

ПАО «ИНГРАД»

**Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с
Международными стандартами финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года,
и аудиторское заключение независимых аудиторов**

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету Директоров Публичного акционерного общества «ИНГРАД»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ИНГРАД» (далее – «Компания») и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2024 год и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, 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 2024 год 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.

Признание выручки в течение времени	
См. примечание 19 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов. Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла. Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах при реализации с использованием счетов - эскроу, а также других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.	Наши аудиторские процедуры включали следующие: - Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. - Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. - Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. - Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. - На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями и протестировали, зарегистрированы ли они в Росреестре. - На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами, исходные данные в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями при реализации с использованием счетов – эскроу, а также пересчитали такую экономию и сверили ее с расчетом Группы.

Полнота резерва на завершение строительства	
См. примечание 16 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта. По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры, не передаваемых в обще долевою собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее. Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной неопределенности. Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.	Наши аудиторские процедуры включали: - Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости. - На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. - Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и прочей инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы. - Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с первичными документами. - Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте. - Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.

Оценка инвестиционной недвижимости	
См. примечание 5 к консолидированной финансовой отчетности.	
Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Инвестиционная недвижимость Группы представляет собой в основном земельные участки, использование которых по оценкам руководства носит неопределенный характер, и учитывается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость земельных участков определялась с привлечением независимого оценщика. Справедливая стоимость большей части земельных участков, на которых возможно коттеджное домостроение, была оценена на основе моделей дисконтированных будущих денежных потоков. Данный подход предполагает использование профессиональных суждений и применение допущений в отношении будущих цен продаж, стоимости строительства, сроков начала и завершения проектов, а также ставки дисконтирования. Имеется существенная неопределенность в прогнозировании на долгий срок. Справедливая стоимость остальных земельных участков была определена сравнительным методом на основе цен реализации ближайших аналогов, скорректированных на разницы с характеристиками активов Группы, а также торг и время экспозиции. Данный подход требует применения профессиональных суждений в ходе подбора аналогов и допущений в отношении корректировок к ценам аналогов. Однако существует неопределенность в уместности данного метода в связи с небольшим количеством сделок с аналогами.	Наши аудиторские процедуры включали: - Мы проанализировали процесс, которому следовало руководство Группы при определении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включая привлечение независимого оценщика. - Мы оценили компетентность и опыт независимого оценщика. - Мы привлекли наших собственных специалистов по оценке и: - проанализировали применимость методов оценки, использованные руководством Группы для определения справедливой стоимости земли по выбранным проектам; - критически оценили сопоставимость использованных аналогов с выбранными участками, оцененными сравнительным методом, сопоставили использованные цены продаж с доступной рыночной информацией и проанализировали сделанные допущения в отношении корректировок к ценам аналогов; - выборочно применили собственные методы оценки для тестирования полученных руководством Группы результатов, сформировав приемлемые ожидания в отношении справедливой стоимости земельных участков, и сверили их с оценкой Группы. - Мы проанализировали изменения в справедливой стоимости на 31 декабря 2024 года по сравнению с 31 декабря 2023 года и критически оценили пояснения руководства в отношении причин существенных изменений. Также мы проанализировали продажи земельных участков с дисконтом по отношению к их справедливой стоимости и выяснили причины.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы 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, когда она станет доступна, 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.

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 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:


Самарин Максим Валерьевич



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906100170, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 270/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

30 апреля 2025 года

Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.		31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
АКТИВЫ	Прим.		
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	5	7 160	13 558
Основные средства	4	1 342	1 280
Прочие инвестиции	8	365	387
Дебиторская задолженность		-	89
Отложенные налоговые активы	12	7 324	5 598
Прочие внеоборотные активы		96	42
Итого внеоборотных активов		16 287	20 954
Оборотные активы			
Запасы	6	160 498	134 915
Активы по договорам с покупателями	15	13 905	44 150
Дебиторская задолженность	7	5 506	3 671
Налоги к возмещению		2 634	903
Прочие инвестиции	8	60	317
Денежные средства и их эквиваленты	9	4 622	5 731
Прочие оборотные активы		319	177
Активы, предназначенные для продажи	27	2 916	-
Итого оборотных активов		190 460	189 864
Итого активов		206 747	210 818

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	13	106 279	84 657
Кредиторская задолженность	14	6 465	10 656
Отложенные налоговые обязательства	12	1 425	5 088
Итого долгосрочных обязательств		114 169	100 401
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	13	41 555	64 652
Обязательства по договорам с покупателями	15	23 576	5 890
Кредиторская задолженность	14	11 973	18 252
Налоги к уплате		2 287	1 422
Резервы	16	2 999	11 318
Обязательства, связанные с активами предназначенными для продажи	27	2 306	-
Итого краткосрочных обязательств		84 696	101 534
Итого обязательств		198 865	201 935
Собственный капитал			
Уставный капитал	10	41 217	41 217
Добавочный капитал		48 263	46 226
Накопленные убытки		(81 618)	(78 580)
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		7 862	8 863
Неконтролирующие доли участия		20	20
Итого собственного капитала		7 882	8 883
Итого собственного капитала и обязательств		206 747	210 818

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена и от лица руководства подписана 30 апреля 2025 года.

Уполномоченный представитель по Доверенности № 77/2199-н/77-2025-7-1300 от 15.04.2025

 Полетика А.К.

Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
млн руб.

	Прим.	2024 г.	2023 г.
Выручка	19	46 990	63 361
Себестоимость		(32 051)	(43 658)
Валовая прибыль		14 939	19 703
(Убыток)/прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	5	(3 204)	372
Коммерческие расходы	20	(2 563)	(2 823)
Управленческие и административные расходы	21	(4 594)	(5 579)
Прочие доходы	23	2 224	93
Прочие расходы	23	(2 067)	(650)
Итого прибыль от операционной деятельности за год		4 735	11 116
Финансовые доходы	24	950	1 650
Финансовые расходы	24	(13 142)	(11 886)
Чистые финансовые расходы		(12 192)	(10 236)
(Убыток)/Прибыль до налогообложения		(7 457)	880
Налог на прибыль	12	4 419	(95)
Итого чистый (убыток)/прибыль за год		(3 038)	785
Прочий совокупный доход после налога на прибыль		-	-
Итого общий совокупный (расход)/доход за год		(3 038)	785
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		(3 038)	783
владельцам неконтролирующих долей участия		-	2
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на одну акцию, причитающаяся собственникам компании (в российских рублях на акцию)		(74)	19

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Капитал, причитающийся собственникам компании	Неконтролирующие доли участия	Итого собственного капитала
млн руб.						
Остаток на 1 января 2023 г.	41 217	46 226	(79 363)	8 080	18	8 098
Чистая прибыль за отчетный год	-	-	783	783	2	785
Остаток на 31 декабря 2023 г.	41 217	46 226	(78 580)	8 863	20	8 883
Остаток на 1 января 2024 г.	41 217	46 226	(78 580)	8 863	20	8 883
Чистый убыток за отчетный год	-	-	(3 038)	(3 038)	-	(3 038)
Итого совокупный доход за год	-	-	(3 038)	(3 038)	-	(3 038)
Операции с собственниками Группы						
Эффект первоначального признания займов, полученных от связанных сторон и выданных связанным сторонам по низкой процентной ставке, по справедливой стоимости	-	2 037	-	2 037	-	2 037
Итого операций с собственниками Группы	-	2 037	-	2 037	-	2 037
Остаток на 31 декабря 2024 г.	41 217	48 263	(81 618)	7 862	20	7 882

Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.

Движение денежных средств от операционной деятельности

Поступления по операционной деятельности

Поступления от продажи недвижимости

Прочие поступления

Прим.

2024 г.

2023 г.

22 811

37 444

109

-

22 920

37 444

Платежи по операционной деятельности

Платежи поставщикам

Выплаты персоналу

Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль

Уплата налога на прибыль

Приобретение земельных участков

Проценты уплаченные

Прочие платежи

(43 112)

(44 224)

(2 630)

(2 752)

(1 859)

(2 193)

(1 679)

(460)

(9 227)

(3 057)

(8 120)

(10 231)

(1 000)

(373)

(67 627)

(63 290)

Чистое движение денежных средств, использованных в операционной деятельности

(44 707)

(25 846)

Движение денежных средств от инвестиционной деятельности

Займы выданные

Вложения в основные средства

Поступления от продажи инвестиционной недвижимости

Поступления от реализации основных средств

Погашение займов выданных

Погашение долгосрочных депозитов в банках

Проценты полученные

Чистый (отток)/поступления денежных средств от выбытия дочерних организаций

(2 147)

(12 010)

(103)

(60)

3 192

249

28

5

652

21 609

-

120

577

1 527

3б

1 811

(8)

Чистое движение денежных средств полученных по инвестиционной деятельности

4 010

11 432

Движение денежных средств от финансовой деятельности

Погашение кредитов и займов

Выкуп облигационного займа

Платежи по арендным обязательствам

Прочие выплаты

Прочие операции с акционером

Получение кредитов и займов

13

(25 949)

(19 564)

13

(24 997)

(47 504)

17

(289)

(295)

(32)

-

13

(2 201)

-

13

93 073

86 133

Чистое движение денежных средств полученных от финансовой деятельности

39 605

18 770

Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты

1

3

Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов

(1 092)

4 356

Денежные средства и их эквиваленты на начало года

9

5 731

1 372

Денежные средства и их эквиваленты на конец года

9

4 640

5 731

Денежные средства, классифицированные как активы, предназначенные для продажи

(18)

-

Денежные средства и их эквиваленты на конец года в консолидированном отчете о финансовом положении

9

4 622

5 731

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Описание деятельности	13
2	Основы подготовки консолидированной финансовой отчетности	14
3	Приобретение и выбытие дочерних компаний	16
4	Основные средства.....	18
5	Инвестиционная недвижимость	19
6	Запасы	21
7	Дебиторская задолженность	23
8	Прочие инвестиции	23
9	Денежные средства и их эквиваленты	23
10	Собственный капитал	24
11	Прибыль на акцию	24
12	Налог на прибыль.....	25
13	Кредиты и займы полученные	27
14	Кредиторская задолженность	30
15	Активы и обязательства по договорам.....	30
16	Резервы.....	31
17	Аренда	31
18	Условные обязательства.....	33
19	Выручка.....	34
20	Коммерческие расходы	35
21	Управленческие и административные расходы	35
22	Затраты на персонал	36
23	Прочие доходы и расходы.....	36
24	Финансовые доходы и расходы	36
25	Операции со связанными сторонами	37
26	Финансовые инструменты и управление рисками.....	37
27	События после отчетной даты	43
28	Основные дочерние компании.....	43
29	Существенные положения учетной политики.....	44
30	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	63

1 Описание деятельности

1.1 Отчитывающееся предприятие

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 г. как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») в 2024 и 2023 годах является строительство жилых комплексов в Москве и Московской области.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. материнской компанией Группы является ООО «Смайнэкс Управление активами», конечным собственником которого является Тулупов А.В. По состоянию на 31 декабря 2023 г. и до 16 октября 2024 г. материнской компанией Группы являлся ООО «Концерн «РОССИУМ», конечным собственником которого был господин Авдеев Р.И.

