижимости.

Доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, так как управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

(b) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;

- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности;
- курсовые разницы.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(с) Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе запасов.

Затраты по заимствованиям капитализируются в стоимость земельных участков, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. Капитализация затрат по заимствованиям начинается с этапа мастер-плана для всего проекта и продолжается на этапе детального проектирования для каждого отдельного объекта. Темпы подготовки проекта зависят от решений Группы, сроки капитализации по каждому этапу ограничены, таким образом, капитализация может приостанавливаться между этапами. В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Финансовые инструменты**(i) Признание и первоначальная оценка**

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые 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. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, в этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и возникающее в этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(iv) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(v) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, денежных средств и их эквивалентов и долговых ценных бумаг.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии), или
- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным BBB+(RU) или выше по оценкам российских рейтинговых агентств.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий,

которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе прочих расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi) *Списание*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(e) *Резервы*

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

Резерв по строительству объектов социального назначения распределяется на строящиеся объекты недвижимости пропорционально их площади. Группа признает резерв в размере распределенных будущих затрат, начиная с момента реализации помещений по договорам долевого участия в данных строящихся объектах недвижимости.

(f) *Аренда*

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

(i) *Группа как арендатор*

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием средневзвешенной эффективной процентной ставки по кредитам, полученным без учета проектного финансирования эскроу.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, содержат:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения срока аренды или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды.