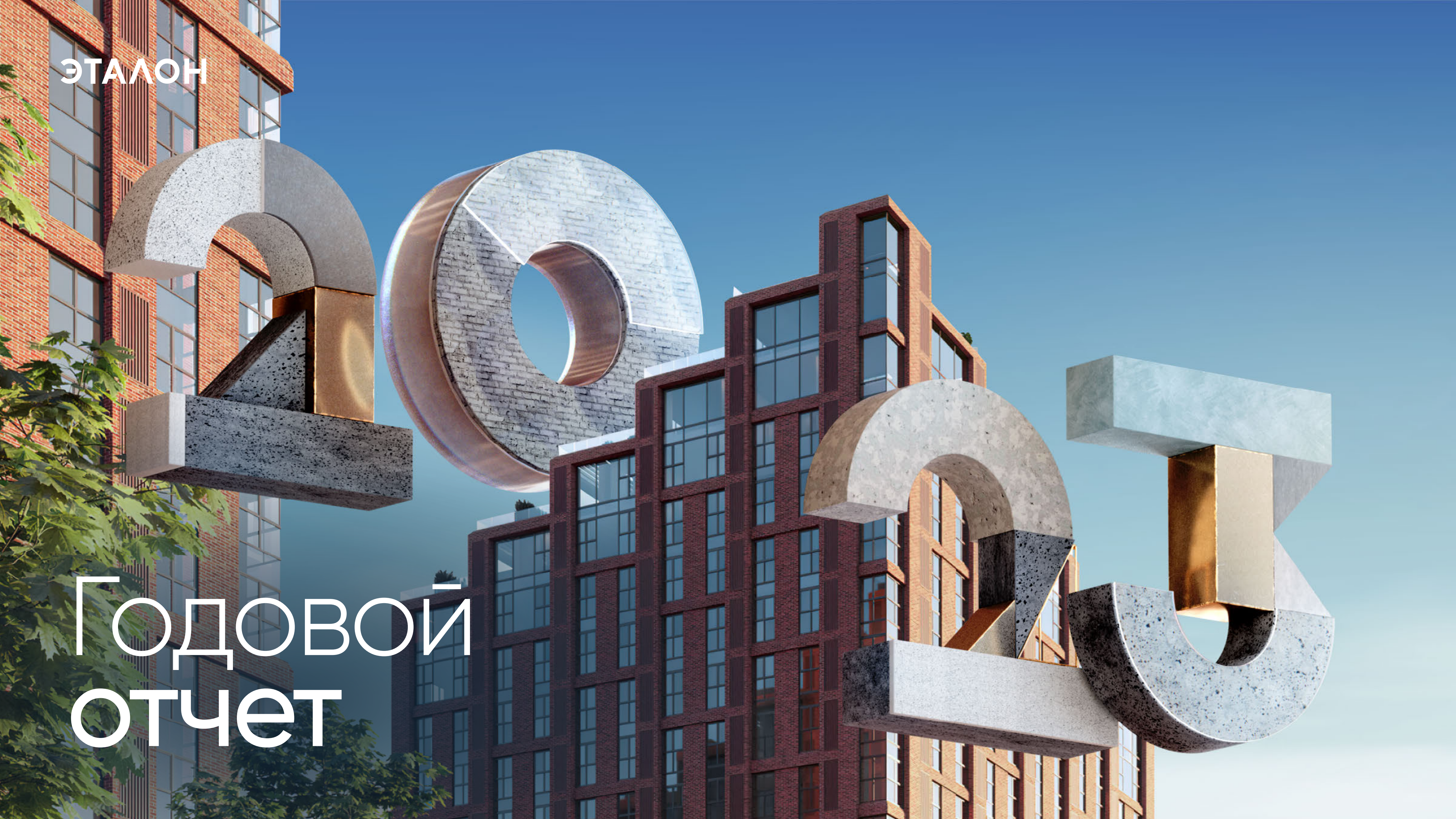


ЭТАЛОН

# Годовой отчет



# Содержание

## 01

### Вступление

Об отчете	04
О Группе «Эталон»	05
Инвестиционная привлекательность	06
Целевые регионы и сегменты	08
География присутствия	10
Структура управления бизнесом	11
Цепочка создания стоимости	12
Основные события 2023 года	13
Обращение президента	16

## 02

### Обзор и тенденции рынка

Макроэкономический контекст	18
Драйверы спроса	20
Конкурентная среда	25

## 03

### Стратегия

Стратегия 2024	29
Стратегические цели и их реализация	30
Стратегия развития цепочки добавленной стоимости	31
Стратегические инициативы	32

## 04

### Портфель проектов

Обзор портфеля проектов	38
Текущие проекты	40
Обзор портфеля. Москва и Московская область	44
Обзор портфеля. Санкт-Петербург	57
Обзор портфеля. Другие регионы	64

## 05

### Результаты 2023

Операционные результаты	77
Финансовые результаты	84

## 06

### Устойчивое развитие

Вступление	89
Взаимодействие с заинтересованными сторонами	93
Охрана труда и безопасность	98
Охрана окружающей среды	103
Сотрудники	106
Клиенты	112
Социальная ответственность	115
Корпоративная этика	123
Ответственная цепочка поставок	128
Управление рисками	133

## 07

### Корпоративное управление

Корпоративное управление	144
Общее собрание акционеров	145
Совет директоров	148
Комитеты Совета директоров	153

## 08

### Взаимодействие с инвесторами и акционерами

Взаимодействие с инвесторами и акционерами: решение инфраструктурных вопросов	156
Стоимость акций	158
Структура владения	159
Дивидендная политика	159
Работа с инвесторами	160
Работа с инвесторами: повышение прозрачности	161
Аналитическое покрытие	162
Календарь инвестора	163
Облигации и кредитные рейтинги	164

## 09

### Финансовая отчетность

Консолидированная финансовая отчетность	166
---	-----

## 10

### Приложение

Указатель стандартов GRI	221
Указатель стандартов SASB	224
Дополнительные показатели эффективности	225

# Вступление

/10

ОБ ОТЧЕТЕ	04
О ГРУППЕ «ЭТАЛОН»	05
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТЬ	06
ЦЕЛЕВЫЕ РЕГИОНЫ И СЕГМЕНТЫ	08
ГЕОГРАФИЯ ПРИСУТСТВИЯ	10
СТРУКТУРА УПРАВЛЕНИЯ БИЗНЕСОМ	11
ЦЕПОЧКА СОЗДАНИЯ СТОИМОСТИ	12
ОСНОВНЫЕ СОБЫТИЯ 2023 ГОДА	13
ОБРАЩЕНИЕ ПРЕЗИДЕНТА	16



# Об отчете



## Отчетный период

В Годовом отчете представлена информация о деятельности Группы «Эталон» за 12 месяцев 2023 года. В отчете раскрываются финансовые и нефинансовые результаты Компании, в том числе консолидированная аудированная отчетность по МСФО.

Некоторые разделы отчета, касающиеся обзора деятельности Компании и ее бизнеса, устойчивого развития, практик корпоративного управления и взаимодействия с инвесторами, могут также охватывать события, произошедшие после даты составления отчета.

## Форма и стандарты отчетности

Настоящий Годовой отчет информирует все заинтересованные стороны о деятельности Группы «Эталон» по созданию ценности в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективе, а также кратко рассказывает об инициативах Группы в области устойчивого развития. Более детальная информация в области экологической, социальной и корпоративной ответственности представлена в отдельном Отчете об устойчивом развитии за 2023 год.

В основе Годового отчета лежат лучшие практики и стандарты, а также соответствующие данные управленческой отчетности, что обеспечивает максимальную прозрачность, точность и актуальность предоставленной информации.

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

## Существенные темы

В соответствии с указанными выше стандартами отчетности в этом отчете рассматриваются существенные вопросы, связанные с экономическим, экологическим и социальным воздействием Группы «Эталон», которые могут повлиять на оценки и решения заинтересованных сторон. Круг этих вопросов был определен с помощью различных инструментов, в т. ч. собственного анализа и опроса заинтересованных сторон.

## Прогнозные заявления

Некоторые заявления в этом отчете носят прогнозный характер, и итоговые результаты могут существенно отличаться от заявленных. В дополнение к факторам, о которых явно говорится в отчете, существенное влияние на фактические результаты могут иметь и другие факторы. К ним относятся, помимо прочего, общие условия ведения бизнеса, регуляторные изменения, колебания процентных ставок, политические события, деятельность конкурентов и их политики ценообразования, разработка продуктов, коммерциализация, изменение логистических цепочек и прочие.

## Внешнее заверение

Отчет не проходил процедуру внешнего заверения.

# О Группе «Эталон»

Группа «Эталон», основанная в 1987 году, сегодня является одним из крупнейших федеральных игроков в сфере девелопмента и строительства в России.

С 2021 года Компания активно развивается на региональных рынках и уже вышла с проектами в Омск, Новосибирскую область, Екатеринбург, Тюмень и Казань. Благодаря 37-летнему опыту успешной работы и продолжению активной региональной экспансии Компания остается одним из наиболее успешных игроков на российском рынке недвижимости.

За 2023 год объем продаж в региональных проектах Компании вырос в четыре раза, обеспечив сильный двузначный прирост продаж на консолидированном уровне. В рамках утвержденной стратегии Компания планирует обеспечивать дальнейшее масштабирование бизнеса и повышение его эффективности за счет расширения региональной экспансии, развития новых технологий и цифровизации цепочки создания стоимости.

87 %

прирост продаж за 2023 год в натуральном выражении

35 %

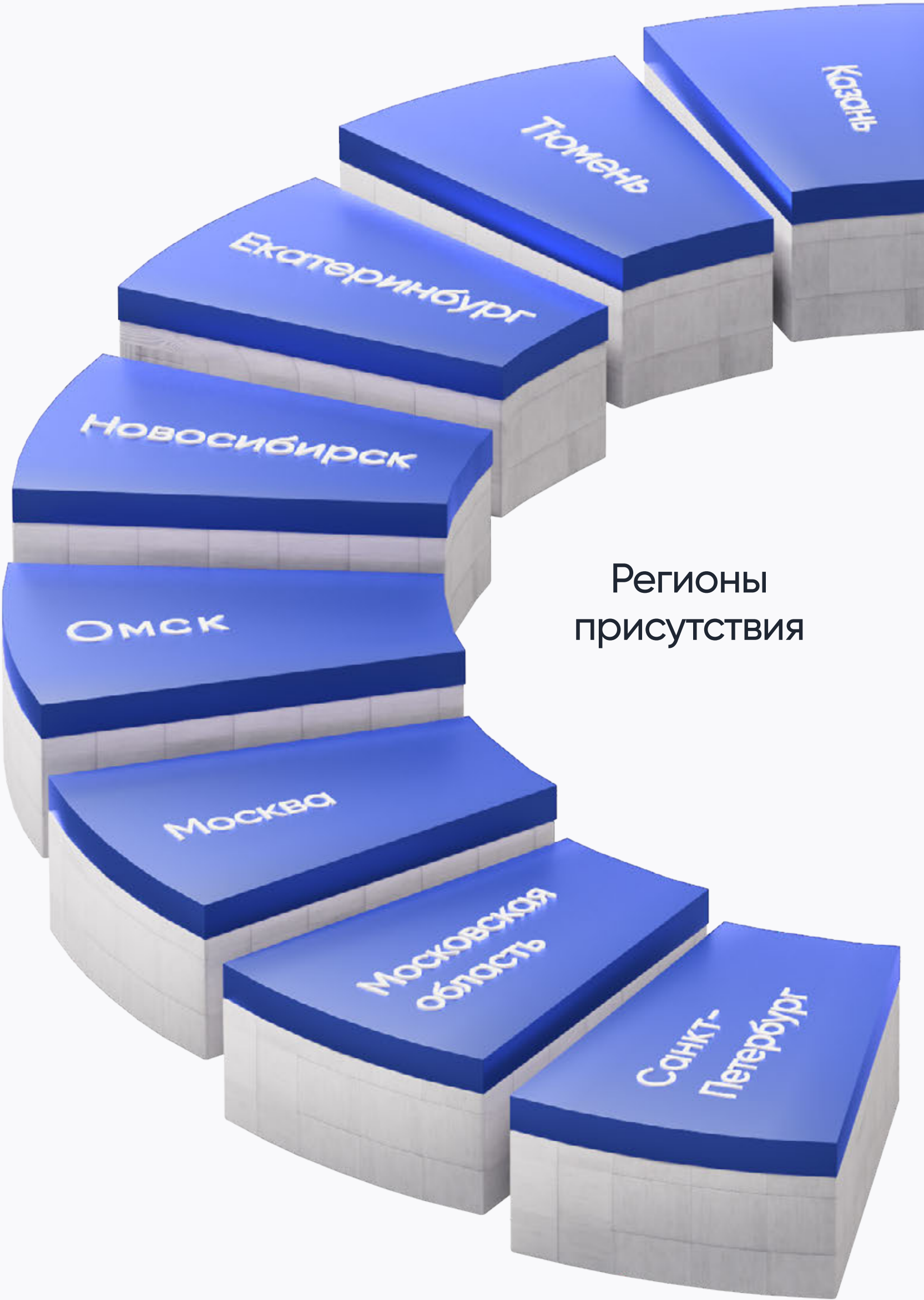
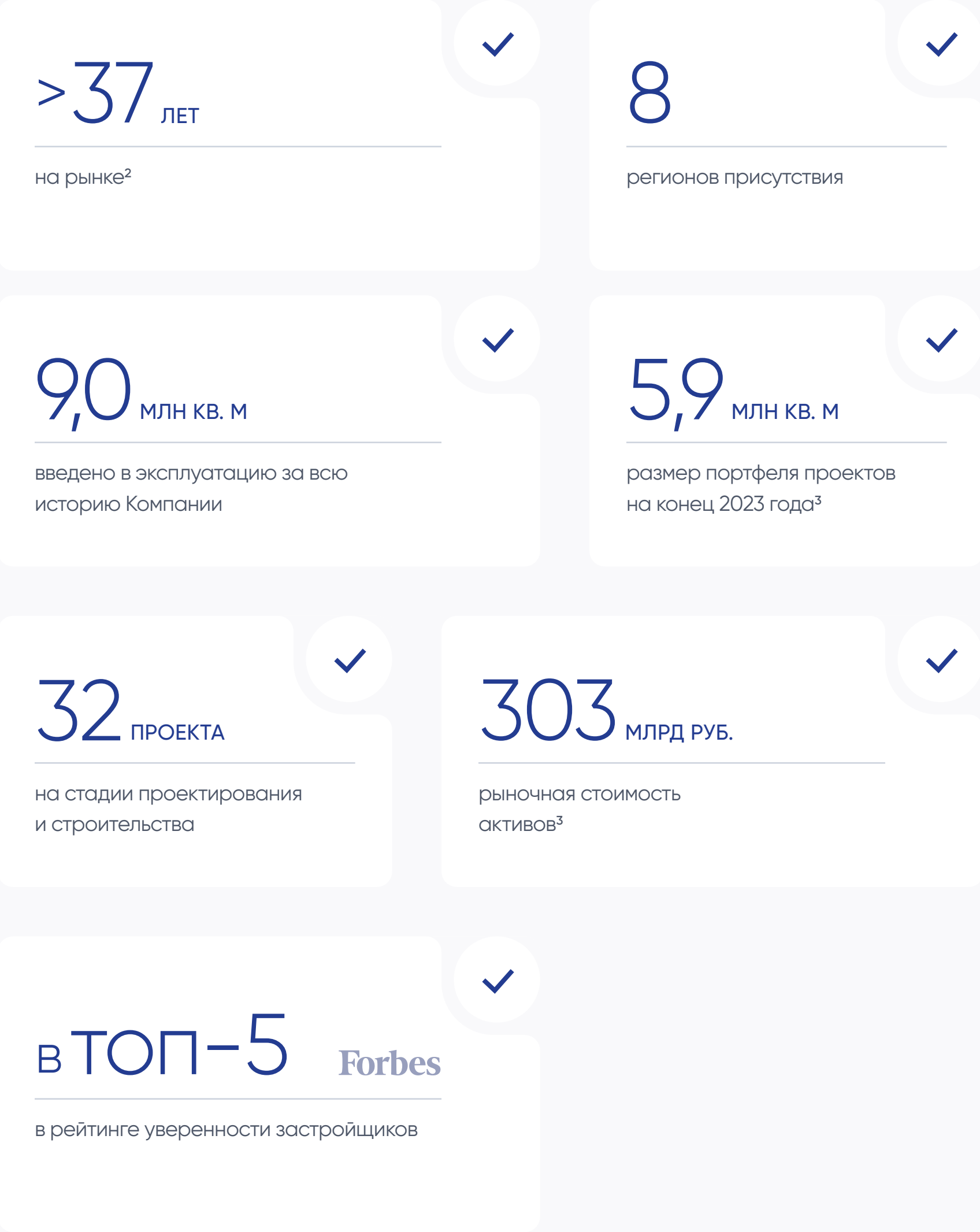
скорректированная валовая рентабельность<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Валовая рентабельность до распределения стоимости приобретения активов (PPA).

<sup>2</sup> На дату публикации Годового отчета.

<sup>3</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2023.

Активы Группы «Эталон», по состоянию на конец 2023 года, включают земельный банк с чистой реализуемой площадью 5,9 млн кв. м, а также объединенный производственный блок, в который входят: собственные генподрядные и субподрядные организации, сервисный бизнес, а также компании в сфере ИТ и производственные предприятия, в том числе производство модулей.



# Инвестиционная привлекательность



## Одна из самых быстрорастущих компаний сектора недвижимости

В 2021 году Группа «Эталон» взяла курс на быстрый рост за счет выхода на региональные рынки. В конце 2023 года наш портфель включал проекты в 8 субъектах Российской Федерации. Продажи в региональных проектах увеличиваются кратными темпами и позволяют бизнесу расти, опережая рынок, и в совокупности с развитием новых технологий создавать основу для сильного роста финансовых показателей.

### 01

#### Лидерство в освоении регионов

Группа «Эталон» — одна из самых быстрорастущих компаний среди крупных игроков, выходящих на региональные рынки. С 2021 года Компания вышла на 5 региональных рынков, а в начале 2024 года приобрела долю в совместном предприятии для реализации масштабного проекта в Ростове-на-Дону и тем самым увеличила свою географию присутствия до 9 регионов. С учетом высокого темпа региональной экспансии Группа «Эталон» стремительно завоевывает позиции первого по-настоящему федерального девелопера.

Региональные рынки открывают большие возможности для быстрого увеличения масштабов бизнеса благодаря неудовлетворенному спросу на жилье и высокой доступности недвижимости по сравнению со столичными рынками. За 12 месяцев 2023 года региональные продажи выросли более чем в 4 раза.

9 РЕГИОНОВ

присутствия в портфеле Группы после выхода в Ростов-на-Дону в 2024 году

x4,4

рост региональных продаж за 2023 год



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

### 02

#### Особое внимание к работе с издержками

Выход на региональные рынки предполагает повышение доступности продукта, которое достигается благодаря изменению подхода к проектированию. Мы применяем стандартизированные элементы и решения, что позволяет снижать издержки за счет эффекта масштаба от закупок. Стандартизированный продукт при более низкой себестоимости обладает высокими потребительскими качествами: используются наиболее эффективные типовые планировки и самые удачные решения для общественных пространств. Кроме того, с целью повышения операционной эффективности и скорости принятия решений Группа «Эталон» адаптировала систему управления бизнесом под федеральный масштаб: передала вспомогательные функции в единый центр — ключевую российскую дочернюю структуру АО ГК «Эталон»; создала обособленное подразделение ConTech для усиления функции инноваций; сформировала отдельные региональные подразделения, полностью ответственные за девелопмент в своем регионе.



Снижение издержек за счет эффекта масштаба



Повышение операционной эффективности ввиду адаптации системы управления бизнесом под федеральный масштаб



Пересмотр структуры управления, строгий контроль над расходами, а также работа по их снижению позволяют поддерживать валовую рентабельность на высоком уровне в 35% и по мере масштабирования бизнеса выйти на лидирующие показатели маржинальности в отрасли.

# Инвестиционная привлекательность

03

**Развитие цифровых систем и новых строительных технологий для снижения зависимости от человеческих ресурсов**

Внедрение цифровых продуктов на основе искусственного интеллекта на этапе проектирования, строительства, продаж и эксплуатации недвижимости снизит потребность в расширении штата по мере роста бизнеса.

Кроме того, мы развиваем современную модульную технологию. В 2022 году Компания запустила тестовое производство модульных конструкций, с 2024 года планирует запускать собственные производственные мощности и пилотировать технологию на проектах Группы «Эталон». Адаптация и внедрение современной технологии модульного домостроения позволяет сократить трудоемкость и сроки строительства, снизив потребность в рабочей силе до 50%.

до 50 %

возможное снижение потребности в рабочей силе ввиду внедрения технологии модульного домостроения



Компания хорошо подготовлена к быстрому масштабированию, несмотря на демографический спад и дефицит кадров.

04

**Собственные цифровые продукты — источник дополнительного дохода**

Развивая технологии для себя, мы создаем новые продукты и бизнесы, востребованные в отрасли. Компания тестирует для полномасштабного внедрения несколько самостоятельных продуктов, включая робота мастер-планировщика и систему Contrust для контроля строительства в режиме реального времени.



Выход с собственными разработками на рынок B2B обеспечит Группе «Эталон» дополнительный доход.

05

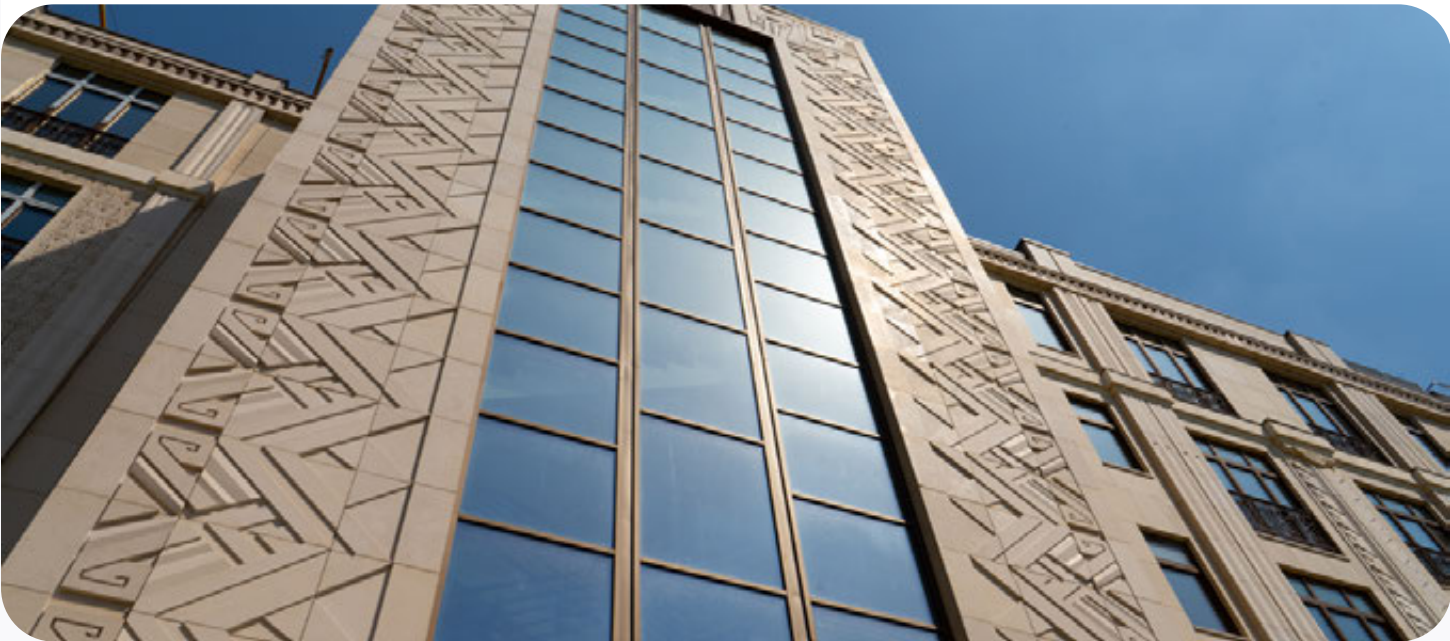
**Высокий возврат на капитал для инвесторов**

По итогам 2023 года стоимость глобальных депозитарных расписок Группы «Эталон» выросла на 80%, обеспечив инвесторам самый большой возврат на инвестированный капитал среди всех публичных девелоперов.