1.2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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 году 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 года 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 подготовки консолидированной финансовой отчетности

2.1 Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Существенные положения учетной политики представлены в Примечании 29.

2.2 Использование расчетных оценок и допущений

Руководство Группы при подготовке консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО использует ряд расчетных оценок, допущений и профессиональных суждений, которые влияют на то, как принимаются 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 консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечания 29.9 и 16 «Резервы»;
- Примечания 29.11 и 19 «Выручка»;

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженную в консолидированной финансовой отчетности величину активов и обязательств, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 5 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 6 «Запасы»;
- Примечание 12 «Налог на прибыль»;
- Примечание 16 «Резервы»;
- Примечание 18 «Условные обязательства»;
- Примечание 19 «Выручка»;
- Примечание 26 «Финансовые инструменты и управление рисками».

2.3 Сегментная отчетность

Руководство Группы, принимающее операционные решения, анализирует финансовые результаты и оценивает эффективность Группы в целом и, как следствие, полагает, что у Группы есть один операционный сегмент в соответствии с МСФО (IFRS) 8 «Операционный сегменты».

2.4 Оценка справедливой стоимости

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

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов.

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.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 5;
- Финансовые инструменты – Примечание 26.

2.5 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

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

2.6 Изменение представления в отчетности

Группа изменила представление авансов, выданных субподрядчикам под выполнение строительно-монтажных работ, начиная с финансовой отчетности за 2024 года в связи с применением требований учетной политики нового контролирующего акционера. Ранее авансы выданные представлялись отдельной строкой в отчете о финансовом положении, начиная с 2024 года они включаются в состав запасов. Для обеспечения сопоставимости авансы выданные по состоянию на 31 декабря 2023 г. в размере 10 254 млн руб. также были включены в состав запасов.

3 Приобретение и выбытие дочерних компаний

(а) Приобретение дочерних организаций

Покупка активов и обязательств, не являющихся бизнесом

В сентябре 2024 г. Группа приобрела 100% доли в компании, владеющей земельными участками, за 8 466 млн руб., которые были полностью выплачены денежными средствами. Целью приобретения является строительство жилого комплекса, поэтому данные земельные участки были классифицированы как запасы (см. Примечание 6).

В ноябре 2024 г. Группа приобрела 100% доли в компании, владеющей земельными участками, за 750 млн руб., которые были выплачены денежными средствами. Целью приобретения является строительство жилого комплекса, поэтому данные земельные участки были классифицированы как запасы (см. Примечание 6).

Приобретения компаний были учтены как покупка группы активов и обязательств, не являющихся бизнесом.

(b) Выбытие дочерних организаций

В мае 2024 года Группа продала 100% доли в компании-застройщике одного из уже законченных строительством проектов за 147 млн руб. Убыток от продажи компании, включенный в состав чистого убытка за год, составил 140 млн руб.

В октябре 2024 года Группа продала 49% доли в компании-застройщике одного из строящихся проектов. Общая сумма полученного возмещения составила 1 528 млн. руб. Также Группа заключила корпоративный договор, согласно условиям которого операционное руководство строительством проекта полностью переходит к собственнику 49% доли и Группа утрачивает контроль над объектом инвестиций, а также Группа не планирует предъявлять права требования на долю в чистых активах Общества. Прибыль от продажи компании, включенная в состав чистого убытка за год, составила 1 779 млн руб.

В 2024 году Группа ликвидировала ряд дочерних компаний. В результате ликвидации Группа отразила доход в сумме 140 млн руб.

Эффект от выбытия дочерних компаний представлен в таблице ниже:

млн руб.	2024 г.
Займы выданные	1 528
Дебиторская задолженность	1 588
Отложенные налоговые активы	18
Прочие нефинансовые активы	273
Запасы	1 758
Активы по договорам с покупателями	827
Налоги к возмещению	501
Денежные средства и их эквиваленты	4
Кредиты и займы	(1 715)
Кредиторская задолженность	(3 859)
Отложенные налоговые обязательства	(114)
Налоги к уплате	(124)
Резервы	(2)
Чистые активы	683
Вознаграждение к получению	1 815
Списание дебиторской задолженности выбывших дочерних компаний перед Группой	(28)
Признание задолженности по займам выбывших дочерних компаний перед Группой	6
Признание дебиторской задолженности выбывших дочерних компаний перед Группой	669
Балансовая стоимость выбывших чистых активов	(683)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто	1 779

Чистые денежные потоки, возникшие в результате продажи дочерних организаций, представлены ниже:

млн руб.	2024 г.
Денежные средства, полученные от продажи дочерних организаций	1 815
Денежные средства, проданные как часть выбывающих дочерних организаций	(4)
Денежные средства, полученные при выбытии дочерних компаний	1 811

4 Основные средства

млн руб.	Здания	Соору- жения	Транс- порт, машины и обору- дование	Мебель и офисное обору- дование	Незавер- шенное строи- тель- ство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость						
На 1 января 2023 года	1 752	530	79	542	1	2 904
Поступления	-	15	12	48	-	75
Выбытия	(4)	(7)	(8)	(50)	-	(69)
Реклассификация в запасы	(4)	-	-	(3)	-	(7)
На 31 декабря 2023 года	<u>1 744</u>	<u>538</u>	<u>83</u>	<u>537</u>	<u>1</u>	<u>2 903</u>
На 1 января 2024 года	1 744	538	83	537	1	2 903
Поступления	603	6	3	22	80	714
Выбытия	(190)	(208)	(9)	(91)	(90)	(588)
Выбытие дочерних организаций	-	-	(2)	(1)	-	(3)
Реклассификация из запасов	3	20	-	-	39	62
Перевод в категорию "активы, предназначенные для продажи"	(90)	(6)	-	(22)	-	(118)
Реклассификация между группами	(4)	19	4	(25)	6	-
На 31 декабря 2024 года	<u>2 066</u>	<u>369</u>	<u>79</u>	<u>420</u>	<u>36</u>	<u>2 970</u>
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2023 года	(943)	(56)	(54)	(261)	-	(1 314)
Начисленная амортизация	(249)	(33)	(10)	(71)	-	(363)
Выбытия	3	5	5	39	-	52
Перевод в запасы	1	-	-	1	-	2
На 31 декабря 2023 года	<u>(1 188)</u>	<u>(84)</u>	<u>(59)</u>	<u>(292)</u>	<u>-</u>	<u>(1 623)</u>
На 1 января 2024 года	(1 188)	(84)	(59)	(292)	-	(1 623)
Начисленная амортизация	(233)	(35)	(12)	(55)	-	(335)
Выбытия	180	43	6	70	-	299
Выбытие дочерних компаний	-	-	2	-	-	2
Перевод в категорию "активы, предназначенные для продажи"	9	4	-	16	-	29
Реклассификация между группами	5	(19)	1	13	-	-
На 31 декабря 2024 года	<u>(1 227)</u>	<u>(91)</u>	<u>(62)</u>	<u>(248)</u>	<u>-</u>	<u>(1 628)</u>
Балансовая стоимость						
На 31 декабря 2023 года	<u>556</u>	<u>454</u>	<u>24</u>	<u>245</u>	<u>1</u>	<u>1 280</u>
На 31 декабря 2024 года	<u>839</u>	<u>278</u>	<u>17</u>	<u>172</u>	<u>36</u>	<u>1 342</u>

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и на 31 декабря 2023 г. основные средства не были использованы в качестве обеспечения по кредитам и займам, полученным Группой.

Информация об активах в форме права пользования в составе основных средств раскрыта в Примечании 17.

5 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования.

На 31 декабря 2024 года Группа владела 13 118 га земли, расположенной в Московской области (31 декабря 2023 г.: 15 655 га в Московской области).

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Стоимость на 1 января	13 558	13 331
Изменение справедливой стоимости	(3 204)	372
Приобретение	2	2
Выбытие	(3 196)	(147)
Стоимость на 31 декабря	7 160	13 558

Балансовая стоимость земельных участков в разрезе районов представлена следующим образом:

Район Московской области	31 декабря 2024 г.		31 декабря 2023 г.		Категория
	Площадь, га	Балансовая стоимость, млн руб.	Площадь, га	Балансовая стоимость, млн руб.	
Мытищинский район	392	2 919	392	4 716	с/х, ЗНП
Клинский район	8 374	2 395	8 882	2 609	с/х, ЗООТ, ЗНП, ЗП
Дмитровский район	4 350	1 801	6 207	2 400	с/х, ЗНП, ЗП
Наро-Фоминский район	2	45	174	3 833	с/х, ЗНП
Итого	13 118	7 160	15 655	13 558	

В течение 2024 года Группа понесла операционные расходы в размере 39 млн руб. (2023 г.: 72 млн руб.), связанные с инвестиционной недвижимостью, основная часть которых представляет собой земельный налог, признанный в составе административных расходов.

В течение 2024 года, Группа продала 2 537 га в Московской области. Совокупный убыток от данных операций составил 1 369 млн руб. и отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе убытка от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости.

Также в течение 2024 года снижение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости было обусловлено ростом ставки дисконтирования и увеличением периода экспозиции.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена, в основном, земельными участками, расположенными в разных районах Московской области. Вид разрешенного использования для большинства площадей земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для оценки справедливой стоимости земельных участков используются допущения, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного

месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года.

Определение руководством справедливой стоимости земельных участков, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, было проведено с использованием следующих подходов к оценке:

- сравнительный подход, включающий обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц в характеристиках предлагаемых объектов недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа;
- доходный подход, используемый в отношении земель категории ИЖС, предполагающей возможную продажу данных участков в будущем под коттеджное строительство

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2024 года была отнесена Группой к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости.

Для целей определения справедливой стоимости земель, являющихся инвестиционной недвижимостью, руководство Группы рассматривает земельные участки в агрегированном виде и исходит из предположения, что все земли, которыми Группа владеет, не будут реализованы одновременно.

Для определения справедливой стоимости земельных участков, наилучшим способом использования которых является коттеджное домостроение, Группа использует метод дисконтированных денежных потоков. Справедливая стоимость таких участков была оценена на 31 декабря 2024 года в размере 5 314 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 7 517 млн руб.) с использованием следующих основных допущений:

- Цены продажи недвижимости прогнозировались, исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре каждого отчетного года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 22%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции;
- Темпы продаж были оценены исходя из общего предложения на рынке и его емкости, разными очередями, в среднем каждой очереди за 3 года;
- Прогноз строился на основе концепции продажи земельных участков с подрядом;

Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода, на 31 декабря 2024 года составила 1 846 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 6 041 млн руб.). Для оценки справедливой стоимости земельных участков сравнительным методом были проанализированы текущие предложения по участкам, схожими с объектами оценки, и применены корректировки как указано ниже:

Допущение	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Источник притока денежных средств	Продажа земельных участков	Продажа земельных участков
Ставка дисконтирования	22%	18%
Период экспозиции	1 год – 13 лет	1 год – 13 лет
Корректировки к ценам предложения на сопоставимые земельные участки	В диапазоне от – 17% до + 45%	В диапазоне от – 43% до + 24%
Прогнозируемый рост цены продажи	4% рост в 2025 – 2039 гг.	4% рост в 2024 – 2036 гг.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости земельных участков. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- Изменение цены продажи сравнимых земельных участков для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых сравнительным методом, на 10% привело бы к изменению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 1 030 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 703 млн руб.). Изменение срока экспозиции на 1 год привело бы к изменению справедливой стоимости на 239 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 716 млн руб.);
- Увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов для объектов инвестиционной собственности, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков, привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной собственности на 973 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 1 559 млн руб.). Уменьшение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной собственности приблизительно в том же размере.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий.

6 Запасы

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	73 359	47 723
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	54 398	61 152
Готовая продукция	22 477	11 518
Строительные материалы и инвентарь	-	110
Прочие запасы	10	40
Авансы выданные	10 254	14 372
	160 498	134 915

Запасы, учитываемые по себестоимости и чистой возможной цене продажи, представлены следующим образом:

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
По себестоимости	159 847	134 164
По чистой возможной цене продажи	651	751
На 31 декабря	160 498	134 915

В 2024 года Группа приобрела земельные участки в г. Москва путем приобретения дочерних компаний и прямой покупки земельных участков. Стоимость приобретения была отражена в составе запасов в размере 9 838 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе готовой продукции отражены объекты недвижимости общей стоимостью 651 млн руб., полученные по программе Trade-In (31 декабря 2023 г.: 988 млн руб.) в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ, оцененные по справедливой стоимости на дату приобретения на основе аналогов.

В течение 2024 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы, включая проценты по кредитам эскроу, в размере 19 516 млн руб. по эффективной ставке 22,5% годовых (в 2023 г.: 7 276 млн руб. по эффективной ставке 13,5%).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения. Группа привлекает независимого оценщика для оценки чистой стоимости реализации запасов Группы на отчетные даты.

Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Чистая возможная цена продажи объектов незавершенного строительства определялась методом дисконтированных будущих чистых денежных потоков по каждому проекту с использованием следующих допущений:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цена продажи прогнозировалась, исходя из сложившихся в декабре 2024 года цен на аналогичную недвижимость в проектах Группы, а также других застройщиков на основе информации в публичном доступе;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж в аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по реальным ставкам до вычета налогов в размере от 17% до 26% в зависимости от усредненной стадии строительства проекта.

Земельные участки и готовая продукция

Чистая возможная цена продажи земельных участков, объектов, завершенных строительством, а также объектов в комплексах на вторичном рынке определялась с использованием сравнительного подхода. Для оценки сравнительным подходом были проанализированы сопоставимые объекты и применены корректировки цен предложения по ним: на условия продажи (торг), площадь, этаж, характеристики отделки.

Руководство провело анализ чувствительности в отношении оценки запасов. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цены продаж были бы ниже на 5%, то обесценение запасов составило бы 2 439 млн руб.;
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 5%, то обесценение запасов составило бы 1 721 млн руб.

Обесценение запасов на 31 декабря 2024 года составило 1 015 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 1 015 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года запасы балансовой стоимостью 101 161 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 77 120 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 13).

7 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	1 784	795
Задолженность по рассрочкам за приобретение объектов недвижимости	2 437	826
Прочая дебиторская задолженность	574	690
Авансы выданные	2 546	2 389
Убыток от обесценения	(1 835)	(1 029)
	5 506	3 671

Обесценение

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Торговая дебиторская задолженность	(3)	(137)
Авансы выданные	(1 558)	(800)
Прочая дебиторская задолженность	(274)	(92)
	(1 835)	(1 029)

8 Прочие инвестиции

млн руб.	Год погашения	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости			
<i>Долгосрочные</i>			
Займы выданные	2026-2027	365	568
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		-	(181)
<i>Краткосрочные</i>			
Займы выданные	2024	119	210
Краткосрочный депозит	2024	-	155
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(59)	(48)
Итого прочие инвестиции		425	704

Займы в составе долгосрочных инвестиций были выданы под средневзвешенную процентную ставку 13,26%. Краткосрочные займы были выданы под средневзвешенную процентную ставку 11,67%.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. все займы предоставлены в рублях и не обеспечены.

Анализ займов выданных по амортизированной стоимости по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 26.

9 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Остатки денежных средств на банковских счетах	3 736	3 189
Банковские депозиты	885	2 542
Касса	1	1
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	(1)
Денежные средства и их эквиваленты	4 622	5 731

По состоянию на 31 декабря 2024 г. краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 8,5% - 20,19% годовых (31 декабря 2023 г.: рублевые депозиты под 6,25% - 16,4% годовых) на срок менее 3 месяце в банках с рейтингом не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. 47 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 40 млн руб.) были размещены на депозитах и специальных банковских счетах, операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 26.

Остаток денежных средств на эскроу-счетах (справочно)

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Эскроу счета	32 478	61 986

Остаток денежных средств на эскроу-счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора.

В 2024 году поступление на счета эскроу составило 31 474 млн руб. (2023 году: 37 757 млн руб.).

В 2024 году Группа получила право на средства дольщиков, размещенных на эскроу-счетах, в сумме 60 982 млн руб. (2023 г.: 78 815 млн руб.) в связи с завершением строительства объектов, из которых 48 943 млн руб. (2023 г.: 55 311 млн руб.) было направлено в счет оплаты задолженности по кредитному договору, в том числе 6 781 млн руб. (2023 г.: 254 млн руб.) в счет оплаты процентов и прочих финансовых расходов, и 12 039 млн руб. (2023 г.: 23 504 млн руб.) было перечислено на расчетный счет Группы.

10 Собственный капитал

Уставный капитал

количество акций (шт.)	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
В обращении на начало периода	41 216 297	41 216 541
Выкуп собственных акций	-	(244)
	41 216 297	41 216 297

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 220 793 шт. (2023 г.: 45 220 793 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2023 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

11 Прибыль на акцию

Базовая и разведенная прибыль на акцию

	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Средневзвешенное число акций, находящихся в обращении в течение периода, шт.	41 216 502	41 216 502
(Убыток)/прибыль за год, причитающаяся собственникам компании, млн руб.	(3 038)	783
(Убыток)/прибыль на акцию, руб.	(74)	19

12 Налог на прибыль

а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Применимой ставкой является ставка налога на прибыль в Российской Федерации в размере 20%. Компании Группы, в основном, являются резидентами Российской Федерации и уплачивают налог на прибыль по ставке 20%. С 1 января 2025 года ставка налога на прибыль изменится до 25%.

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль	(919)	(1 499)
Перерасчет по налогу на прибыль за предыдущие периоды	50	-
Штрафы по налогу на прибыль	(102)	-
Экономия по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	5 390	1 404
Итого экономия/(расход) по налогу на прибыль	4 419	(95)

б) Сверка эффективной ставки налога за отчетный год:

	2024 г.		2023 г.	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	(7 457)	100%	880	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	1 491	(20%)	(176)	(20%)
Влияние изменения ставки налога	1 180	(16%)		
Прибыль, не подлежащая налогообложению	345	(5%)		
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу	(201)	3%	(98)	(11%)
Высвобождение резерва по отложенному налоговому активу	-	-	51	6%
Убытки текущего года, в отношении которых не был признан отложенный налоговый актив	(1 833)	25%	(191)	(22%)
Изменение суммы непризнанных отложенных налоговых убытков	3 437	(46%)	319	36%
	4 419	(59%)	(95)	(11%)

Налоговые последствия изменения временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль подробно представлены ниже:

млн руб.	1 января 2024 г.		Признаны в составе прибыли или убытка	Результат от приобретения и выбытия дочерних	31 декабря 2024 г.	
	Активы	Обязатель- ства			Активы	Обяза- тель-ства
Основные средства	1 114	-	(36)	(4)	1 074	-
Прочие внеоборотные активы	-	(1)	(8)	-	-	(9)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 429)	889	-	-	(540)
Запасы	9 553	-	(5 838)	(1 606)	2 109	-
Кредиты и займы полученные	-	(540)	(1 064)	-	-	(1 604)
Кредиторская задолженность	-	(5 808)	4 849	-	-	(959)
Дебиторская задолженность	1 418	-	(311)	1 363	2 470	-
Активы по договорам	-	(8 923)	5 317	-	-	(3 606)
Прочие инвестиции	43	-	141	-	184	-
Перенесенные убытки прошлых лет	5 083	-	1 697	-	6 780	-
Отложенные налоговые активы/ (обязательства)	17 211	(16 701)	5 636	(247)	12 617	(6 718)
Взаимозачет	(11 613)	11 613	-	-	(5 293)	5 293
Отложенные налоговые активы/ (обязательства), нетто	5 598	(5 088)	5 636	(247)	7 324	(1 425)

млн руб.	1 января 2023 г.		Признаны в составе прибыли или убытка	Результат от приобретения и выбытия дочерних	31 декабря 2023 г.	
	Активы	Обяза- тель-ства			Активы	Обяза- тель-ства
Основные средства	876	-	238	-	1 114	-
Прочие внеоборотные активы	-	-	(1)	-	-	(1)
Инвестиционная недвижимость	-	(1 370)	(59)	-	-	(1 429)
Запасы	17 986	-	(8 306)	(127)	9 553	-
Кредиты и займы полученные	-	(434)	(106)	-	-	(540)
Кредиторская задолженность	-	(8 074)	2 267	(1)	-	(5 808)
Дебиторская задолженность	966	-	451	1	1 418	-
Активы по договорам	-	(15 813)	6 890	-	-	(8 923)
Прочие инвестиции	567	-	(524)	-	43	-
Денежные средства и их эквиваленты	-	(1)	1	-	-	-
Перенесенные убытки прошлых лет	4 530	-	553	-	5 083	-
Отложенные налоговые активы/ (обязательства)	24 925	(25 692)	1 404	(127)	17 211	(16 701)
Взаимозачет	(19 734)	19 734	-	-	(11 613)	11 613
Отложенные налоговые активы/ (обязательства), нетто	5 191	(5 958)	1 404	(127)	5 598	(5 088)

Отложенные налоговые активы в сумме 6 392 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 4 559 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. временные разницы, возникшие в отношении инвестиций в дочерние компании, составили 30 404 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 33 019 млн руб.). Отложенные налоговые обязательства в части данных временных разниц не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки и не ожидает восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц.