В Компании действует дивидендная политика, утвержденная Советом директоров. Политика предусматривает распределение в форме дивидендов 40-70% от чистой прибыли по МСФО, скорректированной на эффект влияния сделок слияния и поглощения.

+80 %

рост стоимости ГДР Группы за 2023 год



# Целевые регионы и сегменты

Компания реализует проекты преимущественно в среднем и массовом ценовом сегменте в 8 регионах России, с фокусом на увеличении в портфеле доли доступного жилья на региональных рынках.

## Жилье массового и среднего сегментов

Компания фокусируется на жилье массового и среднего сегментов, которые продемонстрировали наибольшую устойчивость к изменениям рыночных условий. Доля массового сегмента в нашем текущем портфеле составляет 65%, с перспективой увеличения за счет приобретения новых проектов на региональных рынках и в спальных районах Москвы и Санкт-Петербурга. Благодаря стандартизации продукта, внедрению цифровых технологий на всех этапах девелопмента и строгому контролю над накладными расходами Компания удерживает лидирующие позиции в сегменте, с маржинальностью региональных проектов на уровне 37%.



# 65%

доля жилья массового сегмента в портфеле проектов Группы «Эталон»

## Фокус на региональных рынках

Приоритетное направление нашей стратегии развития бизнеса — выход на региональные рынки. В декабре 2021 года Компания вышла на строительную площадку первого регионального проекта ЖК «Зеленая река» в Омске. С тех пор мы запустили проекты еще в 4 регионах: в Екатеринбурге, Новосибирской области, Тюмени и Казани. В начале 2024 года Группа «Эталон» вышла на рынок Ростовской области.



### Преимущества региональных рынков:

- высокий неудовлетворенный спрос на качественное жилье
- рост инвестиций в региональную экономику, сопровождающийся ростом реальных располагаемых доходов населения
- высокая доступность ипотечного финансирования покупки по сравнению со столичными регионами



В дальнейшем мы планируем расширять региональное присутствие за счет запуска новых проектов на текущих рынках и за счет выхода в новые регионы.

# Сбалансированный портфель проектов

Компания активно развивается в 8 регионах. В каждом регионе присутствия мы стремимся сформировать сбалансированный портфель, состоящий из одного крупного якорного проекта и 3–4 небольших проектов для диверсификации предложения.

Портфель Группы «Эталон» на конец 2023 года насчитывает 32 проекта в стадии проектирования и строительства, непроданную недвижимость в завершенных комплексах и коммерческую недвижимость с чистой реализуемой площадью 5,9 млн кв. м и рыночной стоимостью 286 млрд рублей.

Имеющегося портфеля проектов достаточно для того, чтобы обеспечить продажи на текущем уровне в течение ближайших 10,8 лет. За 2023 год оборачиваемость земельного банка ускорилась в 2 раза и достигла оптимального уровня, позволяющего:

- поддерживать достаточный земельный банк для пополнения предложения в случае неблагоприятных условий для новых приобретений;
- обеспечивать агрессивный рост бизнеса при сбалансированном пополнении портфеля.

## Стратегия дальнейшего расширения портфеля:

01

Выход в новые регионы преимущественно с масштабными якорными проектами

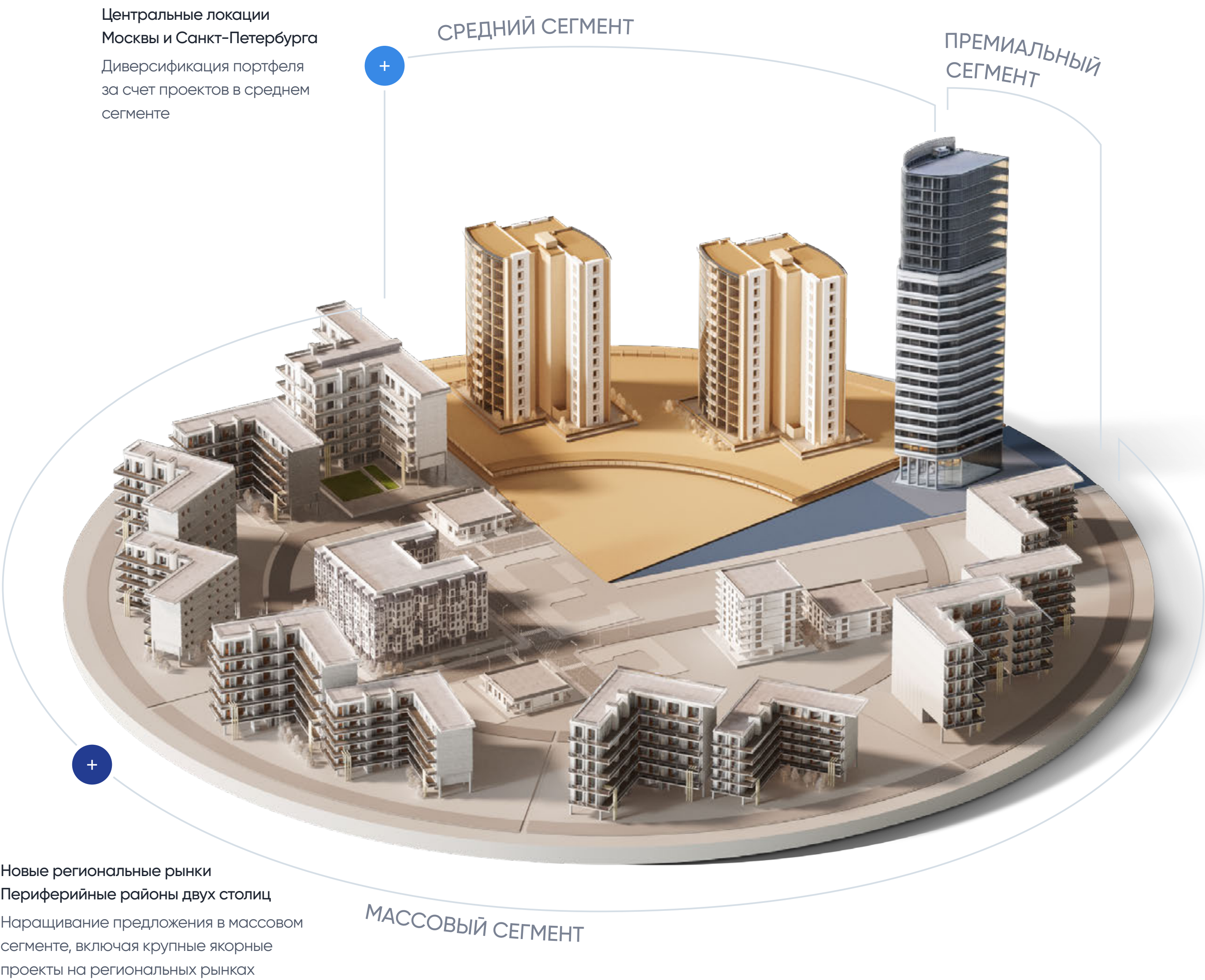
02

Дополнение земельного банка проектами среднего размера и точечной застройки

## Критерии выбора целей для приобретения:

- Проекты в городах-миллионниках с платежеспособным спросом на качественное жилье в сегменте масс-маркета
- Около 20–23% населения могут позволить себе приобрести продукт Группы «Эталон», в том числе с использованием ипотечного финансирования
- Целевая валовая рентабельность проектов более 30%

# Подход к формированию портфеля



# География присутствия

8

регионов  
присутствия

10

представительств

22

офиса продаж

78

регионов  
агентской сети  
x2,9 год к году

С момента начала активной региональной экспансии в 2021 году органический и неорганический выход Группы «Эталон» в новые регионы позволил Компании стать одним из крупнейших федеральных девелоперов. Приоритетными регионами для развития являются крупные города с большим неудовлетворенным спросом на качественное жилье и более низкой конкуренцией. Фокус Группы «Эталон» на развитии региональных рынков подтверждается растущей долей региональных проектов в общей структуре продаж Компании.



Подробнее о неорганическом росте Компании см. в разделе «О Группе „Эталон“» Годового отчета за 2022 год

	Москва	Московская область	Санкт-Петербург	Тюменская область	Свердловская область	Новосибирская область	Омская область	Республика Татарстан
Численность населения, млн чел. <sup>1</sup>	13,1	8,6	5,6	3,9	4,2	2,8	1,8	4,0
Среднемесячная номинальная заработная плата, тыс. руб. / мес. <sup>2</sup>	128,7	79,3	91,5	102,8	61,8	62,3	80,1	59,5
Объем текущего строительства, млн кв. м <sup>3</sup>	16,9	8,5	7,2	3,5	4,1	3,5	0,6	2,8
Средняя стоимость кв. м на первичном рынке, тыс. руб. <sup>4</sup>	306,8	165,6	211,9	107,1	118,5	114,0	96,7	130,9

● Офисы продаж и представительства Группы «Эталон»

<sup>1</sup> Численность постоянного населения региона на 1 января 2023 года. Источник: Росстат.

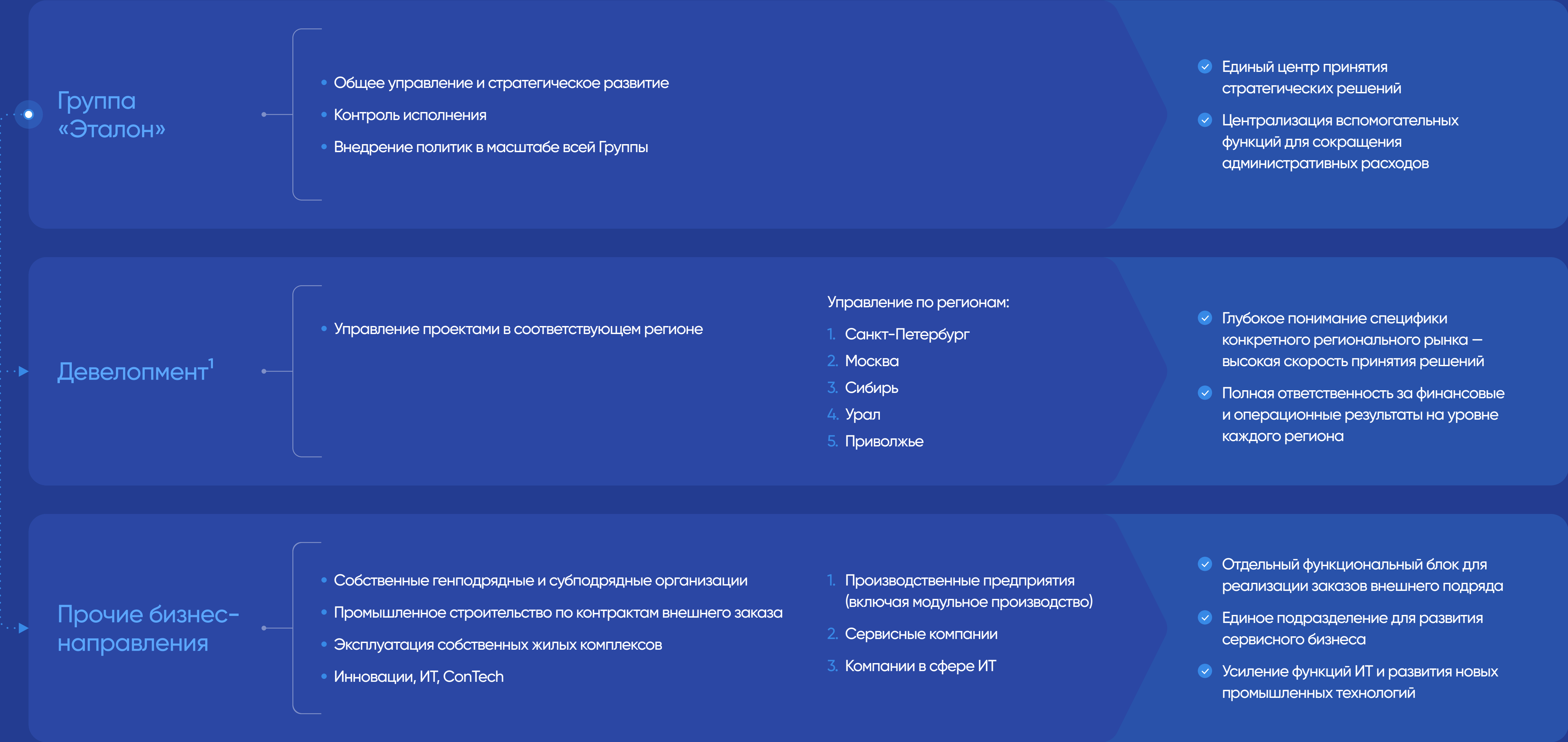
<sup>2</sup> Оценка на январь–октябрь 2023 года на основе данных Росстата.

<sup>3</sup> Объем текущего долевого строительства жилья, в том числе на основе проектного финансирования с использованием счетов эскроу, по состоянию на 1 января 2024 года. Источник: наш.дом.рф.

<sup>4</sup> Среднеквартальное значение за январь–сентябрь 2023 года для всех типов квартир, реализованных на первичном рынке. Источник: Росстат.

# Структура управления бизнесом

Структура управления бизнесом соответствует географии присутствия и основным стратегическим направлениям развития Компании, ориентирована на дальнейшее расширение операционной деятельности на региональных рынках и оптимизацию расходов, связанных с масштабированием.



<sup>1</sup> Структура по состоянию на 12 марта 2024 года.

# Цепочка создания стоимости

Группа «Эталон» стремится к постоянной оптимизации работы на всех этапах цепочки создания стоимости. Это позволяет Компании оставаться одним из лидеров отрасли, своевременно отвечать на внешнеэкономические и отраслевые вызовы, поддерживать инвестиционную привлекательность и высокий уровень лояльности к бренду «Эталон».

## Земельный банк

Мы активно пополняем портфель проектов, сохраняя быстрые темпы региональной экспансии и повышая диверсификацию портфеля.

### НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- 9 регионов присутствия +6 регионов с 2021 года
- Приобретение земельных участков на выгодных условиях
- Экспертиза в M&A и быстрая интеграция новых бизнесов

## Проектирование

Мы сместили фокус на продукт более доступного ценового сегмента и продолжаем внедрять стандартизацию на всех этапах проектирования. Это позволяет нам сохранять конкуренцию по издержкам за счет эффекта масштаба.

### НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Лидерство в области технологий информационного моделирования<sup>1</sup>
- Библиотека стандартизированных решений
- Цифровое ТЗ
- Роботизированное мастер-планирование

### РАЗРАБОТКА ПРОДУКТА

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

### ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ

- Комплексное проектирование
- Непрерывное улучшение и расширение внутренних компетенций

### РАЗРАБОТКА ИТ-ПРОДУКТОВ В ОБЛАСТИ ПРОЕКТИРОВАНИЯ

## Эксплуатация

Комфорт и удовлетворенность клиента являются для нас приоритетами в работе на этапе проживания. Мы учитываем мнение наших покупателей, расширяем перечень наших услуг и совершенствуем качество сервисов для жителей.

### НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Качественная и комфортная среда для жизни
- Поддержка жителей 24/7
- Расширение числа услуг

### ДИСПЕТЧЕР 24

- Крупнейшая платформа по предоставлению услуг обслуживания домов и дополнительных сервисов в сегменте B2C  
Охватывает 55 млн кв. м жилья в 40 городах России
- Контакт-центр и экосистема для ЖКХ

## Продажи

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

### НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Расширение числа сервисов
- Динамическое ценообразование
- Повышение доступности через комбинированные программы

## Строительство

Для создания стандартизированного продукта мы стремимся внедрять использование префабрицированных элементов в нашу классическую сборно-монолитную технологию для снижения сроков и себестоимости строительства.

### НАШИ ПРЕИМУЩЕСТВА

- Высокое качество продукта
- Быстрое получение необходимой разрешительной документации
- Сотрудничество с проверенными высококвалифицированными подрядчиками
- Использование префабрицированных конструкций и элементов

### ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ БЛОК

- Организация услуг генерального подряда
- Строительство зданий нежилого (производственного) назначения

### МОДУЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО

- Тестовая сборка модулей ЛСТК
- Строительство собственных производственных мощностей

<sup>1</sup> С 2014 года Группа «Эталон» является лидером отрасли в сфере технологий информационного моделирования в России (по версии Autodesk).

# Основные события 2023 года

## 1-й квартал 2023



Корпус проекта «Раута» в Екатеринбурге успешно прошел предварительный этап пилотной оценки на соответствие критериям национального «зеленого» стандарта ГОСТ Р 70346–2022 для многоквартирных жилых домов.



Получено разрешение на строительство и открыты продажи в первом проекте в Новосибирской области ЖК «Счастье в Кольцово».



Выведены в продажу новые площади в региональных проектах:

- ЖК «Зеленая река» (Омск)
- Green (Казань)
- «Солнечный» (Екатеринбург)



Введены в эксплуатацию очереди в жилом квартале «Галактика» в Санкт-Петербурге и ЖК «Сити Лайф» в Тюмени.

В 2023 году Группа «Эталон» продолжила следовать стратегии региональной экспансии, в рамках которой планомерно открывала продажи и вводила в эксплуатацию площади в региональных проектах.

## 2-й квартал 2023



Совет директоров принял решение начать процедуру получения первичного листинга на Московской бирже.



Открыты продажи в новых корпусах проекта Shagal в Москве и ЖК «Пулковский дом» в Санкт-Петербурге, а также в региональных проектах ЖК «Квартал Сюита» в Казани и ЖК «Счастье в Тюмени».



Завершен реинжиниринг цепочек поставок.



Запущена система прогнозирования продаж на базе искусственного интеллекта

### РЕЗУЛЬТАТЫ 1-ГО КВАРТАЛА 2023:

13,4 млрд руб.

продажи

12,0 млрд руб.

денежные поступления

219,5 тыс. руб. / кв. м

средняя цена реализации жилья

88 тыс. кв. м

введено в эксплуатацию

### Региональные продажи

25,2 тыс. кв. м

продажи

2,9 млрд руб.

продажи

120,7 тыс. руб. / кв. м

средняя цена реализации жилья

### РЕЗУЛЬТАТЫ 2-ГО КВАРТАЛА 2023:

20,6 млрд руб.

продажи

16,2 млрд руб.

денежные поступления

223,4 тыс. руб. / кв. м

средняя цена реализации жилья

108 тыс. кв. м

введено в эксплуатацию

### Региональные продажи

35,5 тыс. кв. м

продажи  
1,4х квартал к кварталу

4,1 млрд руб.

продажи  
1,4х квартал к кварталу

118,8 тыс. руб. / кв. м

средняя цена реализации жилья

# Основные события 2023 года

## 3-й квартал 2023



Введены в эксплуатацию корпуса в региональных проектах ЖК «Финский залив» и ЖК «Квартал Сюита».



Завершена процедура получения статуса первичного листинга на Московской бирже.



Компания представила планы создания нового производственного комплекса объемно-блочных конструкций (модульное производство) в индустриальном парке Горелово в Ленинградской области.



Группа «Эталон» объявила о намерении прекратить листинг ГДР Компании на Лондонской фондовой бирже<sup>1</sup>.

## 4-й квартал 2023



Введены в эксплуатацию очереди в московских проектах ЖК «Десятка» и жилом квартале Shagal, в региональных проектах Rauta в Екатеринбурге, ЖК «Счастье в Тюмени» и ЖК «Финский» в Тюмени.



Завершена процедура смены банка-депозитария программы ГДР на RCS Issuer Services S.A.R.L.



На годовом Общем собрании акционеров принято решение о редомициляции Компании в РФ.

### РЕЗУЛЬТАТЫ 3-ГО КВАРТАЛА 2023:

31,2 млрд руб.

продажи

24,7 млрд руб.

денежные поступления

234,6 тыс. руб./ кв. м

средняя цена реализации жилья

43 тыс. кв. м

введено в эксплуатацию

### Региональные продажи

55,0 тыс. кв. м

продажи

1,5х квартал к кварталу

6,5 млрд руб.

продажи

1,6х квартал к кварталу

121,8 тыс. руб./ кв. м

средняя цена реализации жилья

### РЕЗУЛЬТАТЫ 4-ГО КВАРТАЛА 2023:

40,4 млрд руб.

продажи

29,2 млрд руб.

денежные поступления

241,0 тыс. руб./ кв. м

средняя цена реализации жилья

178 тыс. кв. м

введено в эксплуатацию

### Региональные продажи

72,7 тыс. кв. м

продажи

1,3х квартал к кварталу

10,2 млрд руб.

продажи

1,6х квартал к кварталу

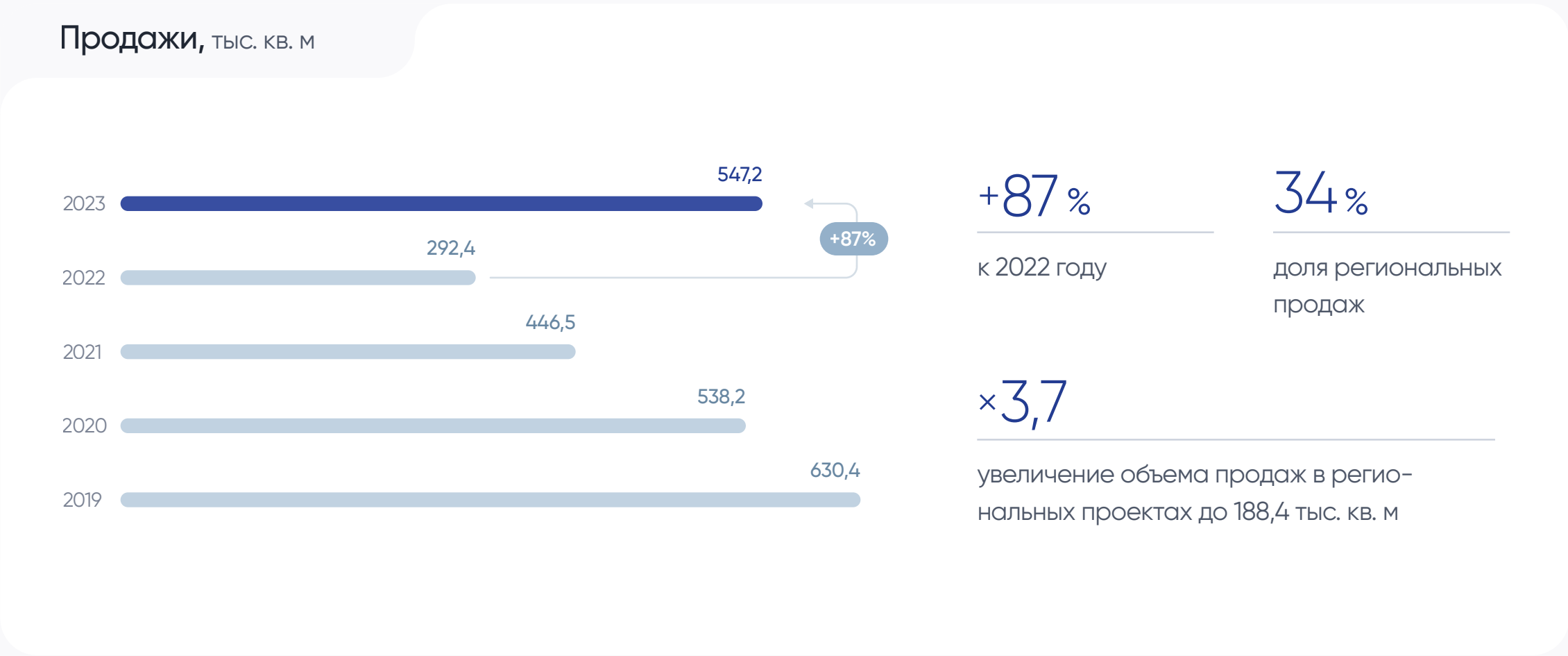
140,6 тыс. руб./ кв. м

средняя цена реализации жилья

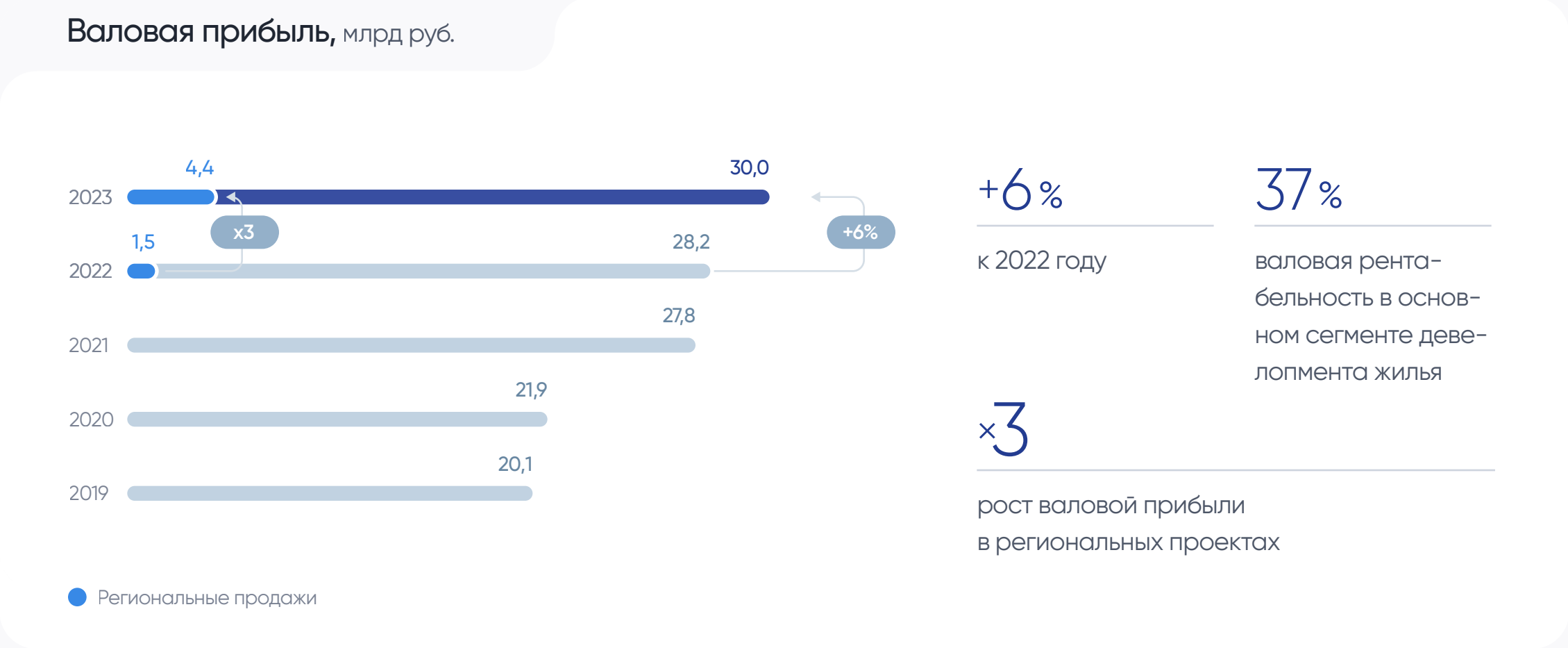
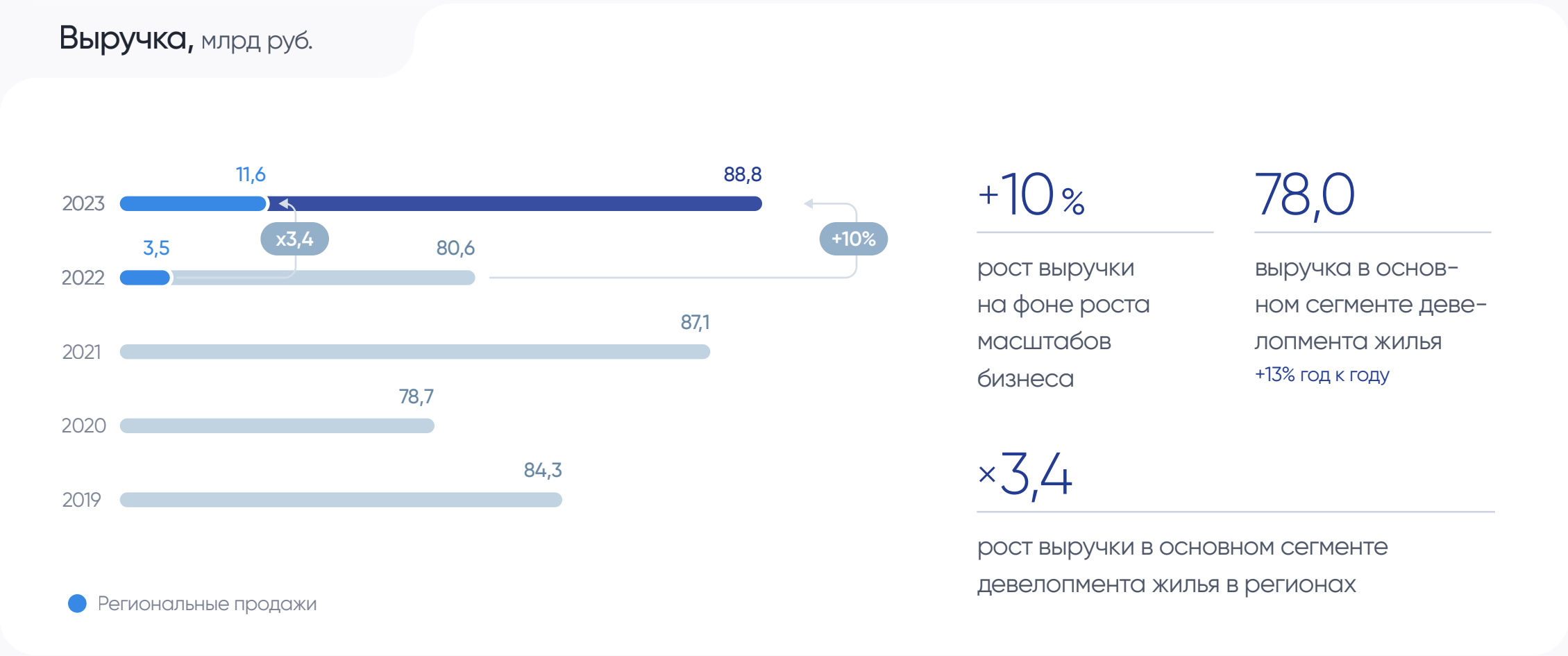
<sup>1</sup> Процедура прекращения листинга ГДР Компании на Лондонской фондовой бирже была завершена 6 февраля 2024 года.

# Ключевые производственные и финансовые показатели за 2023 год

Региональная экспансия в основе динамичного роста операционных показателей:



Региональная экспансия поддерживает рост выручки:



# Обращение Президента

В последние несколько лет мы наблюдаем, как рынок эволюционирует: изменяются условия ипотечных программ, девелоперам приходится учитывать больше обстоятельств при планировании, рассматривать новые возможности развития. Очевидной тенденцией стала федерализация бизнеса, обусловленная ростом государственных и частных инвестиций в инфраструктурные проекты в регионах.

Группа «Эталон» начала региональную экспансию одной из первых, до того как это направление стало трендом в отрасли. Ранний старт обеспечил нам преимущества, среди которых сильные позиции на новых рынках, понимание потребностей клиентов и умение работать с региональным продуктом. Бизнес-модель девелопера полного цикла позволяет нам развивать проекты в регионах своими силами и с привлечением долгосрочных партнеров, таким образом устраняя целый ряд рисков, связанных с качеством, сроками и стоимостью строительства.

В 2023 году мы увеличили продажи до 106 млрд рублей. Большой вклад в общий результат внесли регионы: мы расширили свою географию до 9 субъектов и нарастили региональные продажи в 4 раза до 24 млрд рублей, что составляет почти четверть от всего объема.

## Стратегические приоритеты

С учетом особенностей развития отрасли мы делаем ставку на дальнейшее наполнение и раскрытие инвестиционного потенциала нашего портфеля, фокусируясь на градообразующих проектах масштабного девелопмента и на постоянном повышении операционной эффективности.

Наш портфель на начало 2024 года составляет около 8 млн кв. м, с учетом недавнего выхода в Ростовскую область. Такой земельный банк позволяет нам динамично развиваться в регионах, сохраняя сильное присутствие на столичных рынках.

Мы сосредоточиваем наши усилия по повышению эффективности на двух ключевых направлениях — развитие новых технологий для поддержки масштабирования и трансформация внутренних процессов.

Мы развиваем технологию модульного домостроения и планируем в ближайший год ввести в эксплуатацию собственные производственные мощности. Кроме того, в числе наших приоритетов на ближайшую перспективу — цифровизация бизнеса. Мы ведем серьезную работу по внедрению, аудиту и доработке цифровых систем, поддерживающих основные бизнес-процессы в компании.

Проекты, направленные на рост эффективности, позволили нам по результатам года сохранить валовую маржинальность на уровне, превышающем 35%.

Рост бизнеса и поддержка эффективности требуют постоянной внутренней донстройки. В 2023 году для этих целей Группа «Эталон» усилила команду управленцев, что позволило нам сделать следующий шаг в развитии продукта, системы продаж, ИТ и HR. Помимо привлечения сильных специалистов, мы начали работу по созданию наиболее успешной на рынке системы мотивации для сотрудников, увязавшей успех Компании в достижении стратегических целей с личным вкладом каждого специалиста. Новый подход был реализован как пилотный проект в рамках функции продаж и будет масштабирован во всех ключевых операционных функциях бизнеса.

Мы также сосредоточились на расширении перечня сервисов, доступных для клиентов и направленных на то, чтобы сделать приобретение недвижимости доступнее. Речь идет не только о возможности быстро и удобно оформить сделку и при желании получить дополнительные услуги в режиме «единого окна», но и о разнообразных и комфортных для покупателя инструментах финансирования покупки.

## Цели и планы

За год мы проделали большой путь и приблизились к цели — стать одним из крупнейших и наиболее эффективных федеральных игроков. Хотя наша география на сегодня уже насчитывает 9 регионов и продажи достигают высокого уровня, мы видим потенциал для дальнейшего роста и ставим цель выйти в 15 крупнейших регионов страны.

Ядром нашего бизнеса остается девелопмент доступного жилья и недвижимости комфорт-класса, но, обладая профессиональными знаниями и большим опытом в смежных областях, мы рассматриваем все перспективные направления со сформированным спросом и высоким потенциалом развития.

Нашим приоритетом остается увеличение объемов строительства, поддержание сильной динамики продаж и высокой рентабельности бизнеса. Мы намерены сохранить сопоставимые темпы роста продаж и выйти на новый уровень развития строительного бизнеса во всех регионах присутствия, что в совокупности обеспечит динамичный рост выручки и, при строгом контроле над накладными расходами, укрепление показателей прибыльности.

Развивая действующие и новые направления, мы будем опираться на наши лучшие разработки и подходы, подтвержденные 37-летней практикой в отрасли, но также изучать успешный российский и зарубежный опыт, чтобы превратить Группу «Эталон» в по-настоящему современную компанию, способную стать ведущим девелопером в стране.

## Михаил Бузулуцкий

ПРЕЗИДЕНТ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»



# Обзор и тенденции рынка

МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ КОНТЕКСТ	18
ДРАЙВЕРЫ СПРОСА	20
КОНКУРЕНТНАЯ СРЕДА	25



Для рынка недвижимости 2023 год стал периодом восстановления. Во второй половине года повышение ключевой ставки и изменение условий субсидированных программ ипотечного кредитования стимулировали высокий спрос, который ожидаемо нормализуется.

В 2023 году спрос поддержали рост реальных доходов населения выше уровня инфляции, государственные программы поддержки и инструменты продаж от девелоперов: рассрочки, персональные скидки, предложения по субсидированию ипотеки и прочее.

Среди девелоперов в 2023 году продолжился тренд на активную региональную экспансию для удовлетворения спроса на качественное первичное жилье за пределами столичных регионов и развитие финансовых инструментов поддержки продаж.

# Макроэкономический контекст

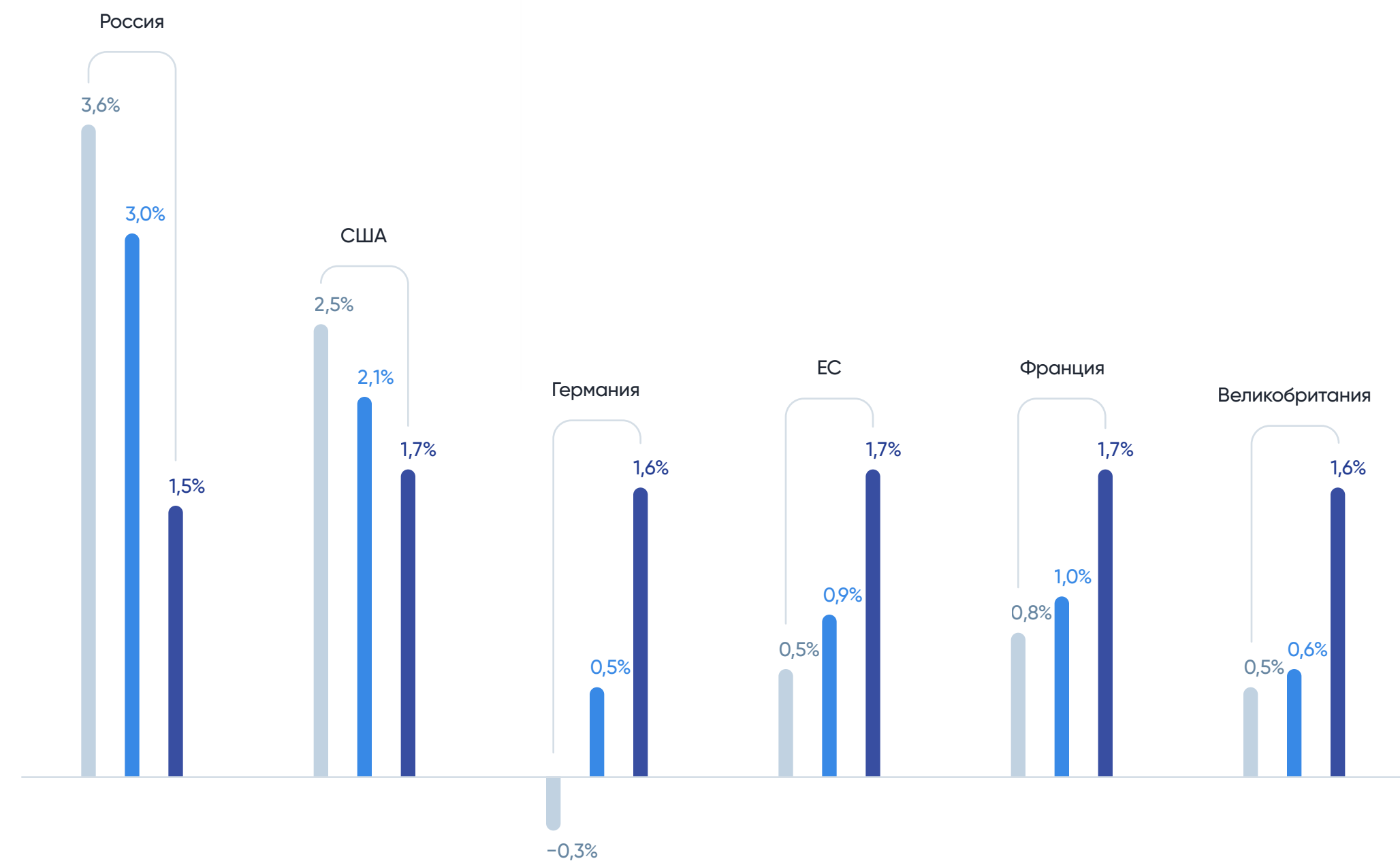
Российская экономика продемонстрировала рост, а прогнозируемые темпы развития остаются на уровне стран ЕС или выше.

В условиях структурных изменений в 2023 году российская экономика укрепилась по сравнению с прошлым годом — ВВП увеличился на 3,6%.

В соответствии с прогнозами Центрального банка РФ в 2024 году ВВП увеличится на 2,5–3,5% и по динамике роста опередит ВВП стран Евросоюза (по оценкам Международного валютного фонда), а в 2025 году составит 1–2%.

Рост ВВП

● 2023 ● 2024 ● 2025  
Прогноз ЦБ РФ и МВФ



Источник: ЦБ РФ, Международный валютный фонд, Европейская комиссия

# Макроэкономический контекст

Можно ожидать смягчения денежно-кредитной политики после того, как сформируется устойчивая тенденция к замедлению роста цен и к снижению инфляционных ожиданий.

После достижения пиковых значений в 2022 году индекс потребительских цен (далее — инфляция) находится под жестким контролем ЦБ РФ. Во второй половине 2023 года инфляция продемонстрировала ускорение, на которое ЦБ отреагировал повышением ключевой ставки до 16%. На конец 2023 года инфляция достигла 7,4%.

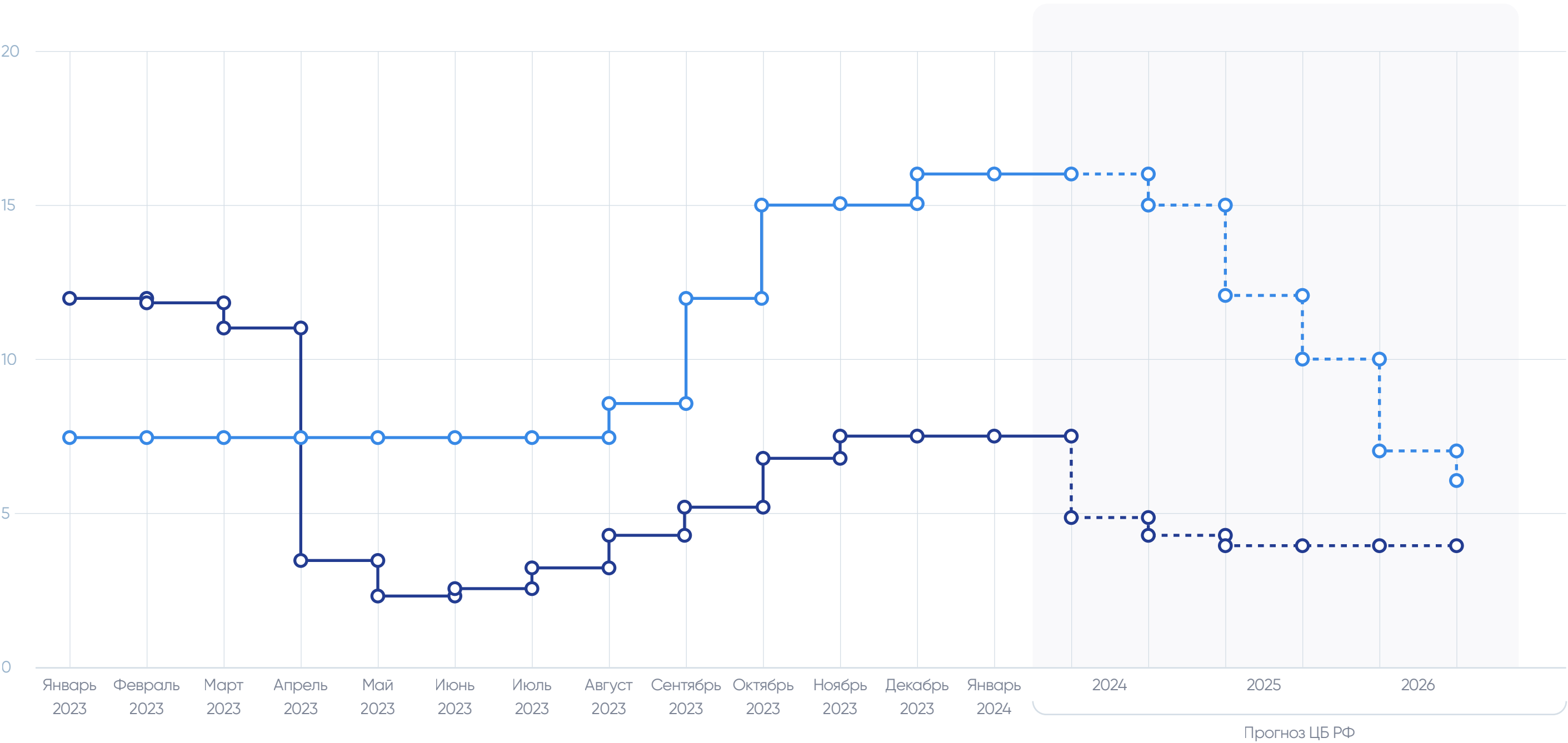
В 2024–2026 годах ключевая ставка будет снижаться по мере замедления инфляции ввиду стабилизации рынка и снижения инфляционных ожиданий населения. По прогнозу ЦБ РФ, в 2024 году инфляция достигнет 4,3–4,8%, а ключевая ставка в среднем за год составит 15–16%, в 2025 году инфляция достигнет целевого уровня в 4%, а ключевая ставка снизится до 10–12%.

Снижение ключевой ставки повлияет на снижение ставок ипотечного кредитования, что увеличит доступность приобретения жилья новыми потребителями, не попадающими в льготные категории граждан.

Также на повышение доступности приобретения жилья и увеличение потенциального спроса повлияет рост реальных зарплат, который, по прогнозу Минэкономразвития в 2024 году составит 6,5%.