13 Кредиты и займы полученные

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и риску ликвидности содержится в примечании 26.

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
млн руб.		
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	63 115	48 989
Проектное финансирование	41 777	10 668
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные	1 384	-
Облигационные займы	3	25 000
	<u>106 279</u>	<u>84 657</u>
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	18 937	18 797
Проектное финансирование	14 101	43 717
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные	8 517	1 156
Облигационные займы	-	982
	<u>41 555</u>	<u>64 652</u>
	<u>147 834</u>	<u>149 309</u>

Ограничительные условия

Заклученные Группой кредитные договоры содержат ряд обязательных финансовых и нефинансовых ограничительных условий, которые, помимо прочего, включают требования по поддержанию определенного уровня финансовых показателей и коэффициентов Группы, рассчитанных на основании данных о движениях денежных средств на расчетных счетах и показателях российской бухгалтерской отчетности дочерних предприятий Группы. В случае нарушения указанных условий кредиторы обычно имеют право потребовать досрочного возврата основной суммы долга и процентов.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа нарушила ограничительное условие одного из кредитных договоров в отношении темпа реализации проекта. Так как банк имеет право требования досрочного возврата предоставленного кредита, задолженность по договору в размере 7 386 млн руб. была признана в составе краткосрочных обязательств. После отчетной даты заключено дополнительное соглашение к договору, согласно условиям которого исключены данные ограничительные условия на 31 декабря 2024 г.

Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату.

	<u>31 декабря 2024 г.</u>	<u>31 декабря 2023 г.</u>
млн руб.		
Проектное финансирование		
в рублях по переменной номинальной ставке 0,01%-18%	55 878	54 385
Обеспеченные банковские кредиты		
в рублях по переменной ставке 7%-25%	82 052	67 786
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные		
в рублях беспроцентные	1 384	-
в рублях по переменной ставке 19%-25%	8 517	1 156
Облигационные займы		
в рублях по переменной номинальной ставке 15,5%-21,5%	3	25 982
	<u>147 834</u>	<u>149 309</u>

Группа получила от связанных сторон кредиты под нерыночную ставку, которые при первоначальном признании были пересчитаны по средневзвешенной процентной ставке 17,1% (в 2023 году: такие займы отсутствовали). В 2024 году результат первоначального признания займов, полученных от связанных сторон по нерыночной ставке, отнесенный в капитал, составил 2 201 млн руб.

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена при их первоначальном признании на основании дисконтирования будущих денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

Фактическая процентная ставка по проектному финансированию зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредитам рассчитывается с учетом плавающей базовой ставки, находившейся на 31 декабря 2024 г. в диапазоне 21,8%-24,6%, и плавающей льготной ставки в диапазоне 3%-4%, определяемой в зависимости от величины ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2023 г. в диапазонах 18,1%-19,5% и 3%-4% соответственно). В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка. Номинальная стоимость таких кредитов составила 63 424 млн руб. (на 31 декабря 2023 г. – 126 301 млн руб.).

Уплаченные проценты за исключением процентов по аренде отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 31 декабря 2024 г. сумма начисленных процентов по кредитам и займам полученным составила 13 782 млн руб. (31 декабря 2023 г.: 5 330 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. банковские кредиты являются, в основном, обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила запасы (Примечание 6) и акции/доли дочерних компаний (Примечание 28).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. облигационные займы показаны за минусом балансовой стоимости бумаг в сумме 15 000 млн руб., выкупленных Группой.

млн руб.	Балансовая стоимость на 1 января 2024 г.	Рекласси- фикация	Получено	Погашено	Покупка компаний (Примечани е 3а)	Выбытие организаций (Примечани е 3б)	Начисление процентов	Уступки и переводы	Начисление экономии по кредитам	Отражение дисконта по кредитам	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.
Долгосрочные заимствования	84 657	(12 290)	59 666	(30 445)	-	-	16 588	(1 501)	(8 195)	(2 201)	106 279
Необеспеченные банковские кредиты и займы	-	-	5 181	(146)	-	-	52	(1 502)	-	(2 201)	1 384
Обеспеченные банковские кредиты	48 989	(5 376)	14 881	(5 302)	-	-	9 923	-	-	-	63 115
Проектное финансирование	10 668	(6 914)	39 604	-	-	-	6 613	1	(8 195)	-	41 777
Облигационные займы	25 000	-	-	(24 997)	-	-	-	-	-	-	3
Краткосрочные заимствования	64 652	12 290	31 206	(77 564)	7	(1 715)	13 901	1 692	(2 914)	-	41 555
Необеспеченные банковские кредиты и займы	1 156	1	10 628	(4 816)	7	(1 715)	1 566	1 690	-	-	8 517
Обеспеченные банковские кредиты	18 797	609	4 089	(7 690)	-	-	3 132	-	-	-	18 937
Проектное финансирование	43 717	11 680	16 489	(63 353)	-	-	8 480	2	(2 914)	-	14 101
Облигационные займы	982	-	-	(1 705)	-	-	723	-	-	-	-
Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью	149 309	-	90 872	(108 009)	7	(1 715)	30 489	191	(11 109)	(2 201)	147 834

млн руб.	Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.	Рекласси- фикация	Получено	Погашено	Начисление процентов	Уступки и переводы	Начисление экономии по кредитам	Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.
Долгосрочные заимствования	61 971	(29 091)	52 133	(4 486)	8 458	2	(4 330)	84 657
Необеспеченные банковские кредиты и займы	1 000	(1 000)	-	-	-	-	-	-
Обеспеченные банковские кредиты	11 856	(1 911)	38 542	(962)	1 464	-	-	48 989
Проектное финансирование	6 611	(8 370)	13 591	(794)	3 958	2	(4 330)	10 668
Облигационные займы	42 504	(17 810)	-	(2 730)	3 036	-	-	25 000
Краткосрочные заимствования	119 269	29 091	34 000	(127 485)	10 074	(165)	(132)	64 652
Необеспеченные банковские кредиты и займы	57	1 000	31	(64)	132	-	-	1 156
Обеспеченные банковские кредиты	13 712	5 820	16 382	(19 590)	2 638	(165)	-	18 797
Проектное финансирование	74 456	4 461	17 587	(54 799)	2 144	-	(132)	43 717
Облигационные займы	31 044	17 810	-	(53 032)	5 160	-	-	982
Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью	181 240	-	86 133	(131 971)	18 532	(163)	(4 462)	149 309

14 Кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Долгосрочная		
Долгосрочная кредиторская задолженность по аренде и изменению вида разрешенного использования земельных участков	6 465	10 656
	6 465	10 656
Краткосрочная		
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	7 156	14 088
Гарантийные удержания у подрядчиков	3 780	3 347
Авансы полученные прочие	616	-
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	231	190
Прочая кредиторская задолженность	140	627
Задолженность перед персоналом	51	-
	11 974	18 252

15 Активы и обязательства по договорам

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	13 905	44 150
Итого Активы по договорам	13 905	44 150
Обязательства по договорам	16 387	5 670
Обязательства по договорам с использованием счетов эскроу	7 189	220
Итого Обязательства по договорам	23 576	5 890

В 2019 году Группа приобрела земельные участки под девелоперский проект. Обязательства за приобретенные участки по инвестиционному контракту составили 10 480 млн руб. и подлежат погашению в 2025 году. На 31 декабря 2024 года задолженность является краткосрочной и входит в состав обязательств по договорам (на 31 декабря 2023 г. задолженность являлась долгосрочной и была отражена по амортизированной стоимости с использованием эффективной ставки 10,5% в размере 9 962 млн руб.). Данная задолженность может быть погашена посредством заключения договоров долевого участия или на продажу недвижимости в данном проекте.

16 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строитель- ства	Резерв по отпускам и годовым бонусам	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбира- тельствам	Прочие резервы	Итого
На 1 января 2023 г.	6 129	437	117	140	26	6 849
Начислено	4 302	406	1 212	1 177	6	7 103
Использовано	(649)	(489)	(916)	(565)	(15)	(2 634)
На 31 декабря 2023 г.	9 782	354	413	752	17	11 318
На 1 января 2024 г.	9 782	354	413	752	17	11 318
Начислено	486	246	-	4	-	736
Использовано	(5 844)	(494)	-	(616)	(6)	(6 960)
Списано	-	-	(353)	-	-	(353)
Выбытие дочерних организаций (Примечание 3b)	-	(2)	-	-	-	(2)
Перевод в категорию "обязательства классифицированные как предназначенные для продажи"	(1 693)	(8)	(39)	-	-	(1 740)
На 31 декабря 2024 г.	2 731	96	21	140	11	2 999

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на завершение строительства представляет собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве не передаваемых в общедолевую собственность социальных объектов и прочей инфраструктуры, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Расчет резерва производился и признавался в отношении строящихся и продаваемых объектов на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы, и сроков окончания проектов или определённых очередей до 3 лет. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

17 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости и офисного помещения.

(а) Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования офисными помещениями представлены в составе основных средств. Первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором по арендованным земельным участкам, на которых осуществляются девелоперские проекты, включены в состав запасов.

Изменение активов в форме права пользования представлено ниже.

млн руб.	Земельные участки в составе запасов	Здания в составе основных средств	Прочие в составе основных средств	Итого
На 1 января 2023 года	23 775	394	2	24 171
Поступления	-	-	9	9
Модификация	-	(3)	-	(3)
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	370	-	-	370
Выбытия	-	-	(1)	(1)
Списание в себестоимость	(740)	-	-	(740)
Перевод в состав запасов	(4 255)	-	-	(4 255)
Начисление амортизации	-	(208)	(1)	(209)
На 31 декабря 2023 года	19 150	183	9	19 342
На 1 января 2024 года	19 150	183	9	19 342
Поступления	-	-	-	-
Модификация	-	603	-	603
Высвобождение дисконта кредиторской задолженности	50	-	-	50
Выбытия	(47)	(10)	-	(57)
Списание в себестоимость	(1 142)	-	-	(1 142)
Начисление амортизации	-	(194)	(6)	(200)
На 31 декабря 2024 года	18 011	582	3	18 596

(b) Обязательства по договорам аренды

Обязательства по договорам аренды отражены в строке баланса «Кредиторская задолженность».

Изменение обязательств по аренде представлено ниже.