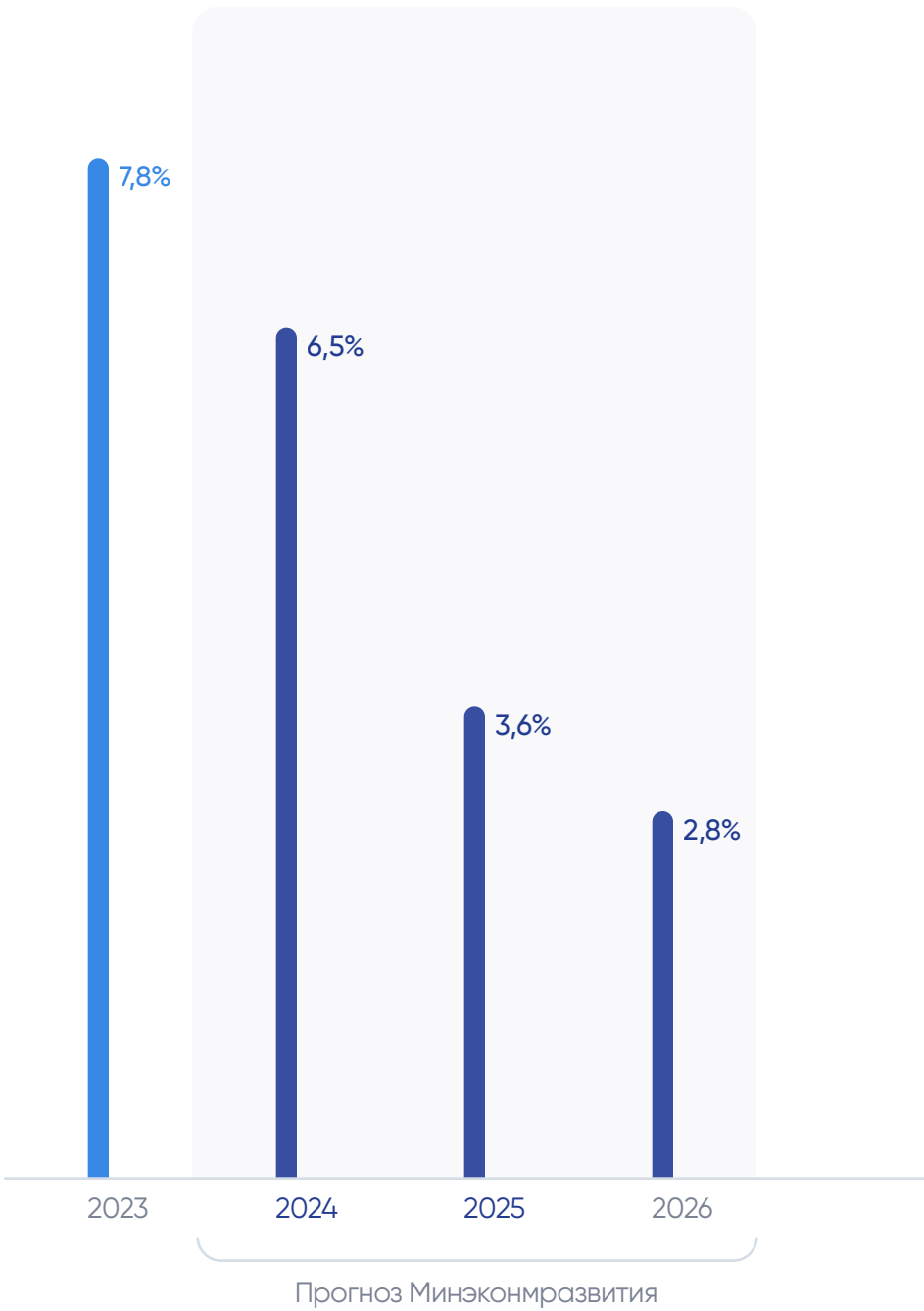
Инфляция и ключевая ставка в России

● Ключевая ставка, % годовых ● Инфляция, % г/г



Источник: фактические данные за 2023 год — ЦБ РФ, 2024–2026 годы — прогноз ЦБ РФ от 26.04.2024

Рост реальных зарплат



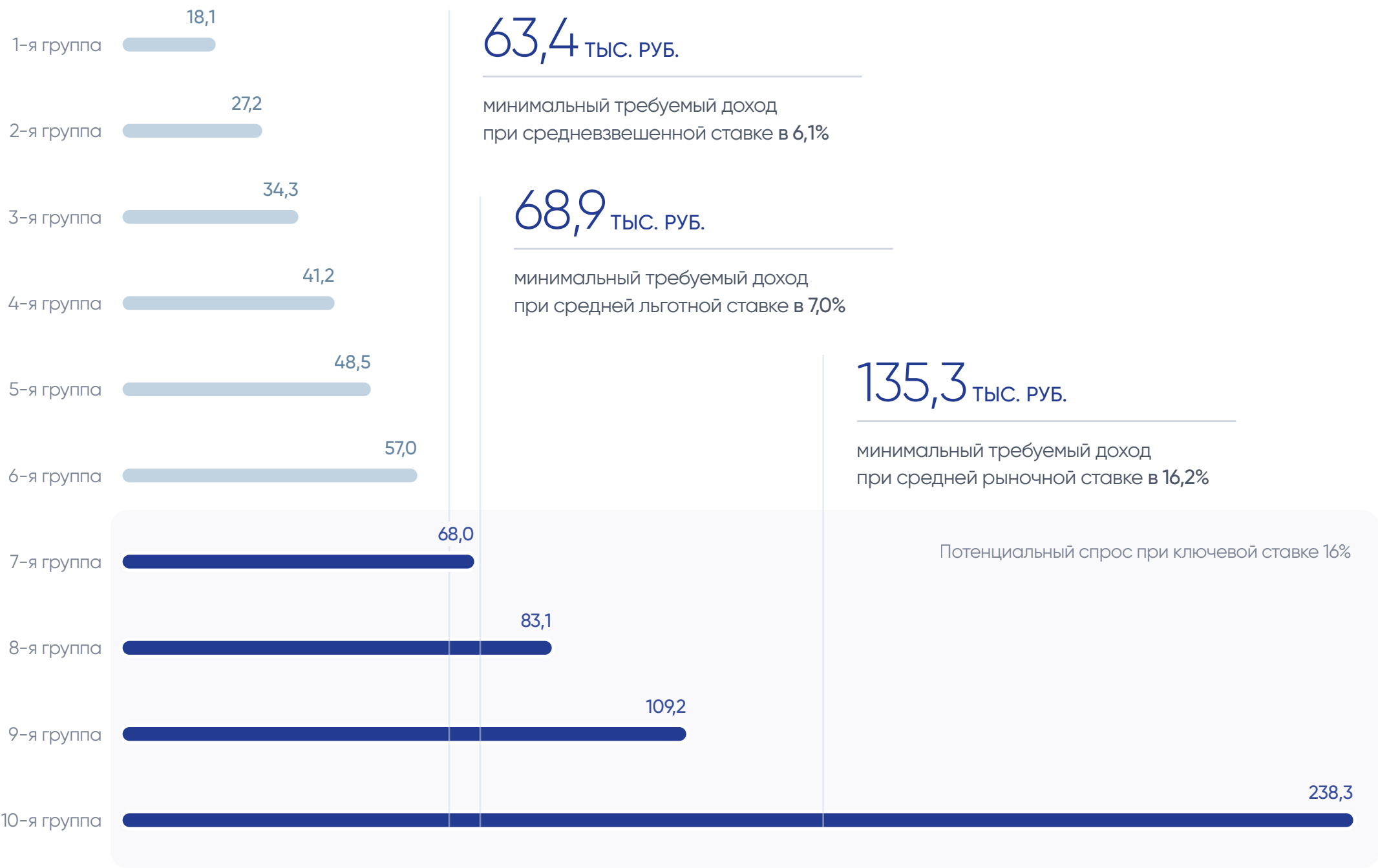
Источник: Минэкономразвития

# Драйверы спроса

## Потенциальный спрос

Текущий потенциальный спрос формируется работающим населением, для которого размер среднего ипотечного платежа не превышает 50% от дохода. На конец 2023 года доля указанной группы составила 40% от всего работающего населения, или 30 млн человек, при средневзвешенной ставке ипотечного кредитования в 6,1%, при этом спрос при средней рыночной ставке на первичное жилье в 16,2% формирует только 10% от всего работающего населения.

Распределение доходов населения по десятипроцентным группам, средняя заработная плата, тыс. руб.



Источник: анализ Группы «Эталон» на основе данных Росстата и Дом.РФ. Потенциальный спрос рассчитан на доход одного человека. Средний ипотечный платеж рассчитан на основе данных ЦБ РФ при среднем сроке, ставке и размере ипотечного кредита

## Фундаментальные драйверы поддержки спроса

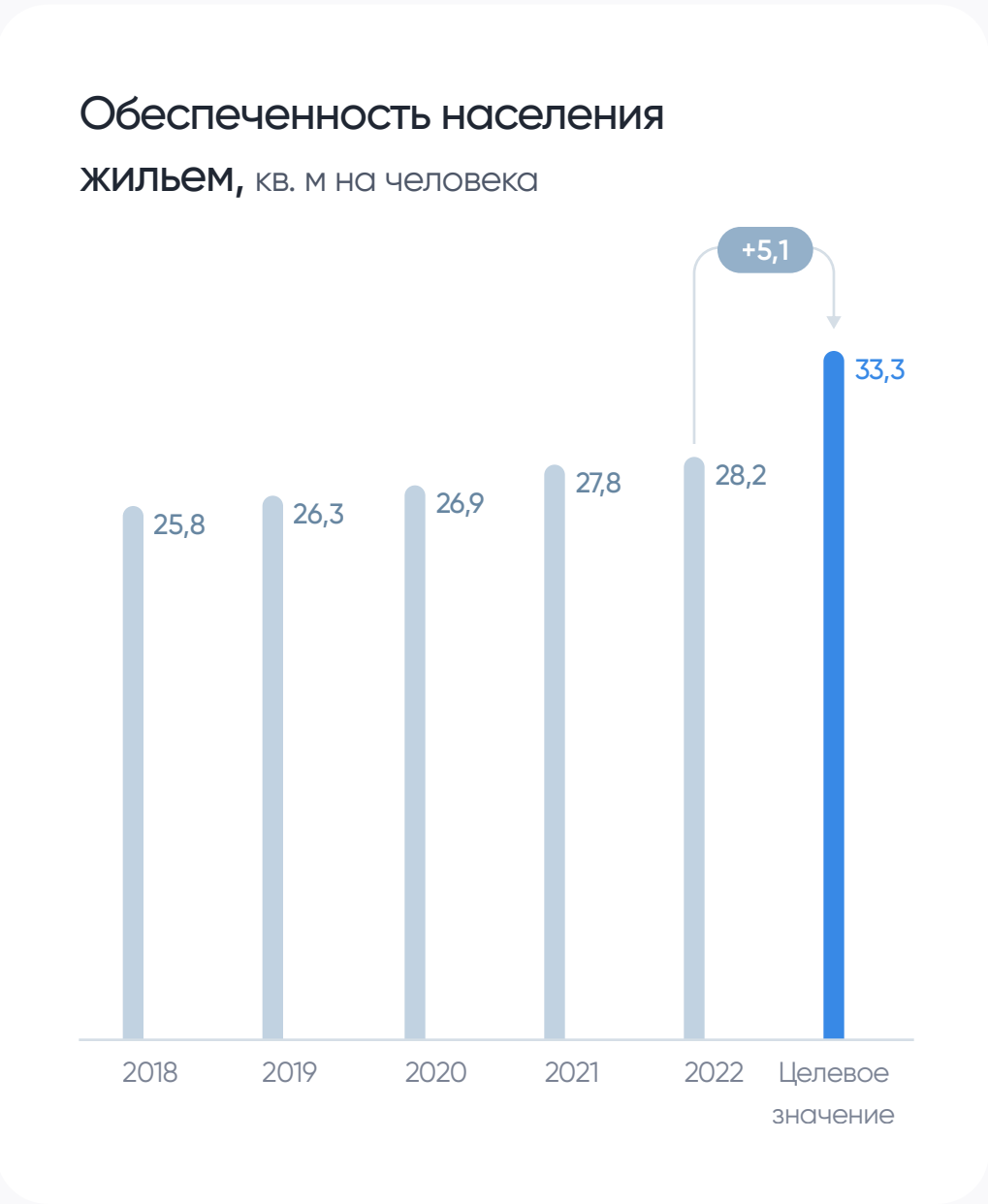
В 2023 году основным фактором поддержки спроса оставалась потребность в улучшении жилищных условий, которая была удовлетворена благодаря росту доходов населения и росту доступности покупки жилья (в особенности в регионах).

### ПОТРЕБНОСТЬ В УЛУЧШЕНИИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛОВИЙ

Рост численности населения в мегаполисах и устаревание жилого фонда стимулируют спрос к улучшению жилищных условий

В мегаполисах и в целом по РФ наблюдается рост обеспеченности жилой площадью на человека. Согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года этот показатель должен составлять не менее 33,3 кв. м.

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



Источник: Дом.РФ, ЦБ РФ, Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года.



Источник: Росстат

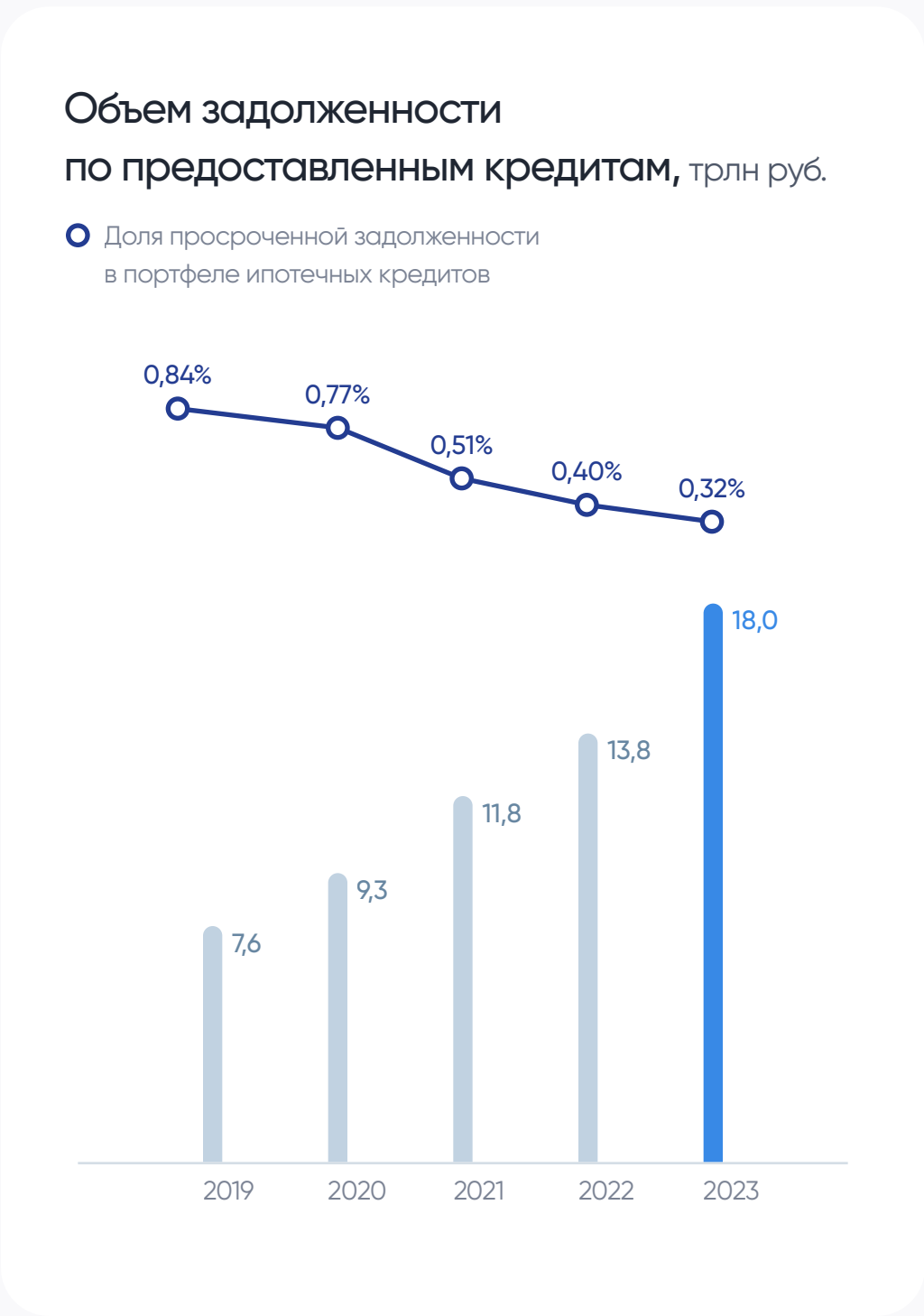
## Низкая закредитованность и потенциал роста ипотечного кредитования

### Льготная ипотека, субсидированная ипотека от застройщика и ключевые ипотечные программы для регионов поддержали темпы продаж

За отчетный год объем выданных жилищных кредитов, предоставленных физическим лицам при покупке первичного жилья, достиг рекордного уровня и превысил отметку в 3,3 трлн рублей, несмотря на рост ключевой ставки и ставок ипотечного кредитования.

Доля ипотеки в кредитах населению выросла с 46% в 2019 году до 55% в 2023 году

При этом уровень просроченной задолженности по ипотечным кредитам продолжает снижаться. В 2019 году он составил 0,84% от общей задолженности в 7,6 трлн рублей, в 2023 году эта доля сократилась до 0,32% при общей задолженности в 18 трлн рублей. Это свидетельствует о высоком качестве кредитного портфеля банков и потенциале роста рынка ипотеки. По прогнозу ЦБ РФ в 2024 году рост ипотечного рынка составит 7–12%.



## Увеличение доступности жилья в ключевых регионах присутствия

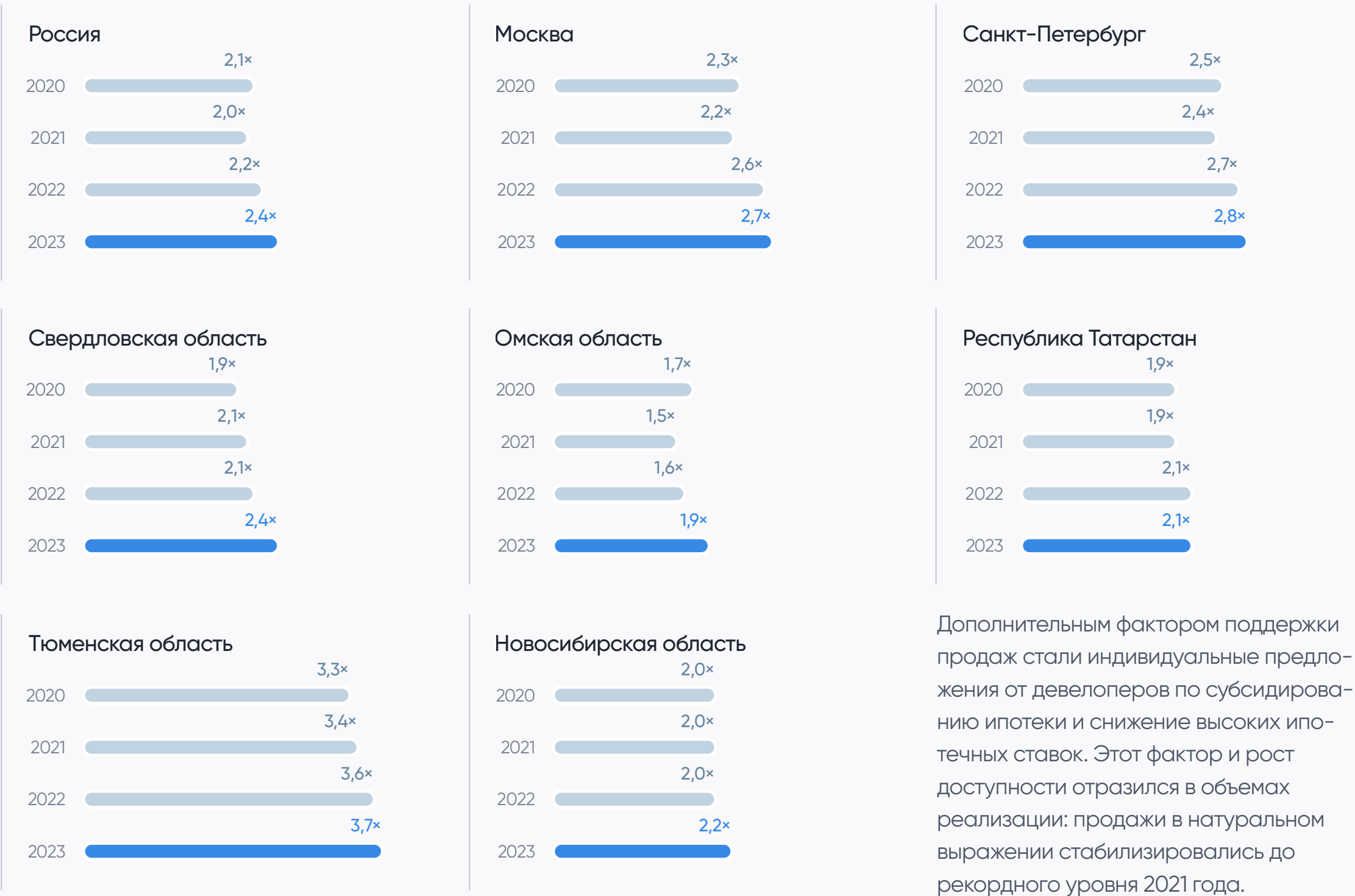
### Ключевым драйвером спроса в 2023 году являлась повышенная доступность приобретения жилья в ипотеку благодаря росту реальных располагаемых доходов

В 2023 году льготные программы ипотечного кредитования оставались главным драйвером спроса в РФ. Доступность жилья достигла рекордного уровня благодаря росту доходов населения, несмотря на жесткую монетарную политику во второй половине 2023 года, сокращение льготных ипотечных программ и рост цены квадратного метра.

По итогу средняя зарплата превысила средний ипотечный платеж в 2,4 раза в РФ, в 2,7 раза в Москве и в 2,8 раза в Санкт-Петербурге, показав незначительный рост, что тем не менее увеличило доступность приобретения жилья. На региональных рынках присутствия Группы доступность жилья продолжает расти благодаря соответствию стоимости среднего лота лимитам льготной ипотеки в 6 млн рублей.

### Доступность на столичных и региональных рынках

Отношение среднемесячного дохода к ипотечному платежу



# Будущие драйверы поддержки спроса

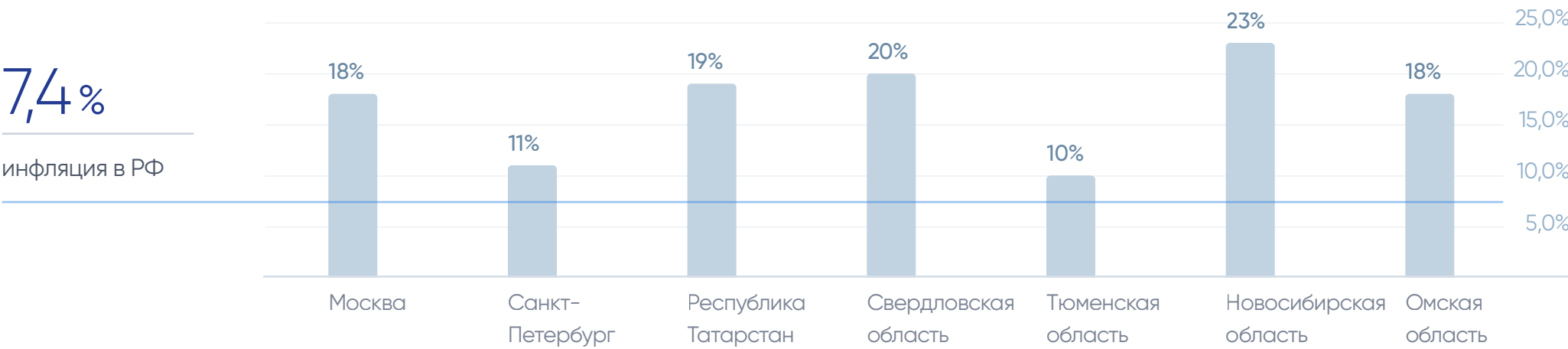
В 2024 году, помимо фундаментальных факторов поддержки, влияние на спрос окажут рост доходов, в особенности на региональных рынках, на фоне развития инфраструктурных проектов и низкой безработицы, и сохранение государственной поддержки в регионах.

## Низкая безработица и рост зарплат

Рост зарплат в регионах значительно превысил уровень инфляции в 2023 году, реальные доходы населения продемонстрировали максимальный рост с 2012 года, а уровень безработицы в России достиг рекордно низкой отметки в 3,2%.

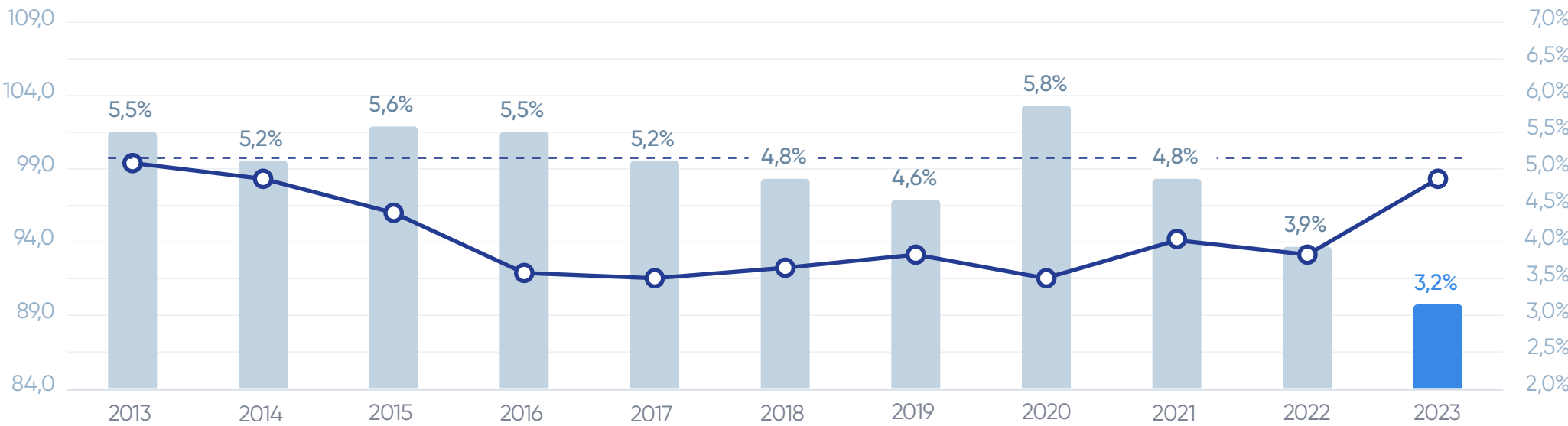
Эти факторы поддержат рост зарплат и реальных доходов в будущих периодах и продолжат повышать доступность жилой недвижимости.

### Рост зарплат в регионах в 2023 году опередил инфляцию



Источник: Росстат, ЦБ РФ

### Уровень безработицы



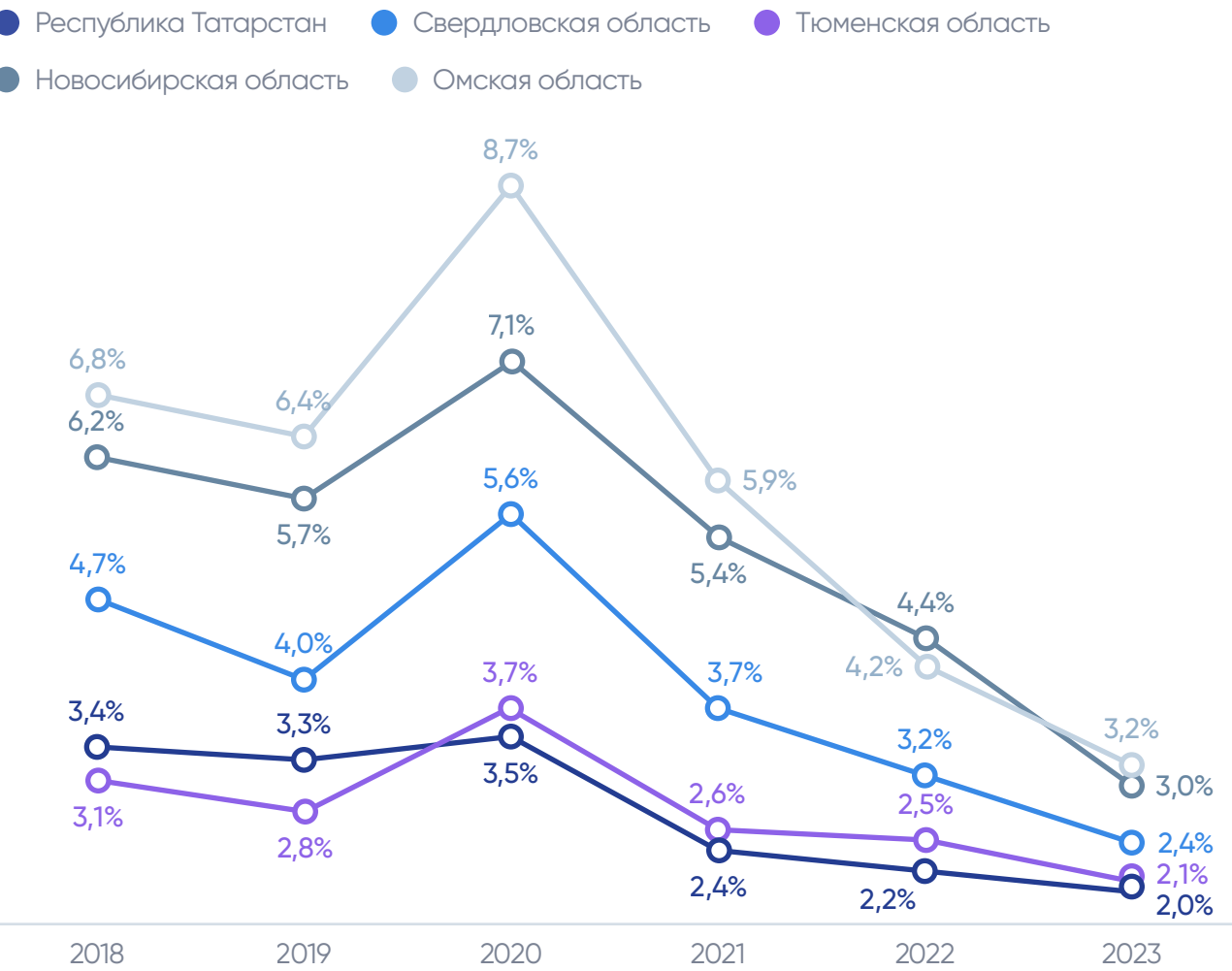
Источник: Росстат

## Рост инвестиций и создание новых рабочих мест в регионах

В 2023 году продолжился тренд на развитие предприятий, выпускающих продукцию импортозамещения, и предприятий военно-промышленного комплекса. Существенная доля инвестиций пришлась на региональные рынки. Рост инвестиций в основной капитал в Татарстане составил 33%, а в Свердловской области – 26%, в то время как в среднем по РФ всего 20%.

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

### Рекордно низкий уровень безработицы в регионах



Источник: Росстат

Регионы: новый драйвер спроса

В 2023 году в столичных регионах присутствия Группы потенциальный спрос составил 40% от работающего населения, а на региональных рынках – 50%

Распределение доходов населения столичных регионов по десятипроцентным группам, средняя заработная плата, тыс. руб.



Распределение доходов населения региональных рынков по десятипроцентным группам, средняя заработная плата, тыс. руб.



Источник: анализ Группы «Эталон» на основе данных Росстата. Средний ипотечный платеж рассчитан на основе данных ЦБ РФ при среднем сроке, средневзвешенной ставке и размере ипотечного кредита

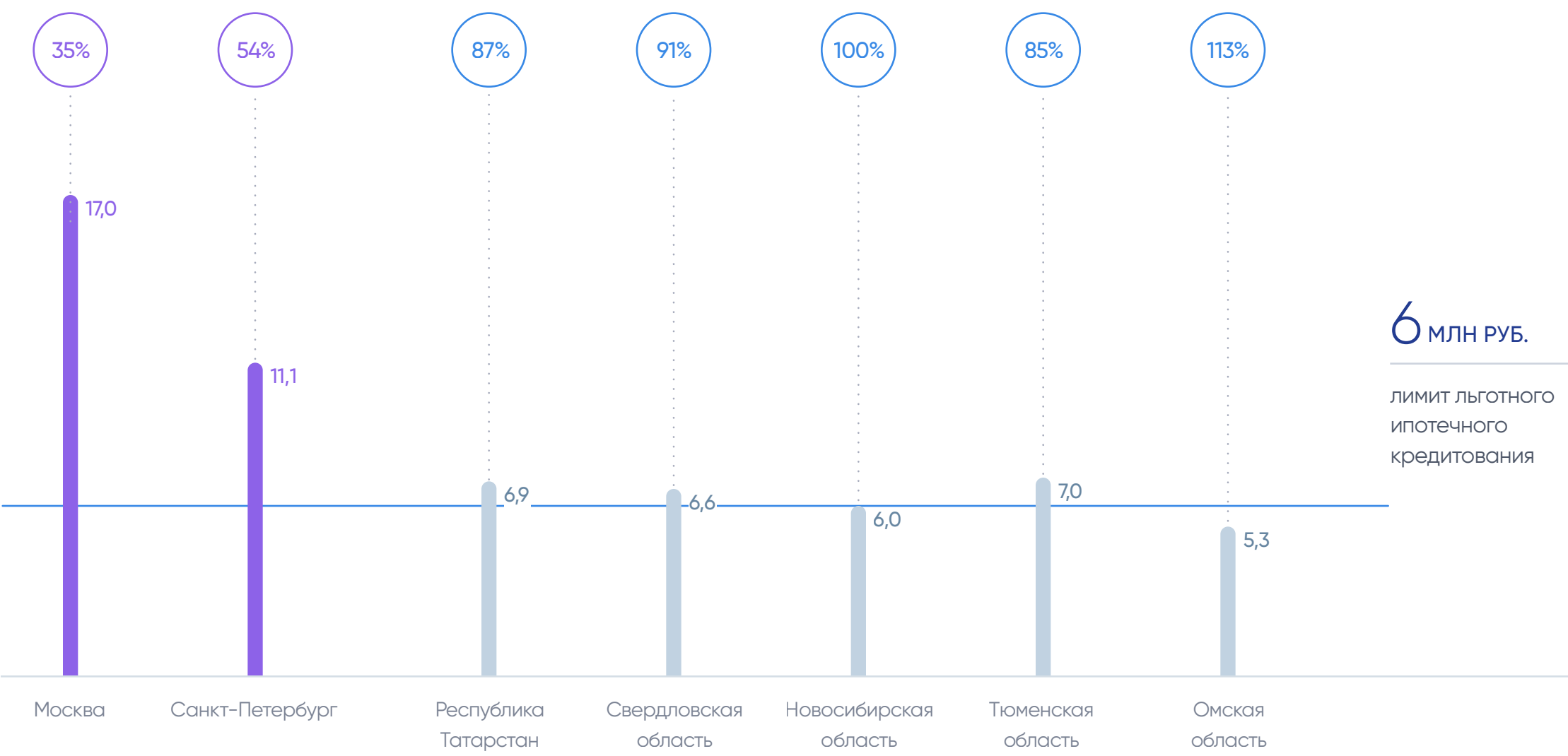
Активное развитие регионов – инвестиции в основной капитал, увеличение числа рабочих мест, найм сотрудников из регионов компаниями из Москвы и Санкт-Петербурга на вакансии с удаленным форматом работы и пр. – повлечет рост реальных располагаемых доходов населения, который, в свою очередь, увеличит долю потенциального спроса на покупку жилья.

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

В декабре 2023 года Минфин РФ ввел ограничения на программы льготного ипотечного кредитования: первоначальный взнос был увеличен до 30%, а максимальная сумма кредита сокращена с 12 до 6 млн рублей в Москве и Санкт-Петербурге (в регионах лимит сохранился на уровне 6 млн рублей).

Средний размер ипотечного кредита

Процент покрытия лимита к среднему размеру ипотеки



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

## Сбережение накоплений населения через инвестиции в недвижимость

Недвижимость является проверенным инструментом сохранения капитала среди инвесторов и потребителей

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

Рост ключевой ставки во второй половине 2023 года на 8,5 п. п. положительно повлиял на приток денежных средств на депозиты, объем которых почти достиг отметки в 45 трлн рублей на конец года. После ожидаемого снижения ставок по депозитам наиболее перспективными инструментами для сохранения сбережений будет недвижимость, что поддержит спрос.

### Доходность и объем депозитов



Источник: ЦБ РФ

## Рекордное количество ДДУ в 2023 году

1009 тыс. шт.

зарегистрированных договоров долевого участия  
+44% год к году



### Ключевые драйверы спроса в 2024 году:

- ➔ Рост реальной заработной платы населения  
На региональных рынках присутствия такой рост составил от 8,4 до 13,2%, тогда как в столичных регионах от 4,3 до 7,9%
- ➔ Резкий рост стоимости аренды  
В Москве рост средней ставки аренды вырос на 40%, а в Санкт-Петербурге — на 24%. В городах-миллионниках рост также составил 24%
- ➔ Ожидание снижения ставок по депозитам и реинвестирование средств в защитный актив — недвижимость
- ➔ Ожидаемое снижение ставок по ипотеке и повышение доступности покупки жилья
- ➔ Поддержка отрасли государством

### Меры государственной поддержки отрасли

Льготные ипотечные программы	Прямые денежные компенсации <sup>1</sup>
<div><div>+</div><div>Ипотека с господдержкой Ставка: до 8% Лимит: 6 млн руб.</div></div>	<div><div>+</div><div>Материнский капитал от 630 до 833 тыс. руб.</div></div>
<div><div>+</div><div>Семейная ипотека Ставка: до 6% Лимит: 12 млн руб. в Москве и МО, Санкт-Петербурге и ЛО, 6 млн руб. — в других регионах</div></div>	<div><div>+</div><div>Выплата многодетным семьям на погашение ипотеки до 450 тыс. руб.</div></div>
<div><div>+</div><div>Сельская ипотека Ставка: до 3% Лимит: 6 млн руб.</div></div>	<div><div>+</div><div>Налоговый вычет на покупку квартиры до 260 тыс. руб. / чел.  Налоговый вычет на проценты по ипотеке до 390 тыс. руб. / чел.</div></div>
<div><div>+</div><div>Военная ипотека Особые условия для военных</div></div>	<div><div>+</div><div>Государственный жилищный сертификат нет фиксированной суммы, для определенных категорий граждан</div></div>
<div><div>+</div><div>ИТ-ипотека Ставка: до 5% Лимит: 18 млн руб. в городах-миллионниках, 9 млн руб. в других регионах</div></div>	<div><div>+</div><div>Иные субсидии нет фиксированной суммы, для определенных категорий граждан</div></div>

2,6 млн руб.

максимально возможная сумма субсидирования при покупке квартиры в ипотеку<sup>2</sup>

В 2023 году спрос на первичное жилье был поддержан государственными программами, индивидуальными предложениями от застройщиков и ростом доступности, особенно на региональных рынках, ввиду роста реальных располагаемых доходов и более низкой стоимости среднего лота.

В будущем спрос на региональных рынках поддержат рекордно низкая безработица, рост инвестиций в инфраструктурные проекты и основной капитал регионов.

Эти факторы указывают на правильность выбранной стратегии активной региональной экспансии, которой придерживается Группа «Эталон» с 2021 года. По итогам оценки портфеля проектов на 31 декабря 2023 года доля региональных проектов составила 64%, а в апреле 2024 года количество регионов присутствия достигло 9.

<sup>1</sup> На 4 апреля 2024 года.

<sup>2</sup> При соблюдении всех условий, необходимых для получения выплаты многодетным семьям, налоговых вычетов, и направлении материнского капитала на улучшение жилищных условий.

# Конкурентная среда

В 2023 ввод жилья составил рекордные 110,4 млн кв. м. Многоквартирных домов было введено 51,86 млн кв. м, что на 13,7 % больше, чем в 2022 году<sup>1</sup>. Предложение продолжит увеличиваться ввиду неудовлетворенного спроса, преимущественно в регионах, и поддержки со стороны государства — в феврале 2024 года было анонсировано продление программ льготного ипотечного кредитования.

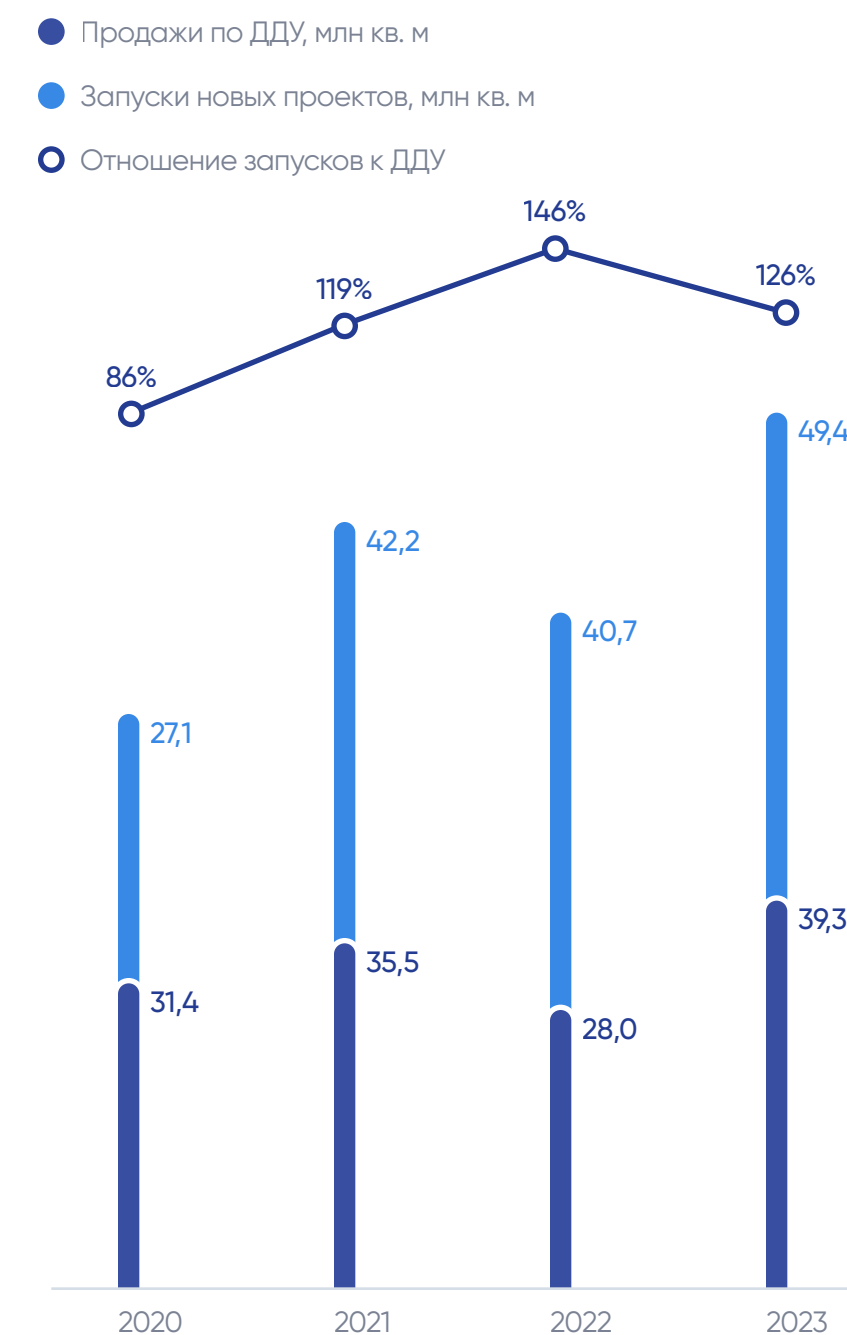


## ЗАМЕДЛЕНИЕ ЗАПУСКОВ И РОСТ РАСПРОДАННОСТИ

В 2023 году в условиях высокой ключевой ставки многие девелоперы отказались от старта проектов ввиду высоких ставок проектного и корпоративного финансирования. В связи с этим и на фоне высокого спроса продажи жилья в новостройках в 2023 году росли почти в 2 раза быстрее запусков: в результате застройщики вывели на рынок лишь на 26% больше новых проектов, чем продали, тогда как в 2022 году — на 46% больше.

Высокий спрос на строящееся жилье привел к увеличению его распроданности: объем проданного жилья вырос до 34 млн кв. м (+9% к 2022 году), а его доля — до 32% (+1 п. п. за год). Распроданность в строящемся жилье снизилась с 2020 года ввиду роста объема вывода площадей в продажу — доля проданного жилья достигает максимальных значений ближе к вводу в эксплуатацию.

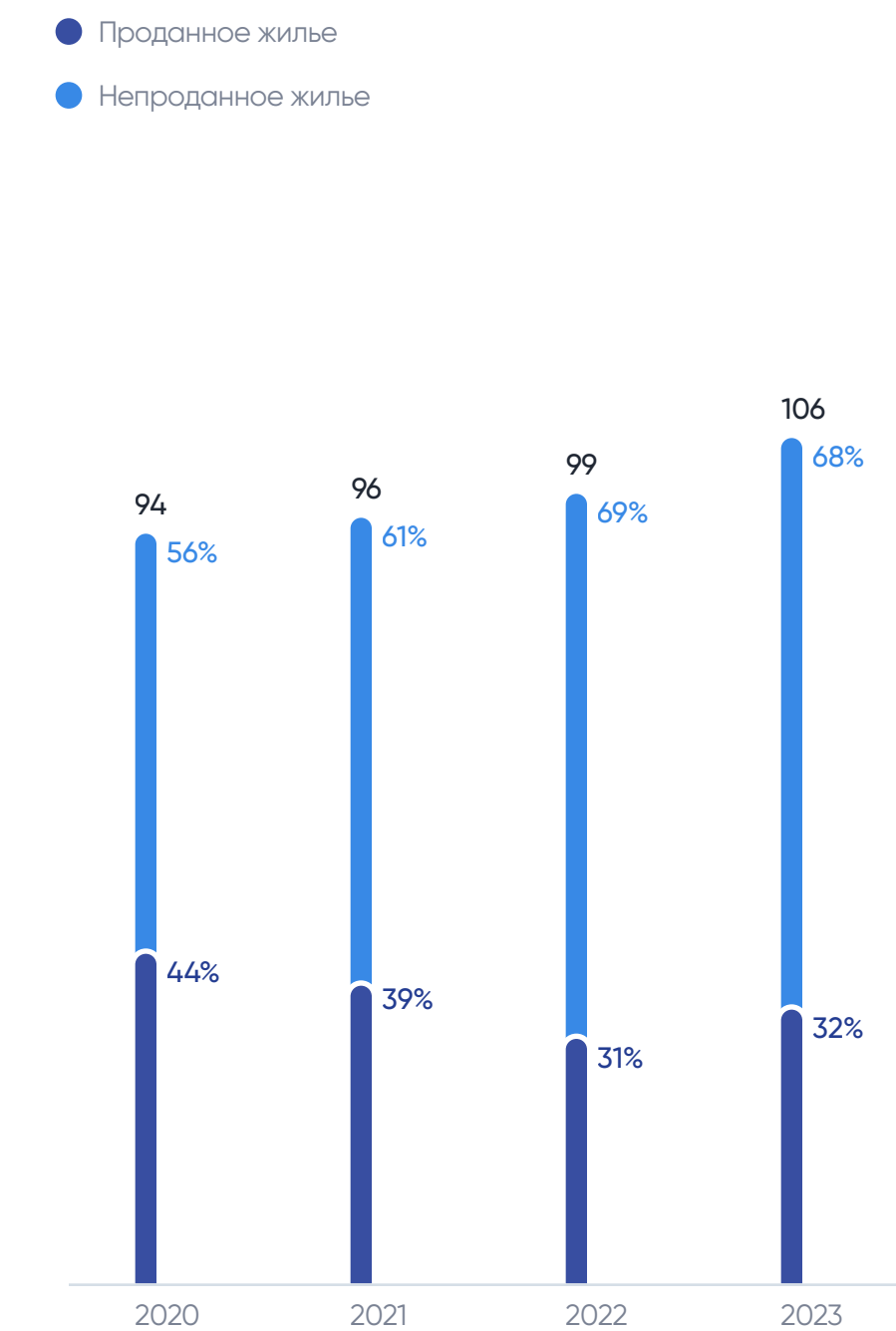
### Замедление запусков площадей в продажу



> Источник: Дом.РФ

<sup>1</sup> По данным Росстата.