млн руб.	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2023 года	275	247	1	523
Поступления	-	-	9	9
Модификации	-	(3)	-	(3)
Начисление процентных расходов	25	86	1	112
Погашение арендных обязательств	(48)	(243)	(4)	(295)
На 31 декабря 2023 года	252	87	7	346
краткосрочные	186	-	4	190
долгосрочные	66	87	3	156
На 1 января 2024 года	252	87	7	346
Модификации	-	602	-	602
Выбытия	(171)	-	-	(171)
Начисление процентных расходов	16	92	2	110
Погашение арендных обязательств	(16)	(267)	(6)	(289)
На 31 декабря 2024 года	81	514	3	598
краткосрочные	26	202	3	231
долгосрочные	55	312	-	367

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были включены в 2024 году в состав запасов в сумме 3 238 млн руб. (в 2023 году: в сумме 121 млн руб.) и отражены в текущих расходах в сумме 116 млн руб. (в 2023 году: в сумме 159 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 г. будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2025 по 2031 годы Группа оценивает в сумме 13 728 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 4 453 млн руб.). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку (плата за изменение вида разрешенного использования).

18 Условные обязательства

Условные налоговые обязательства

Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных толкований в применении к операциям и деятельности Группы. В связи с этим налоговые позиции, определенные руководством, и официальная документация, обосновывающая налоговые позиции, могут быть успешно оспорены соответствующими органами. Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкого экономического обоснования или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных обстоятельствах проверка может распространяться на более ранние периоды. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, экономической обоснованности расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, и цели совершения сделок. Также НК РФ не определен перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, проводящими выездную налоговую проверку. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет интерпретацию таких неопределенных вопросов, которая может привести к возникновению споров с налоговыми органами, и в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен в операциях между компаниями Группы, когда: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть несколько отличий. В связи с ограниченной правоприменительной практикой существуют риски возникновения споров с налоговыми органами в отношении ценообразования по операциям внутри Группы. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований нового законодательства о трансфертном ценообразовании.

Кроме того, существует риск возникновения дополнительных налоговых требований в отношении операций по передаче активов и реструктуризации компаний внутри Группы, размер которых определить не представляется возможным в связи с возможным использованием различных методов расчета, а также вариативностью трактовок норм законодательства налоговыми органами применительно к разным видам операций. В то же время Группа не исключает, что размер таких дополнительных претензий может быть существенным, но не превысит 3 млрд рублей.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения или нарушения налогового законодательства, к Группе могут быть предъявлены претензии за отсутствие должной осмотрительности при выборе

поставщиков. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Страхование

В течение отчетного периода Группа страховала риски, связанные со строительно-монтажными работами. При этом руководство Группы допускает наличие вероятности наступления неблагоприятных событий, не являющихся страховым случаем, которые могут повлечь за собой материальный ущерб, но оценивает его как минимальный.

Группа перечисляет средства по обязательным страховым взносам в фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

19 Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки, соотнесенных с операционными сегментами, выделяемыми Группой за 2024 и 2023 годы:

Информация о географических сегментах млн руб.

	2024 г.	2023 г.
Москва	32 712	47 113
Московская область	14 278	16 248
	46 990	63 361

Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания млн руб.

	2024 г.	2023 г.
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	6 300	13 419
Выручка, признаваемая в течение времени	30 921	41 713
Выручка от реализации парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	1 149	-
Выручка, признаваемая в течение времени	1 688	-
Выручка от реализации нежилых помещений		
Выручка, признаваемая в момент времени	1 028	1 512
Выручка, признаваемая в течение времени	2 543	4 698
Выручка от реализации прочей продукции и услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	2 897	1 438
Итого выручка по договорам с покупателями	46 526	62 780
Выручка от аренды	464	581
Итого выручка	46 990	63 361

В выручке 2024 года признана сумма 21 012 млн руб., относящаяся к обязанности к исполнению по договорам с покупателями, невыполненной на 31 декабря 2023 (2023 г.: 30 643 млн руб.)

В выручке за 2024 год, была признана сумма в размере 487 млн руб. от продажи объектов недвижимости, полученных по программе Trade-In (2023 г.: 485 млн руб.).

На 31 декабря 2024 года невыполненная обязанность по заключенным договорам с покупателями составляет 23 675 млн руб. (на 31 декабря 2023 г.: 45 868 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2024 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 15 682 млн руб. из совокупной величины обязательств к исполнению, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

В 2024 году Группа отсторнировала выручку в размере 228 млн руб., признанную в предыдущих отчетных периодах, в связи с расторжением ДДУ по обоюдному согласию в отчетном периоде (2023 г: 2 030 млн руб.; 2022 г: 410 млн руб.).

Цена сделки по проектам, продажи в которых ведутся с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2024 году составила 5 660 млн руб. (2023 год: 5 031 млн руб.).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах.

20 Коммерческие расходы

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Реклама и маркетинг	1 418	1 409
Расходы на персонал	518	554
Расходы по регистрации недвижимости	217	25
Агентское вознаграждение	181	630
Амортизация	21	21
Прочие коммерческие расходы	208	184
	2 563	2 823

21 Управленческие и административные расходы

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Расходы на персонал	1 986	2 623
Налоги, за исключением налога на прибыль	496	654
Содержание сданных объектов	579	448
Коммунальные расходы	358	323
Амортизация	303	362
Консультационные и иные услуги	333	205
Безопасность и охрана	182	356
Расходы по краткосрочной и малоценной аренде	97	139
Расходы на программное обеспечение	67	165
Прочие административные расходы	193	304
	4 594	5 579

22 Затраты на персонал

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Заработная плата и премии		
Себестоимость строительства	439	431
Административные расходы	1 623	2 143
Коммерческие расходы	415	438
	2 477	3 012
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость строительства	105	129
Административные расходы	363	480
Коммерческие расходы	103	116
	571	725
Всего	3 048	3 737

23 Прочие доходы и расходы

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Доходы от выбытия дочерних компаний (Примечание 3б)	1 779	-
Штрафы, пени и неустойки полученные	224	66
Выбытие активов в форме права пользования	124	-
Списание кредиторской задолженности	15	27
Прочие доходы, нетто	82	-
Прочие доходы	2 224	93
Обесценение дебиторской задолженности	(761)	(139)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(489)	(101)
Налоги и сборы	(230)	(91)
Результат от продажи и списания основных средств	(19)	(10)
Благотворительность	(10)	(220)
Прочие расходы, нетто	(558)	(89)
Прочие расходы	(2 067)	(650)

24 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Процентные доходы	563	1 512
Восстановление обесценения займов выданных	176	134
Прочие финансовые доходы	211	4
Финансовые доходы	950	1 650
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	(31 444)	(18 442)
Капитализированные процентные расходы	19 516	7 276
Расходы на привлечение финансирования	(964)	(202)
Уступка права требования	(209)	-
Прочие финансовые расходы	(41)	(518)
Финансовые расходы	(13 142)	(11 886)
Финансовые расходы, нетто	(12 192)	(10 236)

В 2024 году процентные расходы, капитализированные в составе запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 1 843 млн руб. (в 2023 году: 2 058 млн руб.).

25 Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 годов представлено ниже:

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Прочие инвестиции	361	382
Кредиты и займы	(1 053)	(27 105)
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Денежные средства и их эквиваленты	-	484
Запасы (капитализированные расходы)	-	3 709
Дебиторская задолженность	674	32
Прочие инвестиции	-	155
Кредиторская задолженность	(205)	(1)
Кредиты и займы	(6 216)	(8 836)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под средневзвешенную процентную ставку 21,5% и 0% на срок от полугода до двух лет. На 31 декабря 2024 г. в составе кредитов и займов полученных отсутствуют обеспеченные кредиты (на 31 декабря 2023 г. кредиты в размере 10 530 млн руб. являются обеспеченными).

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение 2024 и 2023 годов представлены ниже:

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Выручка	44	(177)
Себестоимость	(1)	-
Коммерческие расходы	(84)	-
Общехозяйственные и адм. расходы	(111)	(104)
Прочие расходы	(4)	-
Финансовые доходы	88	1 331
Финансовые расходы	(3 451)	(2 560)

Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

млн руб.	2024 г.	2023 г.
Заработная плата и прочие выплаты	194	600
Страховые взносы	25	78
	219	678

26 Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов, за исключением корпоративных облигаций и обязательств Группы, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины. Балансовая стоимость выпущенных корпоративных облигаций (отнесенных к Уровню 1) по состоянию на 31 декабря 2024 г. существенно не отличалась от их справедливой стоимости (на 31 декабря 2023 г.: балансовая стоимость выпущенных корпоративных облигаций ниже их справедливой стоимости на 507 млн руб.). Справедливая стоимость корпоративных облигаций была определена как рыночная цена, существовавшая на отчетные даты.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Финансовые активы по состоянию на 31 декабря 2024 г. представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

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).

В то же время в условиях высокой рыночной волатильности и санкционного давления Группа изменила оценку кредитного качества финансовых активов следующим образом:

- по финансовым инструментам контрагентов, имеющих рейтинги российских агентств, провела соотнесение их требований и иной публичной информации, с требованиями категоризаций международного агентства Fitch Ratings, которое публикует статистическую информацию по оценке вероятности наступления дефолта (PD) и вероятную величину убытка в случае наступления дефолта (LgD). Вероятность наступления дефолта была скорректирована с учетом экономических условий сбора данных и их волатильности в долгосрочной перспективе;
- по финансовым инструментам контрагентов без кредитных рейтингов, Группа присвоила внутренние рейтинги аналогичные прошлому отчетному периоду, однако увеличив вероятность наступления дефолта (PD). При расчете вероятной величины убытка (LgD) учитывались залоги и гарантии.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Займы выданные	425	704
Дебиторская задолженность	5 506	3 760
Активы по договорам с покупателями	13 905	44 150
Денежные средства и их эквиваленты	4 622	5 731
	24 458	54 345

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в кредитных организациях, имеющих внешний кредитный рейтинг, на основании которого Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки.

Прочие инвестиции

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 25) которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от акционеров Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Активы по договорам

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов, а также в случаях рассрочки платежей. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты эскроу-счета покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

В отношении активов по договорам в случаях рассрочки платежей по ДДУ в качестве обеспечения можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ОКУ являются незначительными.

Дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность в основном формируется в результате реализации объектов недвижимости юридическим лицам на условиях рассрочки платежа. Данные сделки носят единичный характер, одобряются Советом Директоров, и платежеспособность контрагента предварительно проверяется.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Кроме того, в качестве обеспечения таких договоров можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости.