### Портфель строящегося жилья, млн кв. м

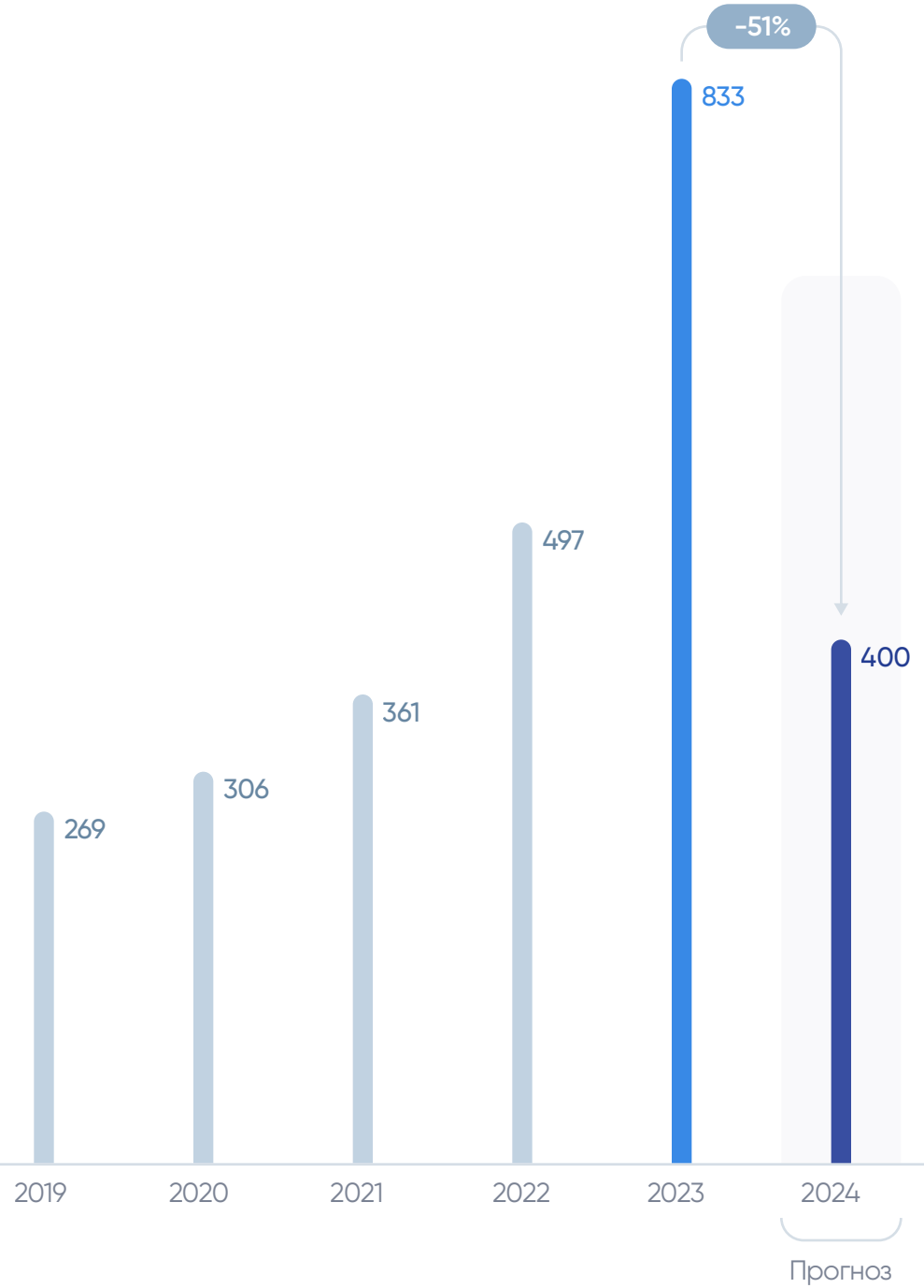


> Источник: Дом.РФ

ОЖИДАЕМОЕ СОКРАЩЕНИЕ ОБЪЕМА ИНВЕСТИЦИЙ

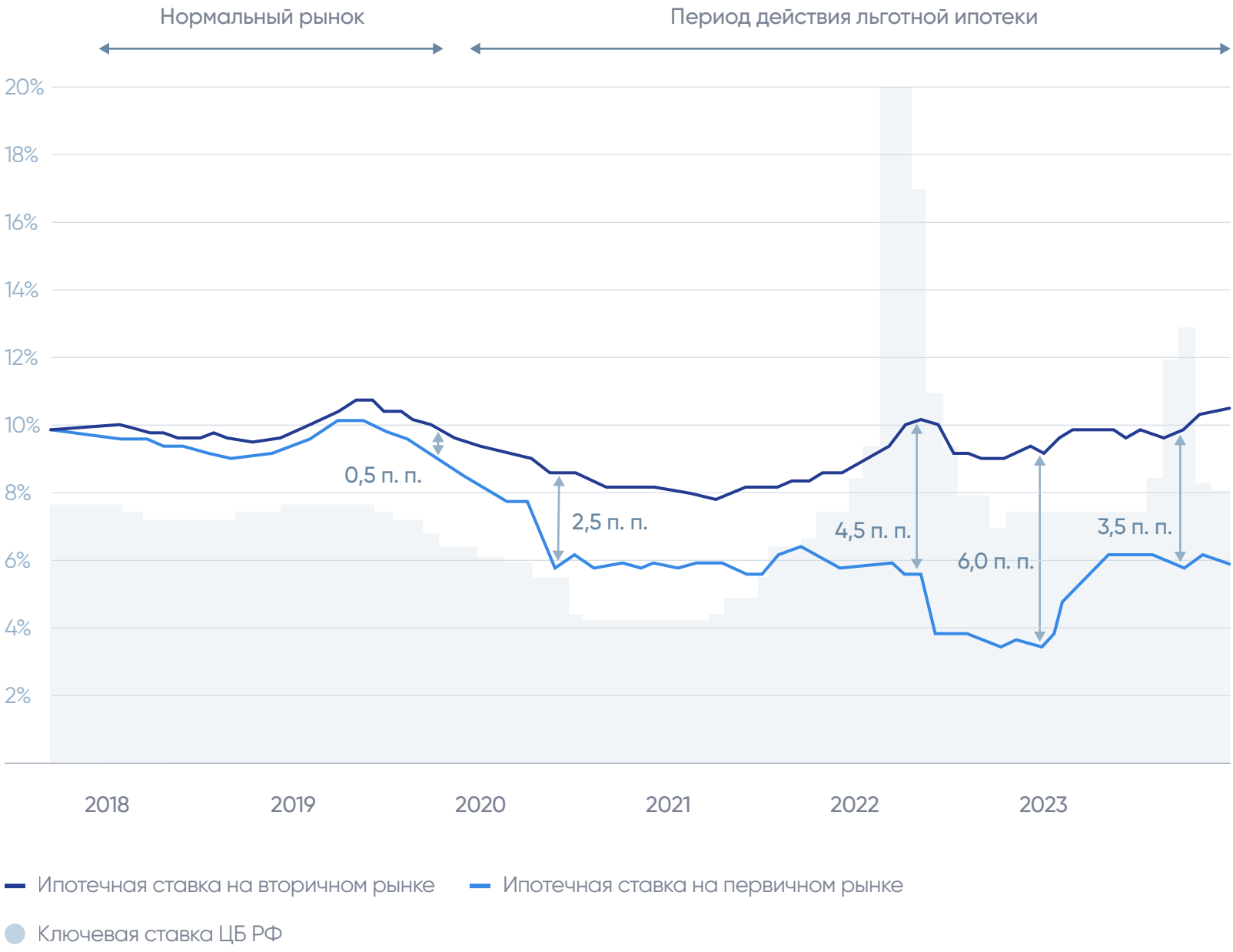
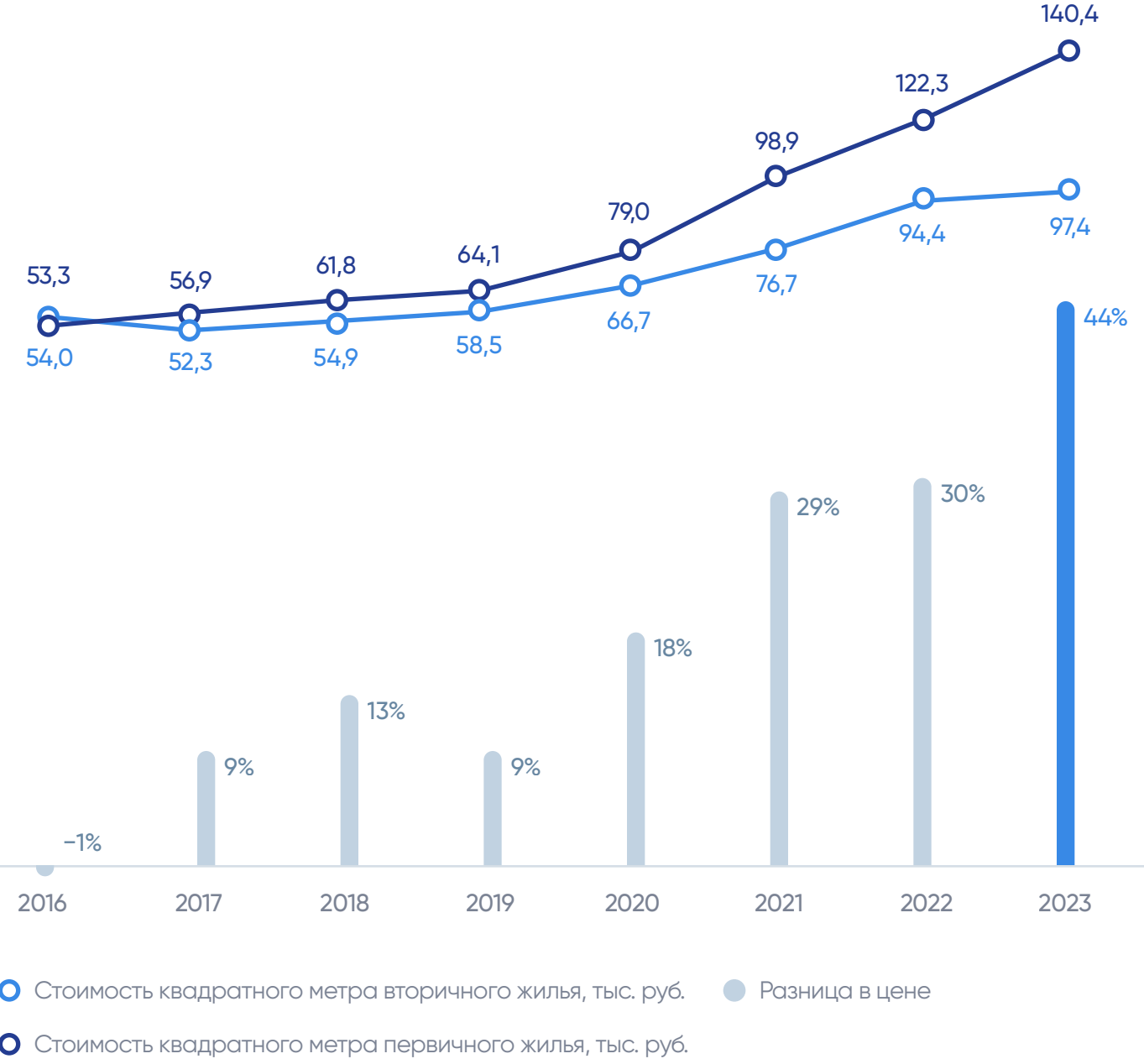
В 2023 году инвестиции в недвижимость выросли на 68% и достигли рекордных 833 млрд рублей. На фоне высокой ключевой ставки темпы роста инвестиций в недвижимость будут стабилизироваться, а годовой объем по итогам 2024 года может составить 400–450 млрд рублей, что будет сопоставимо с уровнями 2021–2022 годов. Прогнозируемое снижение объема инвестиций повлияет на сокращение предложения, в особенности от более мелких и средних игроков отрасли, что на фоне сохранения стабильного спроса ускорит консолидацию отрасли и усилит позиции крупных игроков.

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



КОНКУРЕНЦИЯ СО ВТОРИЧНЫМ РЫНКОМ ЖИЛЬЯ

С 2020 года разрыв между ипотечными ставками и ценами первичной и вторичной недвижимости последовательно увеличивается ввиду действия программ льготного ипотечного кредитования. Ввиду высоких ипотечных ставок на вторичном рынке наблюдается переток спроса на рынок первичной недвижимости. В среднесрочной перспективе снижение ипотечных ставок и рост спроса на недвижимость приведут к росту цен на вторичное жилье.



Число сделок с недвижимостью



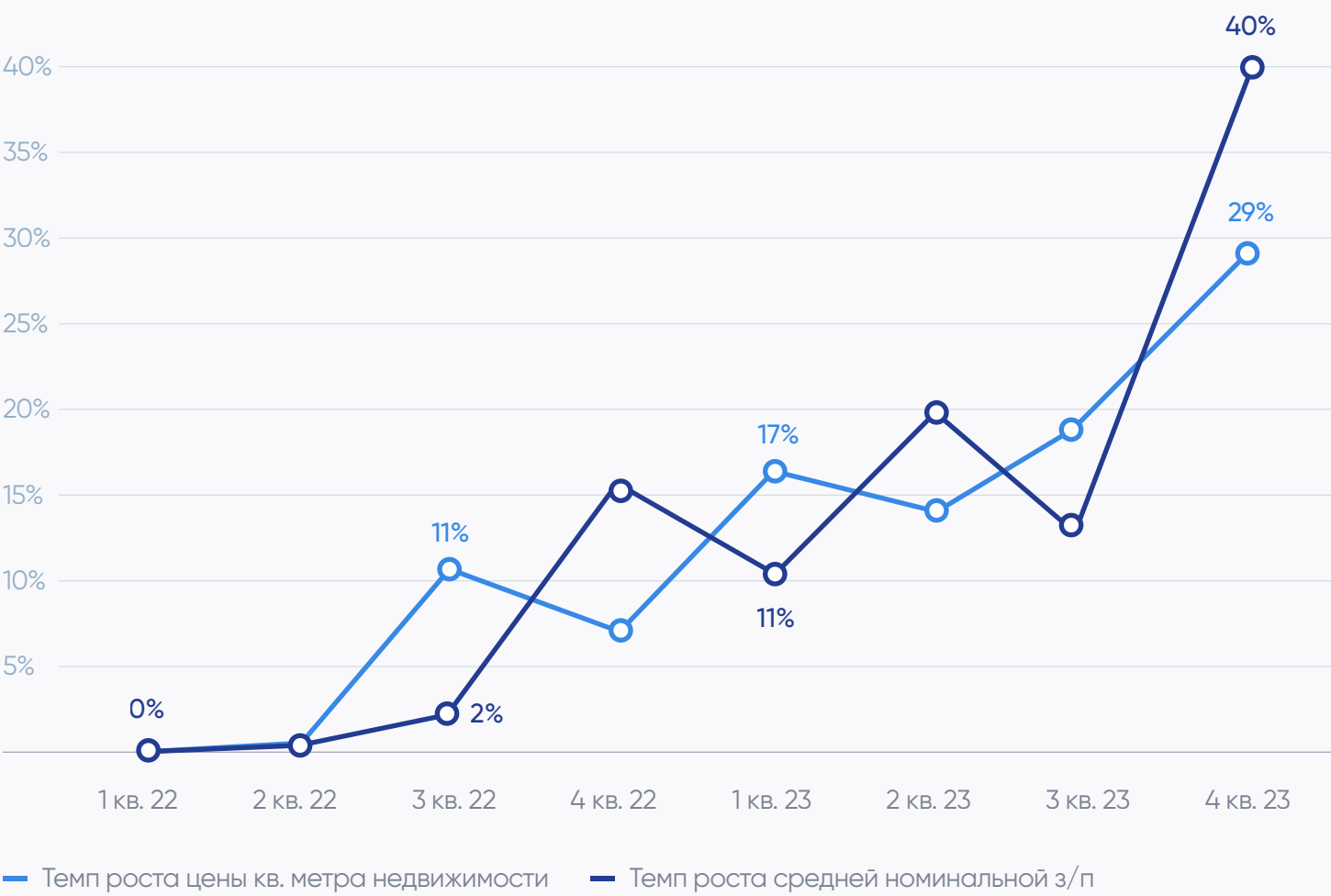
Изменение потребностей покупателей

В 2024 году продолжится тренд на увеличение спроса в массовом сегменте, в особенности на региональных рынках, ввиду роста доходов и числа сотрудников оборонно-промышленного комплекса, а также перетока части спроса из среднего сегмента. Компенсация этого перетока в среднем сегменте осуществится за счет выхода на рынок новых представителей среднего класса — ИТ-специалистов и молодых предпринимателей. Ожидается, что спрос в премиум-сегменте останется на прежнем уровне.

Рост конечной стоимости для сохранения целевой маржинальности

В 2023 году средняя цена квадратного метра продемонстрировала постепенный рост и на конец года составила 140,4 тыс. рублей (+15% год к году)<sup>1</sup>. Повышение конечной цены для потребителя позволяет девелоперам сохранить целевую маржинальность в условиях роста себестоимости строительства, который обусловлен инфляцией цен на стройматериалы и рабочую силу.

В 2023 году цены на большинство стройматериалов продолжили расти, однако темп роста замедлился относительно 2022 года. Таким образом, рост цены на бетонные смеси составил 9%, а на арматурную сталь — 35%<sup>2</sup>. Также в отчетном году продолжился отток рабочей силы и рост цен на услуги строителей.



Источники: Росстат, ЕМИСС

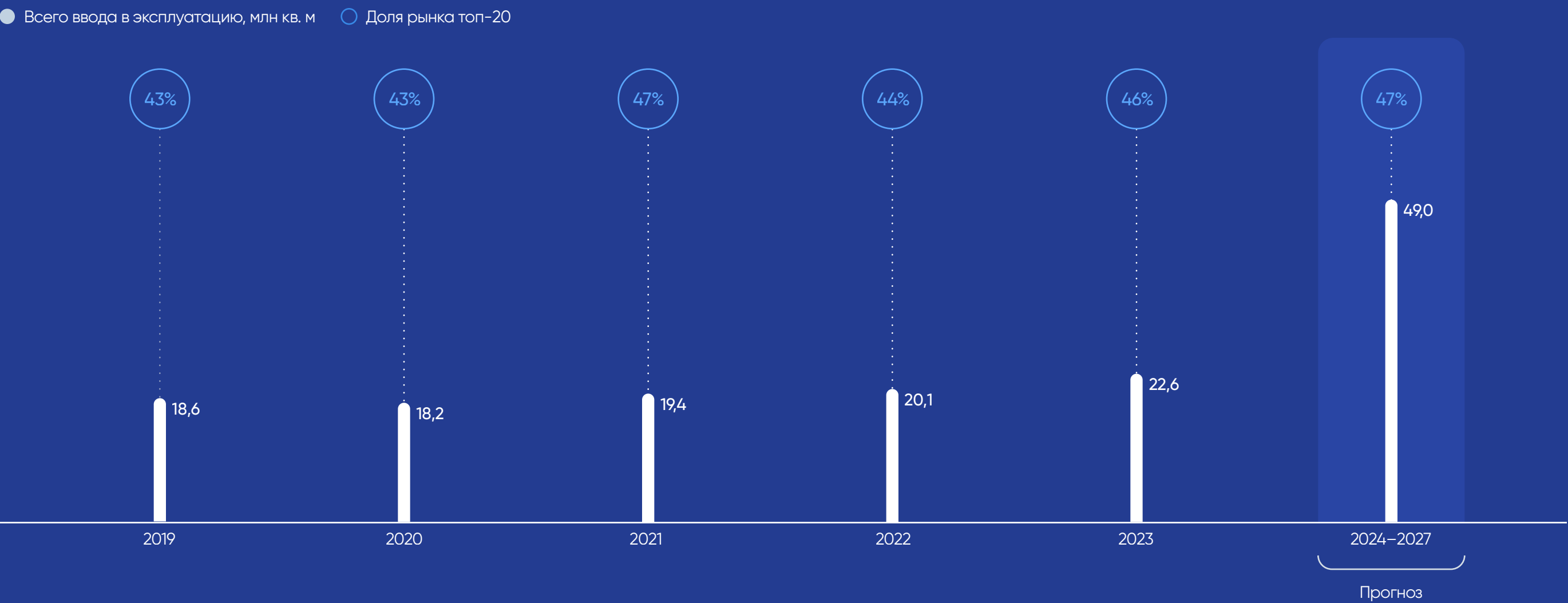
<sup>1</sup> Источник: ЕМИСС. <sup>2</sup> Источник: Дом.РФ.

Консолидация отрасли

Тренд на консолидацию отрасли сохраняется, и к 2027 году доля 20 крупнейших застройщиков в структуре предложения многоквартирных домов увеличится до 47% в регионах присутствия Группы, а число мелких и средних игроков продолжит сокращаться.

Также продолжается тренд на активную региональную экспансию, которая часто осуществляется через программы комплексного развития территории и неорганический рост, требующие высокого уровня внутренних компетенций и большого объема свободных денежных средств, которыми не обладают мелкие и средние игроки. А сложность органического роста через покупку земельных участков кроется в невозможности получения нового финансирования ввиду высокой ключевой ставки, что также влияет на сокращение числа мелких игроков.

Топ-20 девелоперов усилят свои позиции



В среднесрочной перспективе сохранится тренд на консолидацию отрасли девелопмента, который положительно отразится на развитии крупных игроков и позволит занять им большую долю рынка. Предложение крупных девелоперов продолжит смещение в массовый сегмент ввиду изменений в потребностях покупателей и роста спроса на более доступный продукт.

Группа «Эталон» придерживается стратегии наращивания предложения в массовом сегменте: на конец 2023 года доля таких проектов достигла 65% по итогам оценки портфеля проектов.

Анализ на основе данных ДомРФ. По вводу МКД в ключевых регионах Группы «Эталон» — Москве, Московской области, Санкт-Петербурге, Республике Татарстан, Омской области, Тюменской области, Свердловской области, Новосибирской области.

# Стратегия

СТРАТЕГИЯ 2024	29
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ЦЕЛИ И ИХ РЕАЛИЗАЦИЯ	30
СТРАТЕГИЯ РАЗВИТИЯ ЦЕПОЧКИ ДОБАВЛЕННОЙ СТОИМОСТИ	31
СТРАТЕГИЧЕСКИЕ ИНИЦИАТИВЫ	32



# Стратегия 2024



Стратегия Группы «Эталон» направлена на кратное масштабирование бизнеса за счет региональной экспансии и повышения эффективности ключевых бизнес-процессов: от управления земельными активами, проектирования и строительства до продаж и обеспечения комфортного проживания в жилых комплексах.

Достижению этих показателей будет способствовать развитие новых технологий внутри Компании, включая цифровые технологии на основе искусственного интеллекта и современные технологии домостроения.