Прочая дебиторская задолженность

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за реализованные земельные участки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 гг.:

31 декабря 2024 года

Финансовые активы	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средневзвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
млн руб.					
Активы по договорам	Низкий	13 905	-	0%	13 905
Дебиторская задолженность	Низкий	5 511	-	0%	5 511
Дебиторская задолженность	Повышенный	35	(18)	51%	17
Дебиторская задолженность	Дефолт	1 817	(1 817)	100%	-
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	425	-	0%	425
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Дефолт	59	(59)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	4 622	-	-	4 622
Всего финансовых активов		26 374	(1 894)	7%	24 481

31 декабря 2023 года

Финансовые активы	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средневзвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
млн руб.					
Активы по договорам	Низкий	42 487	(79)	0%	42 408
Дебиторская задолженность	Низкий	2 137	-	0%	2 137
Дебиторская задолженность	Повышенный	42	(8)	19%	34
Дебиторская задолженность	Дефолт	221	(221)	100%	-
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	677	(80)	12%	597
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Повышенный	199	(92)	46%	107
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Дефолт	57	(57)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	5 732	(1)	0%	5 731
Всего финансовых активов		51 552	(538)	1%	51 014

Рыночный риск

Группа подвержена воздействию рыночных рисков. Рыночные риски связаны с открытыми позициями по а) иностранным валютам и б) процентным активам и обязательствам. Руководство устанавливает лимиты в отношении сумм приемлемого риска и контролирует их соблюдение на ежедневной основе. Однако применение данного подхода не может предотвратить убытки сверх этих лимитов в случае существенных изменений на рынке.

Влияние рыночного риска основано на изменении одного фактора при том, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными. На практике такое едва ли возможно и изменения нескольких факторов могут коррелировать – например, изменение процентной ставки и валютных курсов.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

На 31 декабря 2024 г. валютный риск не является существенным для Группы, поскольку у Группы отсутствуют существенные финансовые активы и обязательства, номинированные в валютах отличных от функциональной. Контроль над управлением валютным риском осуществляет руководство Группы.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Финансовые активы с переменной ставкой		4	47
Займы выданные и прочие инвестиции	8	4	47
Финансовые активы с фиксированной ставкой		1 306	3 199
Банковские депозиты в составе денежных средств	9	885	2 542
Займы выданные и прочие инвестиции	8	421	657
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(75 172)	(94 924)
Кредиты и займы	13	(75 172)	(94 924)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(72 662)	(54 385)
Кредиты и займы	13	(72 662)	(54 385)
		<u>(146 524)</u>	<u>(146 063)</u>

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину собственного капитала.

У Группы есть кредитные соглашения с плавающей процентной ставкой, зависящей от изменения ключевой ставки Центрального банка РФ. Задолженность по таким кредитным линиям на 31 декабря 2024 г. составляет 75 172 млн руб. Руководство не хеджирует риск изменения плавающих процентных ставок.

В таблицах ниже представлен анализ чувствительности к обоснованно возможным изменениям процентных ставок в отношении той части кредитов и займов, которая подвержена риску изменения процентных ставок за 2024 и 2023 гг. При условии неизменности всех прочих параметров активы и обязательства с плавающей процентной ставкой оказывают следующее влияние на прибыль до налогообложения и капитализированные в состав запасов суммы:

млн руб.

2024 г.	Увеличение/ уменьшение в процентных пунктах	Влияние на прибыль до налогообложения	Влияние на капитализированн ые в состав запасов проценты
Ключевая ставка ЦБ РФ	1,0%	238	378
Ключевая ставка ЦБ РФ	-1,0%	(237)	(375)

млн руб.

2023 г.	Увеличение/ уменьшение в процентных пунктах	Влияние на прибыль до налогообложения	Влияние на капитализированн ые в состав запасов проценты
Ключевая ставка ЦБ РФ	1,0%	19	174
Ключевая ставка ЦБ РФ	-1,0%	(19)	(175)

Риск ликвидности

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

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

Риск соблюдения условий договоров

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

В 2024 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств участников долевого строительства на банковское финансирование.

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности в 2024 и 2023 годах во многом обусловлен использованием счетов эскроу при продаже недвижимости, так как средства от продажи недвижимости размещаются в уполномоченных банках (Примечание 19), и объемы строительства превышали средства, раскрытые со счетов эскроу при вводе объектов в эксплуатацию.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 150 598 млн руб.: денежные средства в сумме 4 622 млн руб., неиспользованный лимит кредитных линий в размере 113 498 млн руб., а также на эскроу-счетах покупателей зарезервировано 32 478 млн руб., из которых ориентировочно 14 991 млн руб. будет раскрыто в 2025 году. Таким образом, Группа располагает достаточными средствами для ведения строительства по текущим проектам. Основными поставщиками Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому возможные вводимые санкции не окажут существенного влияния на операционные показатели.

Ниже в таблице представлены финансовые обязательства Группы в разрезе сроков, оставшихся до погашения, на основании договорных недисконтированных обязательств по погашению.

31 декабря 2024 г.

млн руб.

	Балансовая стоимость	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	1-5 лет	свыше 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	147 834	7 901	19 105	22 757	57 304	151 168	258 235
Обязательства по аренде	598	-	120	120	474	61	775
Кредиторская задолженность	17 841	-	11 974	-	3 163	13 728	28 865
	166 273	7 901	31 199	22 877	60 941	164 957	287 875

31 декабря 2023 г.

млн руб.

	Балансовая стоимость	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	1-5 лет	свыше 5 лет	Итого
Кредиты и займы полученные	149 309	-	59 748	15 733	73 028	46 141	194 650
Обязательства по аренде	346	-	116	179	115	71	481
Кредиторская задолженность	18 600	-	16 093	1 996	775	-	18 864
	168 255	-	75 957	17 908	73 918	46 212	213 995

Управление капиталом

Основная цель управления капиталом для Группы состоит в обеспечении соблюдения Группой внешних требований в отношении капитала и поддержании уровня капитала необходимого для обеспечения операционных и стратегических потребностей Группы и достаточного для сохранения доверия инвесторов кредиторов и рынка в целом, а также для будущего развития деятельности Группы. Структура капитала Группы состоит из чистого долга (задолженность за минусом денежных средств и их эквивалентов) и капитала Группы.

Группа управляет структурой своего капитала и корректирует ее в свете изменений в экономических условиях и характеристиках присущих ее деятельности рисков посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций. Группа также контролирует выполнение требований к уровню достаточности капитала установленному законодательством.

27 События после отчетной даты

В апреле 2025 года Группа продала 100% долю участия в капитале ООО «Специальный застройщик «Просторная долина» за вознаграждение в размере 733 млн руб. Сумма выбывающих чистых активов составила 610 млн руб.

28 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа контролировала 59 юридических лиц (на 31 декабря 2023 г. – 60). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень наиболее существенных компаний Группы:

	Эффективная доля собственности	
	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
ООО «Специализированный застройщик «Мартемьяново»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «СК Торпедо»	51%	100%
АО «Специализированный застройщик «Инград» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Филатов Луг» *	100%	100%
ООО «Инград Недвижимость»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Осенний квартал» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Просторная долина»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Флагман» *	100%	100%
ООО «Инвестиции в градостроительство»	100%	100%
ООО «ИР Девелопмент»	100%	100%
ООО «ИНГРАД-КАПИТАЛ» *	100%	100%
ООО «ПРОСПЕКТ» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фортуна» *	100%	100%
ООО «Клинсельхозагро»	100%	100%
АО «Косметическое объединение «Свобода» *	99,67%	99,67%
ООО «Фортено» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Развитие будущего» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Симоновская» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Инград Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкая» *	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Румянцево Град»	100%	100%

* Акции / доли в данных дочерних компаниях выступают обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию.

29 Существенные положения учетной политики

29.1 Принципы консолидации

Дочерние компании

Дочерними являются компании, контролируемые Группой.

Группа контролирует объект инвестиций только в том случае, если выполняются следующие условия:

- наличие у Группы полномочий в отношении объекта инвестиций (т.е. существующие права, обеспечивающие текущую возможность управлять значимой деятельностью объекта инвестиций);
- наличие у Группы права на переменную отдачу от инвестиции или подверженности риску, связанному с ее изменением;
- наличие у Группы возможности использования своих полномочий в отношении объекта инвестиций с целью влияния на переменную отдачу от инвестиции.

При наличии у Группы менее чем большинства прав голоса или аналогичных прав в отношении объекта инвестиций, Группа учитывает все уместные факты и обстоятельства при оценке наличия полномочий в отношении данного объекта инвестиций:

- соглашение с другими лицами, обладающими правами голоса в объекте инвестиций;
- права, обусловленные другими соглашениями;
- права голоса и потенциальные права голоса, принадлежащие Группе;
- возможность контролировать значительную деятельность.

Группа повторно анализирует наличие контроля в отношении объекта инвестиций, если факты и обстоятельства свидетельствуют об изменении одного или нескольких из трех компонентов контроля.

Объединение бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе, в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа использует опциональный «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

В таком случае приобретение контроля в капитале компаний, которые не ведут операционную деятельность, а являются держателями актива, ставшего причиной такого приобретения в целях его дальнейшего использования Группой, отражается в учете как приобретение актива. Возмещение, уплаченное за такие компании, отражается как покупная стоимость актива за вычетом других активов и обязательств, идентифицируемых в ходе приобретения и признаваемых по их справедливой стоимости.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей в компаниях, находящихся под общим контролем материнской компании Группы, учитываются на дату совершения сделки. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в отчетности МСФО приобретенной дочерней компании на дату сделки. В случае возникновения разниц между вознаграждением и балансовой стоимостью чистых активов Группа отражает разницу в капитале.

Гудвил

Гудвил представляет собой превышение полной справедливой стоимости переданного вознаграждения над справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Полная справедливая стоимость вознаграждения включает справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных долевого инструмента, а также суммы любых неконтролирующих долей участия в приобретаемой компании плюс, если объединение бизнеса произошло поэтапно, справедливую стоимость уже имеющейся доли участия в приобретаемой компании. Прямые затраты на приобретение немедленно признаются в качестве расходов.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых его обесценений балансовой стоимости в прибыли и убытки периода. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает полную справедливую стоимость вознаграждения, это превышение классифицируется как доход от выгодного приобретения и немедленно отражается в составе прибыли и убытка.

Утрата контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей участия и других составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникающая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа

сохраняет за собой часть инвестиций в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

Неконтролирующая доля участия

Доли неконтролирующих собственников представляют собой их доли владения в чистых активах дочерних компаний, не причитающиеся прямо или опосредованно Группе, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении в составе капитала, причитающегося собственникам Компании. Изменение неконтролирующей доли участия отражается непосредственно в капитале.