# Стратегические цели и их реализация

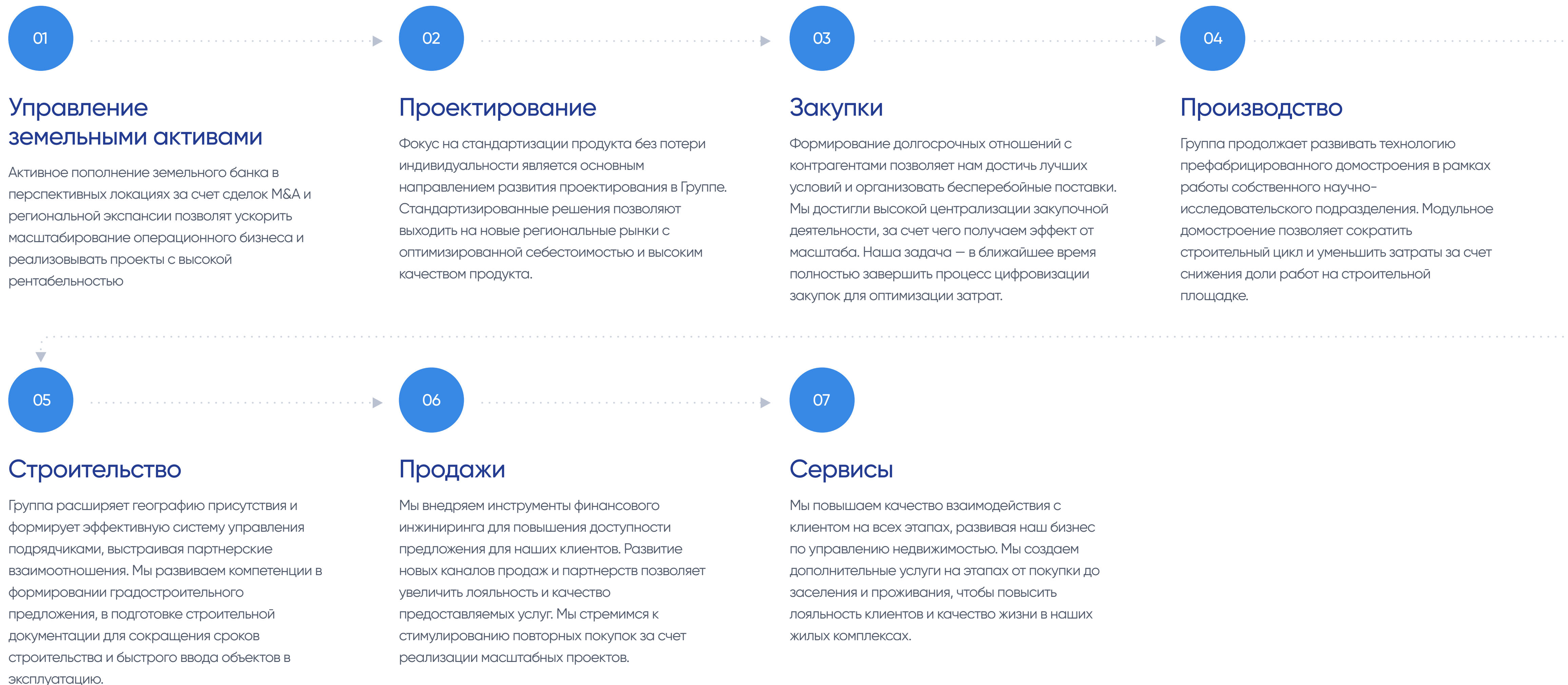
Действующая стратегия Группы «Эталон» была утверждена в конце 2020 года. С момента публикации стратегии мы последовательно реализуем намеченные цели, демонстрируя высокие показатели рентабельности, активно расширяя региональное присутствие и укрепляя свои позиции в качестве одного из крупнейших и технологически развитых федеральных игроков.

	2024	2020	2023	
	СТРАТЕГИЧЕСКАЯ ЦЕЛЬ	ПУБЛИКАЦИЯ СТРАТЕГИИ		ТЕКУЩИЙ ПРОГРЕСС
ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ, МЛН КВ. М	6,0+	3,3 <sup>1</sup>	5,9	<div><div>+</div>Выше целевого значения<sup>2</sup></div>
КОЛИЧЕСТВО РЕГИОНОВ ПРИСУТСТВИЯ	8	2	8	<div><div>+</div></div>
РОСТ ПРОДАЖ В ДЕНЕЖНОМ ВЫРАЖЕНИИ	Двухзначный прирост	+3%	+80%	<div><div>+</div></div>
ВАЛОВАЯ РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ДО РАСПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРИОБРЕТЕНИЯ АКТИВОВ (PPA)	>35%	29% <sup>3</sup>	35%	<div><div>+</div></div>
СООТНОШЕНИЕ ЧИСТОГО КОРПОРАТИВНОГО ДОЛГА И PRE-PPA EBITDA	2×–3×	1,8×	1,9×	<div><div>+</div>Ниже целевого значения</div>
ОТНОШЕНИЕ КОММЕРЧЕСКИХ И АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАСХОДОВ К ВЫРУЧКЕ	10%	10%	14,2% <sup>4</sup>	<div><div>→</div>На пути к достижению цели: ожидаем восстановления показателя с ростом масштабов и технологичности бизнеса</div>

<sup>1</sup> В рамках анонсированной Стратегии указывался показатель на конец 2019 года.  
<sup>2</sup> С учетом проекта в Ростове-на-Дону, приобретенного в 1 квартале 2024 года.  
<sup>3</sup> По финансовым результатам за первое полугодие 2020 года.  
<sup>4</sup> С учетом затрат, связанных с запуском в продажу новых проектов.

# Стратегия развития цепочки добавленной стоимости

Реформирование ключевых бизнес-процессов позволит Группе «Эталон» достичь поставленных целей и адаптировать бизнес-модель под быстроменяющиеся условия внешней среды.



# Стратегические инициативы

## 1. Рост масштабов бизнеса через развитие доступного продукта в регионах

Кратное масштабирование бизнеса в условиях макроэкономической нестабильности будет поддерживать конкурентоспособность на рынке. Увеличение объемов строительства и выход в лидеры по регионам позволят выстраивать отношения с подрядчиками и поставщиками на лучших условиях.

### ✓ Расширение регионального портфеля

В целях масштабирования бизнеса Группа «Эталон» наращивает количество регионов присутствия. Региональные рынки обладают большим потенциалом из-за большого неудовлетворенного спроса на жилье на фоне роста инвестиций в инфраструктурные проекты, увеличения располагаемых доходов населения в регионах и сохраняющейся доступности ипотечного кредитования.

Мы активно развиваемся в 8 регионах, где реализуем проекты комплексного развития территории (КРТ) и доступного жилья, и планируем дальнейшее расширение бизнеса. В начале 2024 года Компания завершила сделку по приобретению доли в совместном предприятии для реализации крупного проекта в Ростове-на-Дону.

### ✓ Стандартизированный и доступный продукт

Группа «Эталон» совершенствует продуктовое предложение для быстрого выхода в новые регионы. Это предполагает создание качественного стандартизированного продукта с определенным набором характеристик и свойств. Мы формируем стандарты через работу с мастер-планами, фасадами, планировками, сервисами, адаптируем их под региональные особенности. Стандартизированный продукт дает возможности для оптимизации процессов проектирования, закупочной деятельности и строительства.

Для повышения доступности жилья для клиентов мы разрабатываем финансовые продукты и партнерские программы, включающие ипотечное кредитование, субсидирование процентных ставок, программы кэшбеков и пр.

Фокус на финансовом инжиниринге и детальной проработке свойств продукта позволяет нам сформировать комплексное предложение для клиентов.

### Критерии для выхода в новые регионы:

- города-миллионники с платежеспособным спросом на качественное жилье в сегменте масс-маркета
- около 20–23% населения могут позволить себе приобрести продукт Группы «Эталон», в том числе с использованием ипотечного финансирования
- валовая рентабельность на целевом уровне более 30%

### ✓ Оптимизация расходов

Группа «Эталон» фокусируется на обеспечении лучшей себестоимости при высоком качестве продукта. Мы нацелены на оптимизацию затрат на всех этапах девелоперского цикла, от покупки земли до продажи недвижимости.

Мы развиваем партнерские механизмы покупки земельных участков для снижения стоимости вхождения в проект. Занимаемся оптимизацией закупочной деятельности через развитие долгосрочных партнерских соглашений с поставщиками и созданием единой базы закупок.

Оптимизация себестоимости формируется за счет эффекта масштаба от увеличения объемов предложения и формирования стандартизированного продукта.

Мы достигаем высокой рентабельности проектов за счет комплексной работы на каждом этапе девелоперского цикла.

### Стратегия выхода в регионы:

- выход преимущественно с масштабным якорным проектом
- дополнение земельного банка проектами среднего размера и точечной застройки

Формирование сбалансированного портфеля проектов, состоящего из одного якорного проекта комплексного развития территории и 3–4 небольших проектов для диверсификации предложения для клиентов в регионе

## РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 2023 И НАЧАЛО 2024 ГОДА

- Смещение портфеля в доступный ценовой сегмент: 65% проектов<sup>1</sup> на стадии проектирования и строительства относятся к массовому сегменту
- Расширение регионального присутствия: 64% текущего портфеля — региональные проекты
- Увеличение регионального присутствия благодаря выходу на рынок девелопмента Ростовской области с проектом реализуемой площадью свыше 2 млн кв. м
- Валовая рентабельность региональных проектов на 2023 год составляет 37% (выше целевых 35%)

<sup>1</sup> Доля от суммарной реализуемой площади портфеля (доля Группы «Эталон») по состоянию на 31 декабря 2023 года.

# Стратегические инициативы

## 2. Цифровизация бизнес-процессов через развитие технологической платформы

Развитие цифровых инструментов в Группе позволит повысить эффективность и прозрачность бизнес-процессов, достичь поставленных стратегических целей. Мы создаем собственную технологическую платформу, которая затрагивает несколько этапов девелоперского цикла и влияет на эффективность управления и принятия решений за счет качественной аналитики.



### Библиотеки решений и стандартизация

Стадия: проектирование

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

БИБЛИОТЕКИ СТАНДАРТИЗИРОВАННЫХ ЭЛЕМЕНТОВ  
(РАЗНООБРАЗИЕ ТИПОВ ДАННЫХ)

- Квартирь
- Секции
- Фасады
- Профили улиц и пр.

#### ПРЕИМУЩЕСТВА

- **Эффективность:** использование самых востребованных и эффективных проектировочных решений
- **Вариативность:** большое наполнение библиотек позволяет создавать из имеющихся вариантов конечный продукт с большим разнообразием решений

### Предиктивная аналитика

Внедрение системы аналитики локаций на основе искусственного интеллекта:

- определяет наиболее значимые параметры будущего проекта
- оценивает оптимальный сегмент проекта
- прогнозирует стоимость за кв. м

Стадия: оценка земельного участка перед приобретением



### Цифровое ТЗ

Стадия: проектирование

Цифровое техническое задание — система, позволяющая автоматизировать процесс создания и редактирования технического задания на проектирование.

Цифровое ТЗ также позволяет связать техническое задание с библиотекой компонентов и материалов, на базе которой разрабатывается ТИМ-модель здания.

### Робот мастер-планировщик

Стадия: проектирование

Автоматизированное мастер-планирование с функциями создания концепций морфотипов многофункциональной (mixed-use) застройки, включая транспортную и социальную инфраструктуру, решений по конкретным участкам, готовых блоков стандартизированных проектных решений и алгоритмов для применения в стадиях «Проектирование» и «Рабочая документация».

Полномасштабное внедрение автоматизированного проектирования позволит существенно повысить эффективность проектирования:

- моделировать большое количество сценариев для земельного участка
- ускорить разработку различных этапов проекта (от создания концепции до так называемой стадии П — «Проект», на которой принимаются ключевые архитектурно-градостроительные, экологические и технологические решения)

Внедрение стандартизации элементов и решений, автоматизации проектирования и цифрового ТЗ позволяют разработать единую автоматизированную цепочку, связывающую данные и процессы на всех этапах создания продукта, обеспечивая тем самым цифровизацию, а значит, и возрастающую эффективность ключевых операций на всех основных этапах девелопмента инвестиционно-строительных проектов.

# Стратегические инициативы

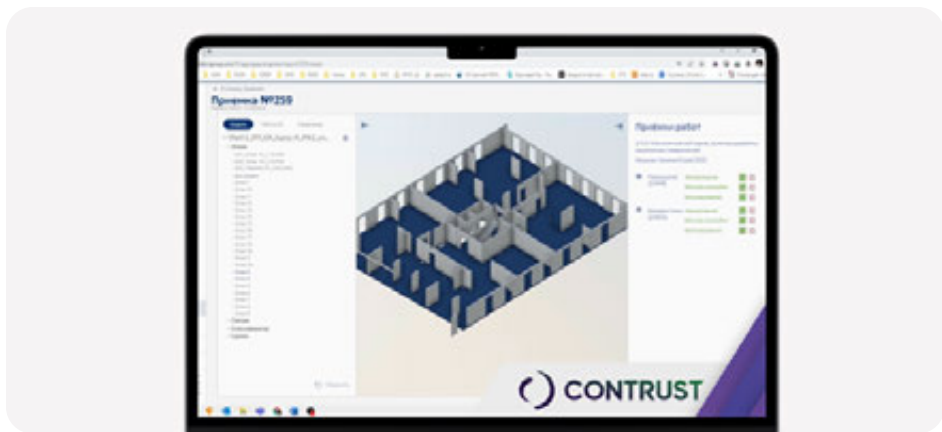
## 2. Цифровизация бизнес-процессов через развитие технологической платформы



### Единые закупки

Стадия: закупки на всех этапах строительного цикла

Автоматизация централизованной системы закупок и поставок, направленной на минимизацию затрат и сокращение сроков строительного цикла. Наличие единой автоматизированной системы закупок в рамках технологической платформы обеспечивает возможность быстрой интеграции новых поставщиков и переориентации на новые каналы закупок, что в дальнейшем позволит оптимизировать логистические цепочки и достичь эффекта масштаба при управлении бизнесом с широкой географией присутствия.



### CONTRUST

Стадия: проектирование, строительство, эксплуатация

Запуск системы контроля строительства в режиме реального времени, использующей цифровые инструменты для управления сроками, стоимостью и качеством реализуемых инвестиционно-строительных проектов.

Разработаны собственные информационные системы, с помощью которых заказчик может:

- следить за ежедневными изменениями и динамикой проекта
- оставлять комментарии и отслеживать ход согласования документов



### ТИМ в процессе эксплуатации

Стадия: эксплуатация построенных объектов недвижимости

Объединение инженерных и телекоммуникационных систем в единую сеть с целью снижения затрат и обеспечения «бесшовных» сервисов для застройщика и управляющей компании.

## РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 2023 И НАЧАЛО 2024 ГОДА

01

Завершена разработка модулей платформы Contrust: внутренняя приемка качества квартир, передача квартир покупателям

02

Начата разработка модуля BIM Inspector для контроля качества 3D-моделей

03

Начато тестирование продукта «Робот мастер-планировщик»

# Стратегические инициативы

## 3. Развитие технологии гибридного строительства

Группа «Эталон» одной из первых начала адаптировать гибридную технологию строительства для своих проектов. Мы стремимся увеличить долю префабрицированных изделий в проектах для сокращения цикла работ на строительной площадке за счет производства как отдельных элементов, так и модулей на нашем заводе.

Стратегия развития производства предполагает строительство завода полного цикла и изготовление широкой продуктовой линейки: ЛСТК-профили, фасады, шахт-панели, модули.

Производительность завода достигает 1 тыс. модулей в год с дальнейшей возможностью увеличения объемов при развитии производства. Основными направлениями развития завода являются создание модулей и префаб-элементов.

### Модульная технология

Особенность модульной технологии заключается в производстве модуля на заводе и дальнейшей транспортировке на строительную площадку для осуществления монтажа. При такой технологии строительный цикл сокращается за счет параллельных процессов производства и возведения фундамента. Модули изготавливаются из легких стальных элементов, что обеспечивает удобство транспортировки.

За счет заводской сборки модули обладают улучшенными изоляционными характеристиками и выполняются сразу с отделкой.

При этом модульная технология позволяет обеспечить разнообразие планировочных решений. Благодаря своим характеристикам модули могут применяться для разных сегментов рынка: многоквартирные жилые дома, индивидуальное жилое строительство.

Модульная технология за счет производства 85% работ за пределами строительной площадки позволяет сократить не только строительный цикл на 15–20%, но и количество рабочих на стройплощадке. При таком подходе снижаются издержки и гарантируется стабильное качество продукции.

### Префабрицированное строительство

Развитие технологии префабрикации в Группе «Эталон» ведется с 2021 года в проектах «Галактика» и «Квартал Че» в Санкт-Петербурге. Гибридная технология увеличивает степень префабрикации с 20 до 40% от стоимости строительно-монтажных работ. Достижение такого показателя возможно за счет производства на заводе конструктивных элементов здания: внутренние перегородки, префабрицированные фасадные панели.

Группа «Эталон» на своих объектах также использует технологию перекрытий с помощью преднапряженных плит. Преимущество технологии заключается в значительной длине пролетов с минимальными производственными затратами и сроками возведения при сохранении высокого уровня надежности.

Завод Группы в рамках префабрицированного строительства позволяет производить ключевые узлы, инженерные системы, сантехкабины и элементы отделки.

### РЕЗУЛЬТАТЫ ЗА 2023 И НАЧАЛО 2024 ГОДА

- 01

Запущена 1-я очередь производства модульного завода
- 02

Изготовлен образец пилотного шахт-пакета и проведен опытный монтаж
- 03

Разработана проектная документация, начато изготовление профилей и монтаж модульного шоу-рума

# Стратегические инициативы

## 3. Развитие технологии гибридного строительства

Адаптация современных промышленных технологий домостроения для дальнейшего повышения эффективности

2020

Создано подразделение и утверждена стратегия развития ConTech



Инновационная стратегия

- Фокус на Contech для повышения операционной эффективности
- Разработка продуктов, которые способствуют улучшению цепочки создания стоимости и имеют потенциал для дальнейшей коммерциализации

2021

Приобретение модульной технологии



Приобретение 35% в стартапе QB Technology

- Доступ к современной технологии модульного домостроения
- Начало адаптации технологии

2022

Тестирование технологии



Запуск производства пилотных модулей



2024<sub>и далее</sub>

Производство и пилотное использование технологии



- Запуск 1-й очереди собственных производственных мощностей
- Пилотирование технологии на проектах Группы «Эталон»

до 50 %

снижение потребности в рабочей силе

до 40 %

снижение затрат на строительный цикл

# Портфель проектов

ОБЗОР ПОРТФЕЛЯ ПРОЕКТОВ	38
ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ	40
ОБЗОР ПОРТФЕЛЯ. МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ	44
ОБЗОР ПОРТФЕЛЯ. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	57
ОБЗОР ПОРТФЕЛЯ. ДРУГИЕ РЕГИОНЫ	64



# Обзор портфеля проектов

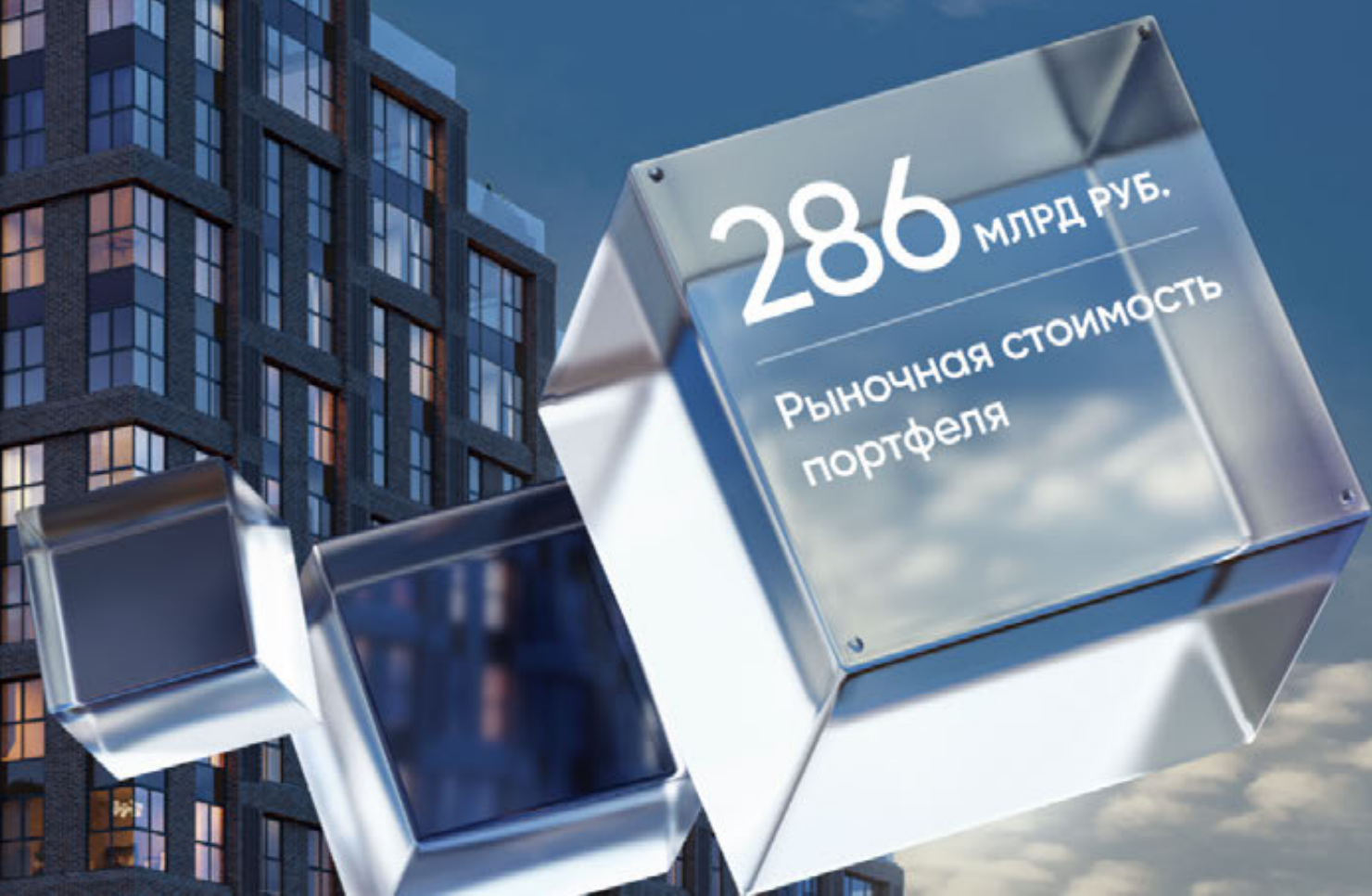
В 2023 году Группа «Эталон» продолжила успешно расширять портфель проектов. Это происходило главным образом за счет региональной экспансии, начатой в 2021 году. За последние два года портфель Компании пополнился проектами различного масштаба в восьми регионах присутствия, включая пять новых регионов.

В феврале 2023 года Компания получила разрешение на строительство первой очереди нового жилого комплекса в Новосибирской области, ставшего восьмым регионом присутствия Группы.

Сегодня география присутствия Компании включает Санкт-Петербург, Москву, Московскую область, Омск, Новосибирск, Екатеринбург, Тюмень и Казань. В 2024 году Компания вышла в 9-й по счету регион, Ростовскую область, с масштабным проектом комплексного развития территорий.

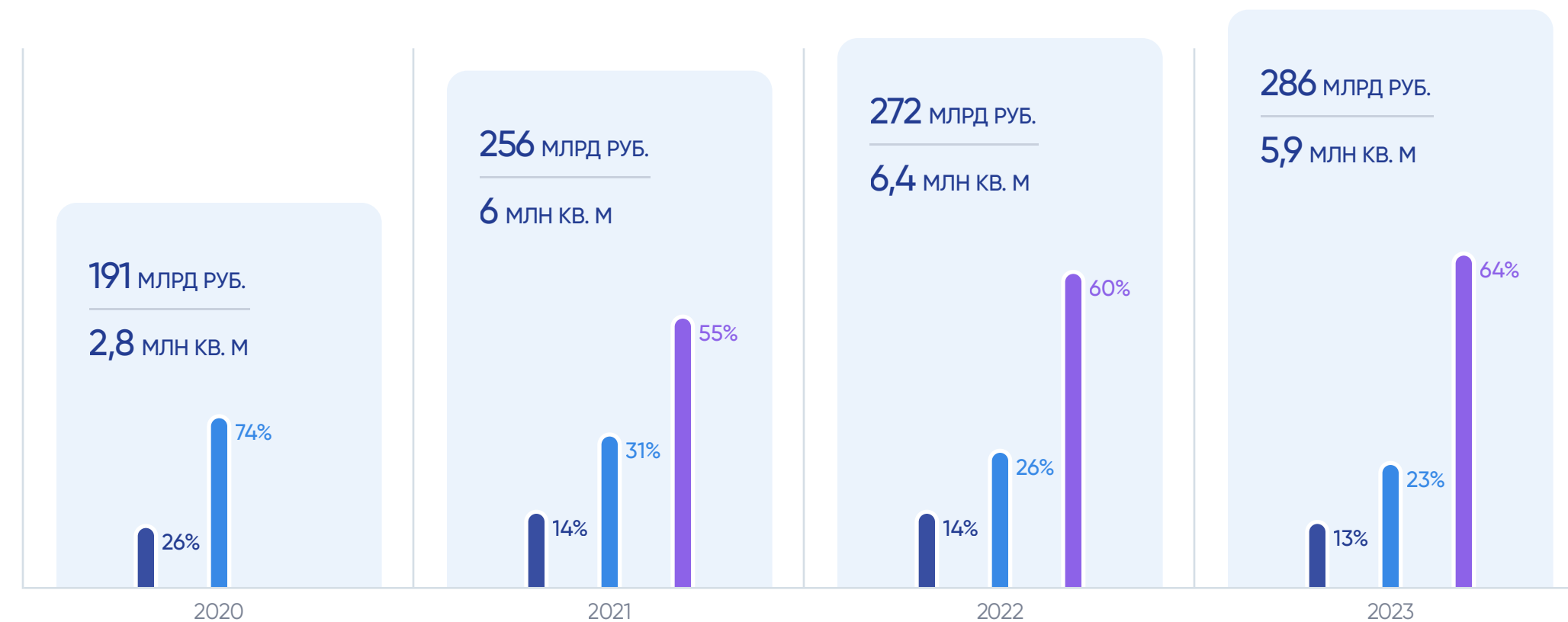
Главные направления развития портфеля проектов – расширение регионального присутствия и смещение предложения в доступный ценовой сегмент. В ответ на вызовы рынка 2023 года Компания нарастила долю проектов в массовом сегменте до 65%.