Группа отражает в консолидированной финансовой отчетности приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия как операции с акционерами. Любая разница между стоимостью, на которую были скорректированы доли неконтролирующих акционеров, и справедливой стоимостью выплаченного или полученного возмещения отражается непосредственно в составе собственных средств и причитается собственникам материнской компании.

Изменение доли участия в дочерней компании без потери контроля учитывается как операция с капиталом.

Общий совокупный доход относится на собственников Компании и на неконтролирующие доли участия, даже если это приводит к дефицитному сальдо неконтролирующей доли участия.

Уставы некоторых дочерних компаний, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают выход участников без ограничений по их требованию и выплату стоимости их доли. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий. В случае отрицательных чистых активов предприятий, актив по неконтрольной доле участия не признается.

29.2 Финансовые инструменты

29.2.1 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.

29.2.2 Классификация и последующая оценка финансовых активов и финансовых обязательств

Финансовые активы

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, либо 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 актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив 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:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью 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, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственного за управление

портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);

- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы – оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием, а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов.

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы. Сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

Финансовые активы – последующая оценка

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы учета:

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через

Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.

прибыль или убыток

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Инвестиции в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход

Эти активы впоследствии оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

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 Группой 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.

29.2.3 Модификация условий финансовых активов и обязательств

Финансовые активы

Если условия финансового актива изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному активу. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. В этом случае признание первоначального финансового актива прекращается и новый финансовый актив признается в учете по справедливой стоимости.

Группа проводит количественную и качественную оценку того, является ли модификация условий значительной, т.е. различаются ли значительно потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу и потоки денежных средств по модифицированному или заменившему его финансовому активу. Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет

значительности модификации условий, анализируя факторы в следующем порядке: качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов. Если потоки денежных средств значительно отличаются, то считается, что права на предусмотренные договором потоки денежных средств по первоначальному финансовому активу истекли. При проведении данной оценки Группа руководствуется указаниями в отношении прекращения признания финансовых обязательств по аналогии.

Если потоки денежных средств по модифицированному активу, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового актива пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива.

Финансовые обязательства

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда его условия изменяются таким образом, что величина потоков денежных средств по модифицированному обязательству значительно меняется. В этом случае новое финансовое обязательство с модифицированными условиями признается по справедливой стоимости. Разница между балансовой стоимостью прежнего финансового обязательства и стоимостью нового финансового обязательства с модифицированными условиями признается в составе прибыли или убытка.

Если модификация условий (или замена финансового обязательства) не приводит к прекращению признания финансового обязательства, Группа применяет учетную политику, согласующуюся с подходом в отношении корректировки валовой балансовой стоимости финансового актива в случаях, когда модификация условий не приводит к прекращению признания финансового актива, – т.е. Группа признает любую корректировку амортизированной стоимости финансового обязательства, возникающую в результате такой модификации (или замены финансового обязательства), в составе прибыли или убытка на дату модификации условий (или замены финансового обязательства).

Изменения величины потоков денежных средств по существующим финансовым обязательствам не считаются модификацией условий, если они являются следствием текущих условий договора, например, изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ, если соответствующий договор кредитования предусматривает возможность банков изменять процентные ставки и Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Изменение процентной ставки до рыночного уровня в ответ на изменение рыночных условий учитывается Группой аналогично порядку учета для инструментов с плавающей процентной ставкой, т.е. процентная ставка пересматривается перспективно.

Группа проводит количественную и качественную оценку на предмет значительности модификации условий, анализируя качественные факторы, количественные факторы и совокупный эффект качественных и количественных факторов.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется

балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

29.2.4 Прекращение признания

Финансовые активы

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, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

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.

Финансовые обязательства

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 в возникающее 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.

29.2.5 Обесценение

Группа признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- активам по договору.

Активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отсутствуют. Группа признает оценочные резервы по указанным категориям финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, за исключением торговой дебиторской задолженности и активов по договорам, а также финансовых активов, по которым выявлено повышение кредитного риска и/или которые являются кредитно-обесцененными, по которым оценочные резервы признаются в сумме, равной ожидаемым потерям за весь срок.

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).

Группа присваивает рейтинги качества существенным контрагентам с учетом накопленной информации или рыночных данных о них на основании:

- внешних рейтингов, присвоенных рейтинговыми агентствами Эксперт РА и АКРА

- по контрагентам, по которым отсутствуют рейтинги, Группа присваивает индивидуальный рейтинг на основе всей доступной финансовой и нефинансовой информации, наличии обеспечений, истории платежей и сведений из внешних источников;

Ожидаемые кредитные убытки по контрагентам, по которым присваиваются индивидуальные рейтинги, рассчитываются, исходя из вероятности дефолта и уровня потерь по эквивалентным категориям качества, публикуемым международными рейтинговыми агентствами и с учетом поправки на макроэкономическую неопределенность в Российской Федерации в долгосрочной перспективе.

По прочим индивидуально несущественным контрагентам Группа определяет средневзвешенный процент потерь, исходя из статистики выявленных задолженностей в дефолте за последние два года.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, на предмет их кредитного обесценения. Финансовый актив является кредитно-обесцененным, когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или дебитора;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более 180 дней;
- реструктуризация Группой займа или изменения условий погашения дебиторской задолженности, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика/дебитора.

Займ выданный, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния заемщика, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельства того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения.

Значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Группа рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки, а также анализ, основанный на историческом опыте Группы, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Цель оценки заключается в выявлении того, имело ли место значительное повышение кредитного риска в отношении позиции, подверженной кредитному риску, посредством сравнения:

- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока по состоянию на отчетную дату;
- вероятности дефолта за оставшуюся часть всего срока, рассчитанной в отношении данного момента времени при первоначальном признании позиции, подверженной кредитному риску (скорректированной, если уместно, с учетом изменения ожиданий относительно досрочного погашения).

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Группа считает наличие просрочки по активу свыше 180 дней.

Определение понятия «дефолт»

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

- маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или

- задолженность заемщика по любому из существенных кредитных обязательств перед Группой просрочена более чем на 180 дней.

Необходимо проведение регулярной оценки на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в группы, существенно не отличаются.

В отношении активов, по которым у Группы отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников.

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, показываются как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов. Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности отражаются в составе прочих расходов, по займам выданным – в составе финансовых расходов.

29.2.6 Взаимозачет активов и обязательств

Финансовые активы и обязательства Группы взаимозачитываются и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении на нетто-основе в том случае, если для этого существуют юридические основания и намерение сторон урегулировать задолженность путем взаимозачета или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

29.2.7 Договоры финансовых гарантий

Ранее Группа учитывала договоры финансовых гарантий как договоры страхования в соответствии с МСФО (IFRS) 4. В 2023 году Группа установила, что будет учитывать выпущенные договоры финансовых гарантий как финансовые обязательства в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Применение данного стандарта не оказало значительного влияния на консолидированную отчетность Группы.

29.3 Акционерный капитал

Финансовые инструменты, выпущенные Группой, классифицируются как собственный капитал только в том случае, если они не соответствуют определению финансового обязательства.

Обыкновенные акции классифицируются как капитал.

Собственные акции, выкупленные у акционеров

В случае выкупа Группой собственных акций уплаченная сумма, включая затраты, непосредственно связанные с данным выкупом, отражается в финансовой отчетности как уменьшение уставного капитала в сумме номинальной стоимости акций и оставшейся суммы в добавочном капитале.

Добавочный капитал

Добавочный капитал формируется за счет эмиссионного дохода от выпуска акций, доход от продажи или выкупа собственных акций, взносы участников. Дополнительные затраты, связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов по акциям, учитываются как уменьшение добавочного капитала за вычетом налогов.

Дивиденды

Возможность Группы объявлять и выплачивать дивиденды подпадает под регулирование действующего законодательства Российской Федерации.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются в финансовой отчетности как использование нераспределенной прибыли по мере их объявления.

Подлежащие распределению среди участников средства Группы ограничены суммой ее средств, информация о которых отражена в официальной отчетности Группы по российским стандартам бухгалтерского учета.

Прибыль/(убыток) на акцию

Прибыль/(убыток) на акцию представляет собой сумму прибыли/(убытка) за год, относящуюся к обыкновенным акциям Компании и разделенную на средневзвешенное количество обыкновенных акций в обращении в течение года.

Базовый убыток на акцию рассчитывается как отношение убытка, приходящегося на долю акционеров Компании, к средневзвешенному числу обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года, за исключением собственных выкупленных акций.

29.4 Основные средства

Объекты основных средств отражаются в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации производится на основе линейного метода с использованием следующих расчётных сроков полезного использования:

Срок полезного использования (кол-во лет)	
Здания	20-40
Сооружения	5-10
Машины и оборудование	5-20
Транспорт	5
Мебель и офисное оборудование	3-7

В случае если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различные сроки полезного использования, такие компоненты отражаются как отдельные активы.

Расходы по текущему и капитальному ремонту отражаются в составе прибыли или убытка, в составе операционных расходов в периоде их возникновения, если не удовлетворяют требованиям по капитализации.

29.5 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.

Группа как арендатор

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

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 или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

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

- 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;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего в виду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса 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, 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. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут быть изменены в одностороннем порядке, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива по аренде при первоначальном признании.

Активы в форме права пользования, не отраженные в составе запасов, амортизируются линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, за исключением случаев, когда согласно договору аренды право собственности на базовый актив передается Группе до конца срока аренды или если первоначальная стоимость актива в форме права пользования отражает исполнение Группой опциона на покупку. Активы в форме права пользования, признанные в составе запасов, а именно земельные участки, не амортизируются, а списываются по проценту готовности объекта строительства.

Группа как арендодатель

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

Группа признает арендные платежи, полученные по договорам операционной аренды, в качестве дохода линейным методом в течение срока аренды в составе статьи «Прочая выручка».

29.6 Запасы

Запасы включают строящиеся и готовые объекты жилой и коммерческой недвижимости, парковочные места и объекты инфраструктуры, предназначенные для продажи, земельные участки и актив в форме права пользования земельными участками, разрешительная документация по которым находится в работе, сырье и материалы, а также готовую продукцию, включая взносы по ДДУ (договорам долевого участия в строительстве) в объектах, строительство которых ведется не Группой. В составе готовых объектов жилой недвижимости отражены в том числе квартиры, полученные по программе Trade-In в счет оплаты покупателями задолженности по ДДУ.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства включает прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, и общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду, стоимость приобретения земли и активов в форме прав пользования землей по договорам аренды, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий, организацию стоянок, строительство социальных объектов, а также процентные расходы, относящиеся к квалифицируемому активу, включая значительный компонент финансирования, распределяемые на каждый объект пропорционально его площади к продаваемым метрам.

В случае выявления обременительных договоров убытки по ним распределяются и признаются в стоимости строительства аналогично социальным объектам и прочей инфраструктуре, в случаях, когда строительство таких объектов стало обязательным условием для реализации всего проекта возведения жилой недвижимости.

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. Земельные участки, строительство на которых планируется, но еще не начато, однако в отношении которых ведется разработка технической документации, классифицируются как запасы.

Инфраструктура, выделенная в отдельные объекты запасов, может быть представлена образовательными учреждениями, медицинскими центрами, сетями, инженерными строениями и другими объектами инфраструктуры многоквартирных жилых комплексов и коттеджных поселков, строящимися для последующей продажи коммерческим организациям, органам власти или управления.

29.7 Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности,

запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее - «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убытки от обесценения активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

29.8 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена имуществом, преимущественно земельными участками, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от повышения их стоимости и/или аренды. Инвестиционная недвижимость также включает в себя земельные участки с неопределенным назначением использования в будущем. Помимо земельных участков, Группа возводит коммерческие площади в рамках своих строительных проектов, которые планирует сдавать в аренду самостоятельно. Такие объекты признаются по себестоимости строительства за вычетом резерва под обесценение до тех пор, пока не становится возможным определение их справедливой стоимости, как правило, с использованием доходного метода.

Инвестиционная недвижимость первоначально отражается по цене приобретения. Последующие затраты, относящиеся к инвестиционной недвижимости, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа использует модель учета по справедливой стоимости для оценки инвестиционной недвижимости после первоначального признания. Таким образом, инвестиционная недвижимость отражается в консолидированном отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Прибыли и убытки, возникающие в связи с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, включаются в консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в том периоде, в котором они возникли.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости производится на регулярной основе преимущественно с использованием метода сравнительных продаж, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа, или доходным методом, в зависимости от категории и вида объектов.

Группа переводит земельные участки из категории инвестиционной недвижимости в состав запасов в момент начала подготовительных работ для выхода на строительную площадку.

29.9 Резервы

Резерв признается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конклюдентное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод.

Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налоговая позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва.

Обременительные или убыточные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых собственных затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Судебные иски

Группа выступает ответчиком по искам, предъявляемым контрагентами, в том числе покупателями и участниками долевого строительства в ходе хозяйственной деятельности Группы. Резерв по вероятным или уже предъявленным судебным искам отражает наилучшую оценку руководства в отношении потенциального оттока средств, связанных с риском предъявления исков участниками долевого строительства в связи с несоблюдением сроков сдачи многоквартирных домов.

Гарантийные обязательства

Группа несет гарантийные обязательства по устранению дефектов строительства в введенных в эксплуатацию жилых домах и коттеджах. Резерв по гарантийным обязательствам отражается в консолидированной финансовой отчетности на конец отчетного периода в отношении ожидаемых претензий по гарантиям, оцениваемых в сумме ожидаемого уровня собственных затрат на устранение дефектов. Резерв по гарантийным обязательствам признается по мере исполнения обязательств по договору с покупателями в составе себестоимости.

Резерв на завершение строительства

В рамках строительства проектов, в том числе согласно требованиям инвестиционных контрактов, Группа берет обязательства по строительству дорог, сетей, социальных объектов и прочей инфраструктуры, расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевою собственность.

Расходы на строительство социальных объектов и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, распределяются пропорционально метрам к продаже на строящиеся корпуса и признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Обязательства по обработке земель сельскохозяйственного назначения

Существуют определенные риски принудительного прекращения права собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения при существенном снижении плодородия почв, а также при неиспользовании участка для сельскохозяйственного производства в течение 3 лет. При этом и в том, и в другом случае между моментом установления факта ухудшения (неиспользования) земель и прекращением права существует значительный временной промежуток, в течение которого нарушения могут быть устранены. Кроме того, для прекращения права требуется соблюдение ряда процедур. Группа установила контрольные процедуры для снижения риска принудительного прекращения права на земли сельскохозяйственного назначения. Часть земель сдается в аренду

под обработку сторонним сельхозпроизводителям, другая часть земель обрабатывается Группой в той или иной степени.

29.10 Вознаграждения работникам

Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками.

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Пенсионные обязательства

В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При выходе на пенсию, все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

29.11 Выручка

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа ожидает иметь право в обмен на передачу товара или услуг покупателю. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), исполняется обязанность по договору.

Выручка признается в момент времени или по мере того, как контроль переходит к покупателю. Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия. Согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, по которому большей частью реализуются строящиеся объекты недвижимости Группы, застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по договорам долевого участия, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, Группа считает ДДУ нерасторжимыми, если только расторжение не предусмотрено самим договором, и выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

По отдельным проектам ДДУ предусматривают возможность расторжения на протяжении определенного срока по требованию покупателя с выплатой фиксированной суммы процента Группой. Выручка по таким договорам начинает признаваться после завершения срока предъявления требования покупателем аналогично прочим ДДУ.

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/или прав аренды, расходы на строительство социальных объектов и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевую собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости по мере исполнения обязанности по заключенным ДДУ.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Банковские кредиты по проектам с использованием счетов эскроу, полученные Группой по льготной ставке в результате использования эскроу-счетов, при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости. По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступления денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу-счета. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

При незначительном изменении графиков выборки кредита и/или пересогласовании (модификации) условий кредитных соглашений корректировка экономии на процентных расходах отражается через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный актив признается в составе актива по договору.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на эскроу-счет.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Права на объекты по договорам долевого участия в незаконченных строительстве домах, ведущихся не Группой, признаются реализованными на момент переуступки требования на объекты недвижимости.

Выручка по готовым объектам как построенным собственными силами, так и приобретенным в счет уплаты за проданные объекты Группы, признается в момент времени по акту приема-передачи.

Выручка по договорам на строительство

Выручка по договорам на строительство включает оказание услуги по строительству объектов, в основном инфраструктурных, сторонним заказчикам. Группа определила, что по договору на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика, создаваемый актив не может быть альтернативно использован, и возможность расторжения договора отсутствует. Соответственно, выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

По договорам на оказание строительных услуг значительный компонент финансирования в основном отсутствует в связи с тем, что Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

Прочая выручка

Прочая выручка включает вознаграждение от оказания риэлторских услуг по реализации объектов недвижимости, не принадлежащих Группе, обязанность по договорам, по которым считается исполненной в момент завершения сделки. Группа использует практическое освобождение в части возможности не начислять финансовый компонент по договорам с покупателями на аванс, предоставленный сроком менее 12 месяцев.

29.12 Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят процентные доходы по размещенным средствам, значительный компонент финансирования по предоставленным рассрочкам по оплате ДДУ и высвобождение дисконта по активам, отраженным по амортизированной стоимости, результат модификации финансовых инструментов

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам полученным, значительный компонент финансирования по авансам, полученным от покупателей, суммы, отражающие высвобождение дисконта по финансовым обязательствам, отраженным по амортизированной стоимости, убытки от выбытия финансовых активов, результат модификации финансовых инструментов, а также признанные убытки от обесценения займов выданных.

Процентный доход или расход, за исключением непосредственно относимого к квалифицируемым активам, признается с использованием метода эффективной ставки процента. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до валовой балансовой стоимости финансового актива; или амортизированной стоимости финансового обязательства.

Квалифицируемым активом признаются фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования в девелоперских проектах с даты начала разработки технической документации для освоения земельного участка под строительство до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, а также любые другие объекты, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, пока они не будут закончены строительством или готовы к продаже.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость незавершенного строительства (запасов), а именно земельных участков под строительство объектов, и к созданию любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже

должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации или готовы к продаже.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы (средневзвешенная процентная ставка применяется к стоимости квалифицируемых активов), за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования целевых заемных средств.

Все прочие процентные расходы учитываются в составе расходов периода, к которому они относятся.

29.13 Налог на прибыль

Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога.

Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой требования или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов.

Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы связаны с деловой репутацией и возникают вследствие первоначального признания (кроме случаев объединения компаний) других требований и обязательств в рамках операций, не влияющих на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена выгода от реализации отложенного налогового актива, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе собственных средств, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе собственных средств.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

В Российской Федерации существуют требования по начислению и уплате различных налогов, применяющихся в отношении деятельности Группы, помимо налога на прибыль. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе административных расходов.

Отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату в зависимости от оценки вероятности того, что достаточная налогооблагаемая прибыль будет получена, чтобы реализовать отложенные налоговые активы. Оценка вероятности включает суждения, основанные на ожидаемых результатах деятельности Группы. Для оценки вероятности реализации отложенных налоговых активов в будущем используются различные факторы, включая результаты прошлых лет, операционный план, истечение срока возмещения налоговых убытков и стратегию налогового планирования. Если фактические результаты отличаются от оценочных или эти оценки должны быть пересмотрены в будущих периодах, это может оказать негативное влияние на финансовое положение, финансовые результаты и потоки денежных средств.

В случае если величина признания отложенных налоговых активов в будущем должна быть уменьшена, данное сокращение будет признано в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Налог, подлежащий уплате в результате реализации активов, может зависеть от специальных налоговых правил, применимых к операциям выбытия, и может варьироваться в зависимости от ряда факторов. Группа также может реализовывать стоимость актива посредством получения дохода от удерживаемого актива, что может привести к иному методу налогообложения. Налог, уплачиваемый при реализации актива, может, таким образом, отличаться от сумм, отраженных в консолидированной финансовой отчетности. Группа признает отложенные налоговые обязательства в отношении изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости и использует освобождение при ее приобретении, когда стоимость покупки превышает налоговую стоимость актива.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

В связи с тем, что определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов и расходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения.

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2024 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- Предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельность, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять промежуточный итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компаний не изменится.
- Определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности.
- В стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

Группа все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

Прочие стандарты

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки, касающиеся классификации и оценки финансовых инструментов - Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7.

Можно ожидать, что для некоторых предприятий эти поправки окажут существенное влияние на их финансовую отчетность. Потенциальное воздействие может включать, помимо прочего, изменение момента признания и прекращения признания финансовых инструментов в определенных ситуациях, когда погашение одного финансового инструмента другим занимает более одного дня. Например, предприятиям, которые прекращают признавать торговую дебиторскую задолженность и признают денежные средства на дату инициирования платежа дебитором, может потребоваться изменить момент признания: таким моментом будет являться дата получения этих денежных средств. Аналогичным образом, изменение может потребоваться для предприятий, которые прекращают признавать как торговую кредиторскую задолженность, так и денежные средства в день инициирования платежа, даже если кредитор еще не получил эти денежные средства. Однако существует возможность выбора учетной политики для прекращения признания определенных финансовых обязательств, расчеты по которым производятся с использованием электронной платежной системы, при условии соблюдения определенных критериев.

- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).