По итогам оценки на конец 2023 года рыночная стоимость портфеля с суммарной реализуемой площадью 5,9 млн кв. м достигла 303 млрд рублей (против 288 млрд рублей в 2022 году). Рыночная стоимость земельного банка в пересчете на кв. м увеличилась на 15% год к году.

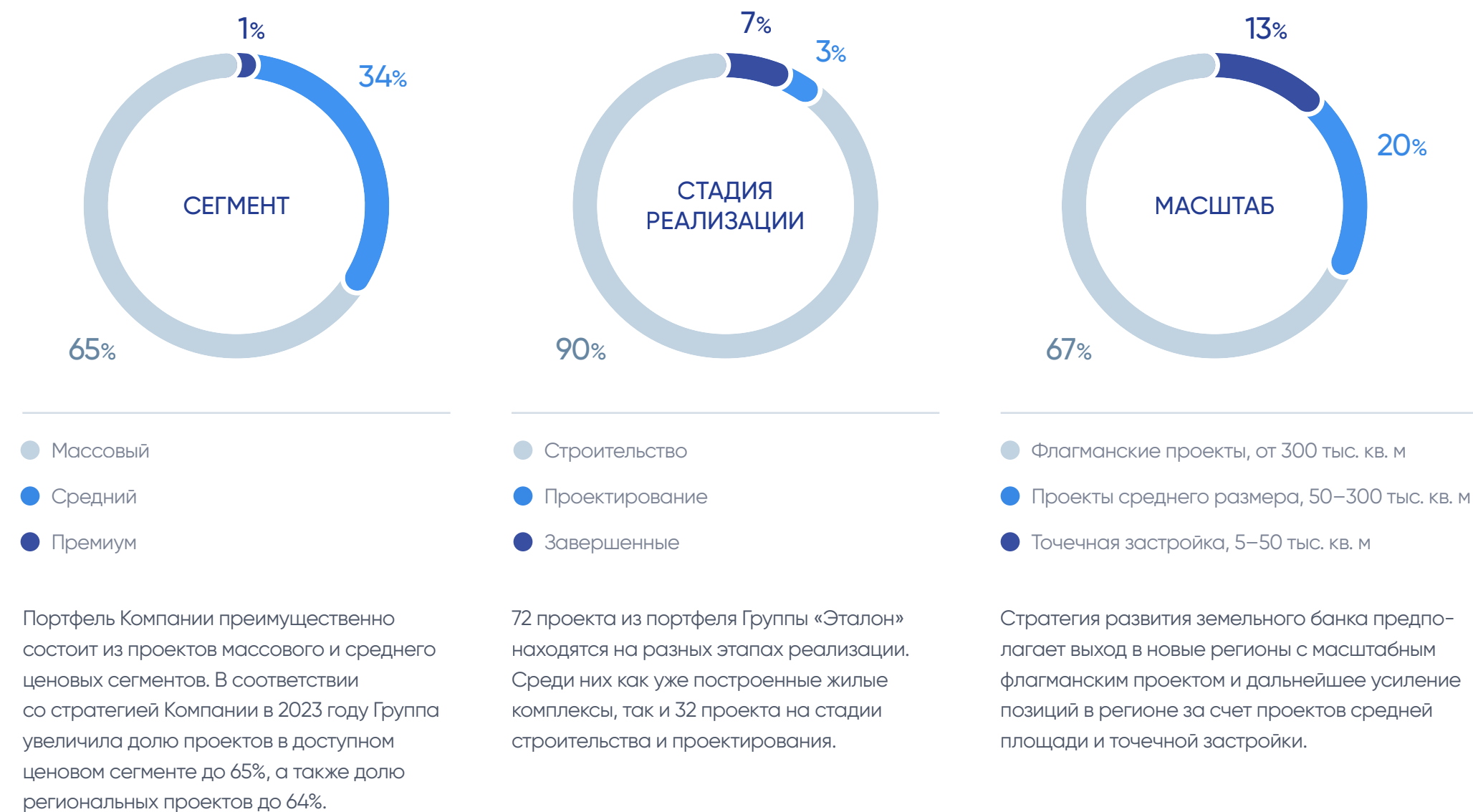


## Портфель проектов по регионам, стоимости и объему

● Санкт-Петербург ● Московский регион  
● Другие регионы



## Портфель проектов на 2023 год



# Стратегия работы с портфелем проектов

Подход Группы «Эталон» к дальнейшей диверсификации портфеля проектов основан на следующих принципах



✓

### Органический рост в регионах

В ряде регионов сложились привлекательные условия входа для федеральных девелоперов, включая возможность получать права на участок в обмен на передачу собственнику участка построенных площадей. Подобные схемы приобретения выгодны для Группы, поскольку они не предполагают отвлечения денежных средств на оплату приобретаемых участков перед началом строительства.

Кроме того, Группа приобретает отдельные участки на ключевых рынках присутствия в случае ком- пле- ментарности портфелю проектов и привлекательной стоимости либо уникальных характеристик участка.

✓

### Неорганический рост

Группа рассматривает приобретение существующих компаний в ключевых регионах. В случае приобретения отдельного участка при осуществлении сделок слияний и поглощений стоимость одной и той же площади в столичном регионе может быть намного ниже, чем при приобретении отдельных пятен под застройку.

В регионах Группа рассматривает M&A в случае большей привлекательности такой сделки по сравнению с органическим ростом.

34,3 млрд руб.

суммарная стоимость сделок слияния и поглощения, заключенных Группой «Эталон» с 2019 года

Группа входит в число лидеров по объему сделок M&A на российском рынке с 2019 года.

При осуществлении подобных сделок Компания руководствуется следующими критериями:

синергетический эффект для достижения стратегических целей

комплементарность портфеля проектов

возможность достижения целевых уровней рентабельности

сохранение устойчивого финансового положения с коэффициентом «чистый корпоративный долг / pre-PPA EBITDA» не выше 3х

## Приобретение «Лидер-Инвест»

В феврале 2019 года Группа приобрела ведущего московского девелопера «Лидер-Инвест» за 29,7 млрд рублей. В рамках этой сделки Компания получила портфель, включающий 31 проект в Москве с чистой продаваемой площадью 1,3 млн кв. м. Это позволило Группе увеличить портфель проектов на 50% и повысить маржинальность бизнеса за счет проектов в сегментах «Бизнес» и «Премиум». Полная интеграция приобретенной компании заняла восемь месяцев.

## Приобретение «ЮИТ Россия»

В мае 2022 года Группа приобрела компанию «ЮИТ Россия» за 4,6 млрд рублей. В периметр сделки вошло 19 проектов в пяти российских регионах с чистой продаваемой площадью 0,6 млн кв. м. Кроме того, Компания приобрела исключительные права на платформу управления многоквартирными домами «Диспетчер 24», состоящую из контакт-центра и экосистемы для ЖКХ, а также библиотеку проектных решений. Сделка позволила Группе «Эталон» значительно расширить региональный портфель, выйти на новые рынки и увеличить технологические компетенции. Уже через три месяца Группа начала продавать проекты ЮИТ под брендом «Эталон». Полная интеграция приобретенной компании завершилась в четвертом квартале 2022 года.

# Текущие проекты

## Москва и Московская область



Проект	Стадия проекта	Общая NSA <sup>1</sup> , тыс. кв. м	Непроданная NSA <sup>1</sup> , доля группы, тыс. кв. м <sup>2</sup>	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступле- ний от продаж, млн руб. <sup>3</sup>	Затраты на строительство, млн руб. <sup>4</sup>	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб. <sup>4</sup>
ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ								
МОСКВА И МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ								
1 ЗИЛ-Юг	Строительство	1180	973	8165	88 412	477 709	260 703	228 220
2 Nagatino i-Land	Строительство	259	161	1088	27 961	62 700	43 240	23 202
3 Voxhall	Строительство	65	53	525	8123	35 236	15 290	10 760
4 Серебряный фонтан	Строительство	189	31	710	3388	5514	22 076	1408
5 Крылья (ул. Лобачевского, 120)	Строительство	171	23	50	1249	9049	21 433	7547
6 Проект на ул. Октябрьской	Проектирование	11	11	63	1263	5706	2783	2690
7 Проект на ул. 3-я Гражданская	Проектирование	16	16	127	1561	6261	3436	3428
8 Десятка	Строительство	35	25	203	1960	4237	2826	1535
ИТОГО В МОСКВЕ И МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ		1926	1293	10 931	133 917	606 411	371 787	278 790

>

Источник: согласно оценке Nikoliers  
на 31 декабря 2023 года

<sup>1</sup> NSA — продаваемая площадь.

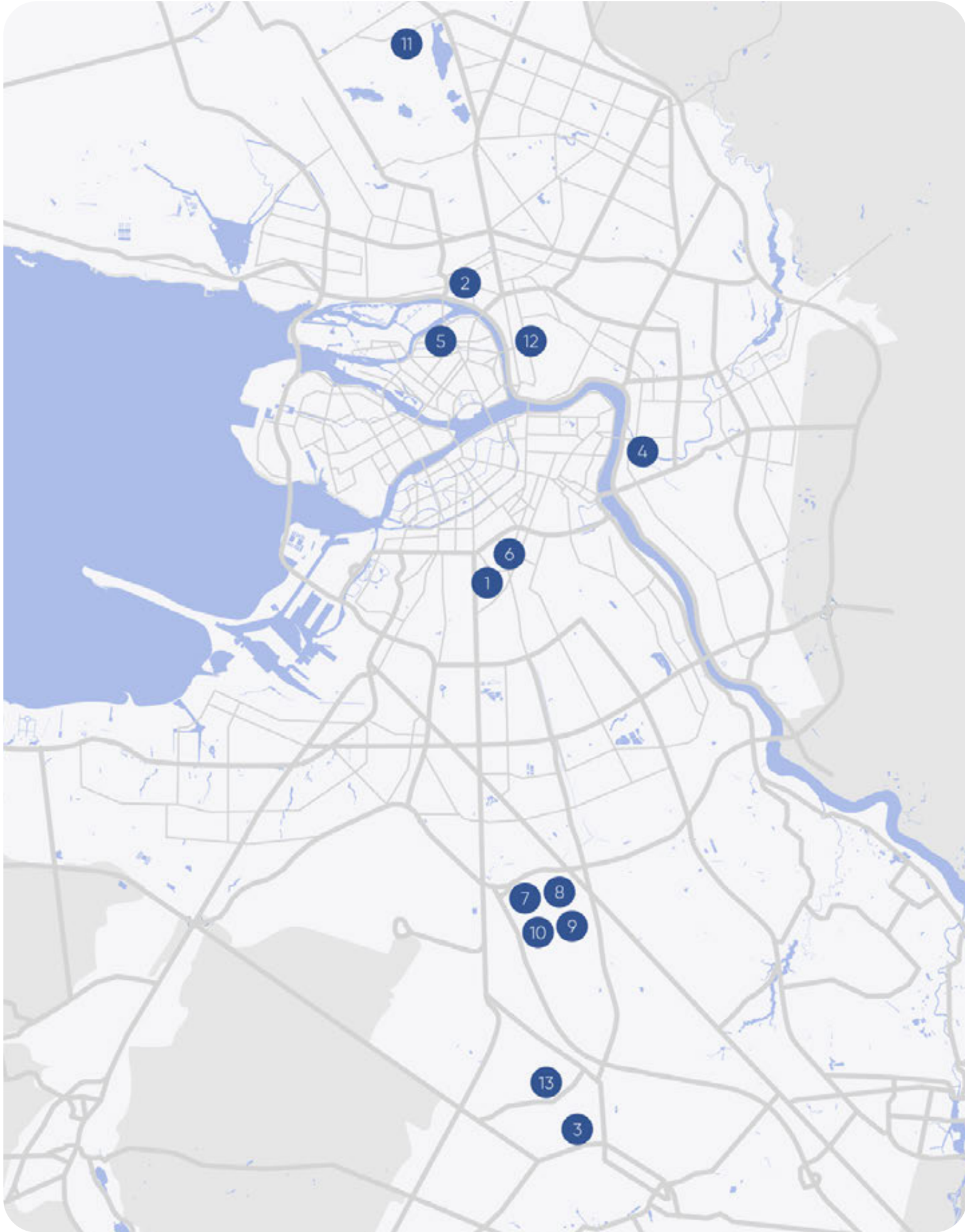
<sup>2</sup> Включая паркинг. Размер парковочного места в запущенных проектах с частично распроданными машиноместами рассчитан как 30 кв. м на место.

<sup>3</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2023 года.

<sup>4</sup> Без учета затрат на приобретение земли.

# Текущие проекты

## Санкт-Петербург



Проект	Стадия проекта	Общая NSA <sup>1</sup> , тыс. кв. м	Непроданная NSA <sup>1</sup> , доля группы, тыс. кв. м <sup>2</sup>	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступле- ний от продаж, млн руб. <sup>3</sup>	Затраты на строительство, млн руб. <sup>4</sup>	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб. <sup>4</sup>
ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ								
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ								
1 Квартал Che	Строительство	113	42	820	6990	10 320	10 829	830
2 Domino	Строительство	40	27	306	3053	7555	4730	447
3 Pushkin Village	Проектирование	136	113	634	2181	21 766	15 780	15 419
4 Проект в Красногвардейском районе	Проектирование	24	24	217	1464	7943	4060	4060
5 Проект на ул. Профессора Попова	Строительство	63	55	470	10 080	35 918	13 435	12 946
6 Проект на ул. Киевской	Проектирование	35	34	279	1801	9536	5090	4970
7 Монография	Строительство	36	27	84	1562	6703	4099	2192
8 Класс!	Строительство	40	40	150	1571	8114	4699	4371
9 Шушары, ул. Школьная, зона 9	Строительство	28	28	100	924	5662	3192	3075
10 Шушары, ул. Школьная, зона 25	Строительство	33	33	100	1064	7029	3900	3780
11 Новоорловский	Строительство	50	17	266	1326	3488	4225	963
12 iLona	Строительство	24	9	121	2248	4400	2917	458
13 Пулковский дом	Строительство	12	8	0	689	2556	1350	1139
ИТОГО В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ		633	458	3547	34 953	130 989	78 307	54 650

>

Источник: согласно оценке Nikoliers  
на 31 декабря 2023 года

<sup>1</sup> NSA — продаваемая площадь.

<sup>2</sup> Включая паркинг. Размер парковочного места в запущенных проектах с частично распроданными машиноместами рассчитан как 30 кв. м на место.

<sup>3</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2023 года.

<sup>4</sup> Без учета затрат на приобретение земли.

# Текущие проекты

## Проекты в других регионах



>

Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года

<sup>1</sup> NSA — продаваемая площадь.  
<sup>2</sup> Включая паркинг. Размер парковочного места в запущенных проектах с частично распроданными машиноместами рассчитан как 30 кв. м на место.  
<sup>3</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2023 года.  
<sup>4</sup> Без учета затрат на приобретение земли.

Проект	Стадия проекта	Общая NSA <sup>1</sup> , тыс. кв. м	Непроданная NSA <sup>1</sup> , доля группы, тыс. кв. м <sup>2</sup>	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступлений от продаж, млн руб. <sup>3</sup>	Затраты на строительство, млн руб. <sup>4</sup>	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб. <sup>4</sup>
ТЕКУЩИЕ ПРОЕКТЫ								
ОМСК								
1 Зеленая река	Строительство	1392	1267	11 481	28 792	178 871	113 983	107 942
ИТОГО В ОМСКЕ		1392	1267	11 481	28 792	178 871	113 983	107 942
НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ								
2 Счастье в Кольцово	Строительство	256	246	970	5917	35 633	26 034	25 599
ИТОГО В НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ		256	246	970	5917	35 633	26 034	25 599
ЕКАТЕРИНБУРГ								
3 Солнечный (Екатеринбург)	Строительство	1809	1699	12 397	30 211	298 765	159 853	157 271
4 Suomen Ranta	Строительство	34	17	272	1776	4048	2443	773
5 Rauta	Строительство	108	99	886	1943	12 968	8925	7659
6 Балтым-Парк	Строительство	234	223	0	663	31 180	30 417	29 869
ИТОГО В ЕКАТЕРИНБУРГЕ		2184	2038	13 555	34 593	346 961	201 638	195 572
ТЮМЕНЬ								
7 Проект в Тюмени	Строительство	219	101	743	2091	9687	5916	–
8 Счастье в Тюмени	Строительство	58	27	695	1760	4766	4242	2322
ИТОГО В ТЮМЕНИ		277	128	1438	3851	14 453	10 158	2322
КАЗАНЬ								
9 Счастье в Казани	Строительство	56	47	529	4168	13 486	7415	6582
10 Квартал Сюита	Строительство	31	10	175	1488	4106	3084	1477
11 Green	Строительство	22	6	59	644	1479	1569	419
ИТОГО В КАЗАНИ		109	63	763	6300	19 071	12 068	8478
ИТОГО ТЕКУЩИХ ПРОЕКТОВ		6775	5494	42 685	248 323	1 332 391	813 975	673 353

# Завершенные проекты и производственные активы



Проект	Стадия проекта	Общая NSA, тыс. кв. м	Непроданная NSA, доля группы, тыс. кв. м <sup>1</sup>	Непроданный паркинг, м/м	Рыночная стоимость, млн руб.	Всего поступле- ний от продаж, млн руб. <sup>2</sup>	Затраты на строительство, млн руб. <sup>3</sup>	Неосвоенные затраты на строительство, млн руб. <sup>3</sup>
ЗАВЕРШЕННЫЕ ПРОЕКТЫ								
Жилая недвижимость в реализованных проектах		4435	388	7359	33 479	47 025		
Готовые коммерческие объекты на продажу			2		54			
ИТОГО ЗАВЕРШЕННЫХ ПРОЕКТОВ		4435	390	7359	33 533	47 025		
ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ								
Участки на продажу					4128			
ИТОГО В ПОРТФЕЛЕ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»		11 210	5884	50 044	285 984	1 379 415	813 975	673 353
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЙ БЛОК								
Организации и объекты, входящие в Производственный блок			18		16 542			
ИТОГО АКТИВОВ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»		11 210	5902	50 044	302 526	1 379 415	813 975	673 353

Источник: согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года  
NSA — продаваемая площадь

<sup>1</sup> Включая паркинг. Размер парковочного места в запущенных проектах с частично распроданными машиноместами рассчитан как 30 кв. м на место.  
<sup>2</sup> Поступления от продаж включают потенциальные и полученные доходы по состоянию на 31 декабря 2023 года.  
<sup>3</sup> Без учета затрат на приобретение земли.

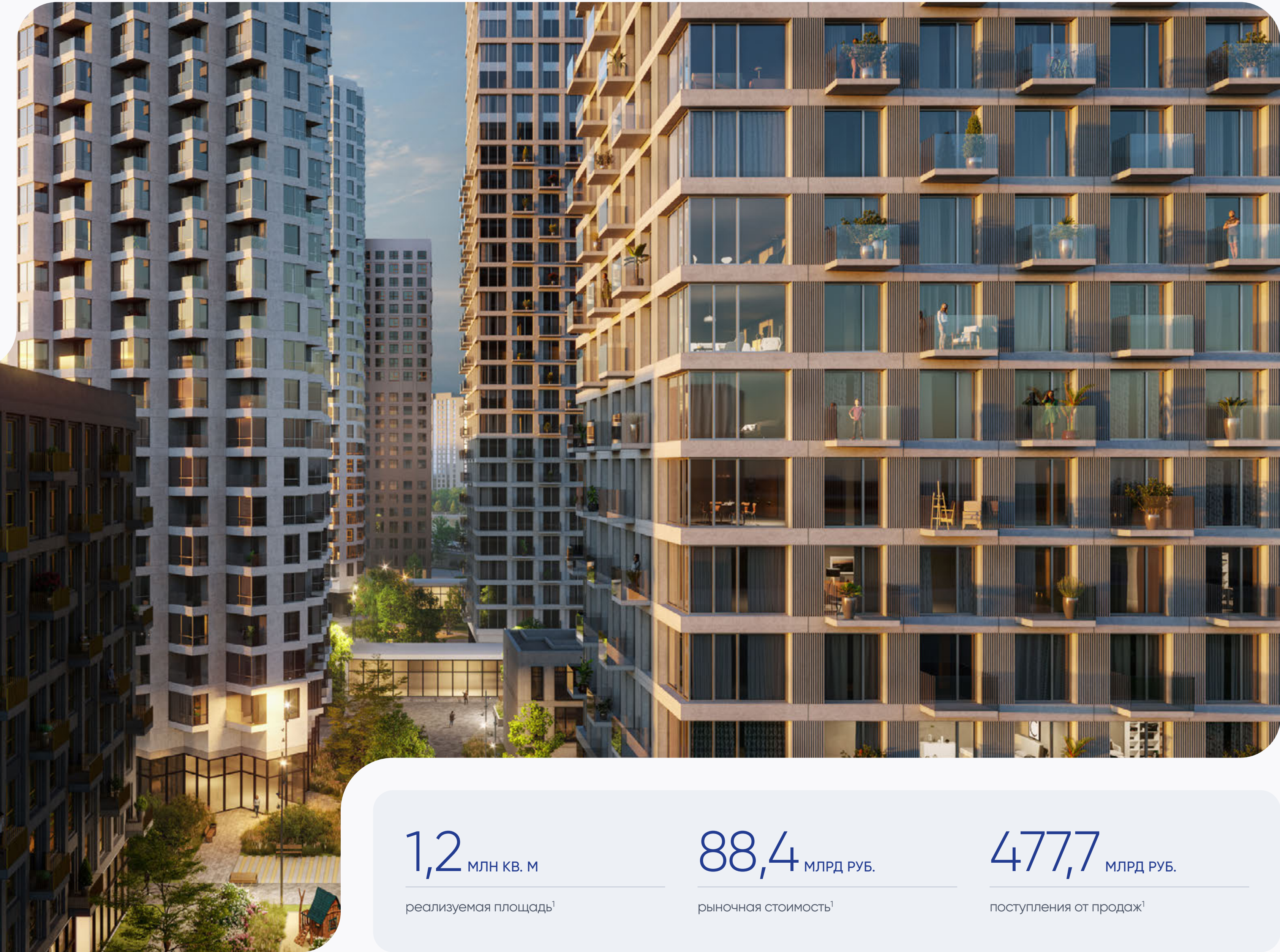
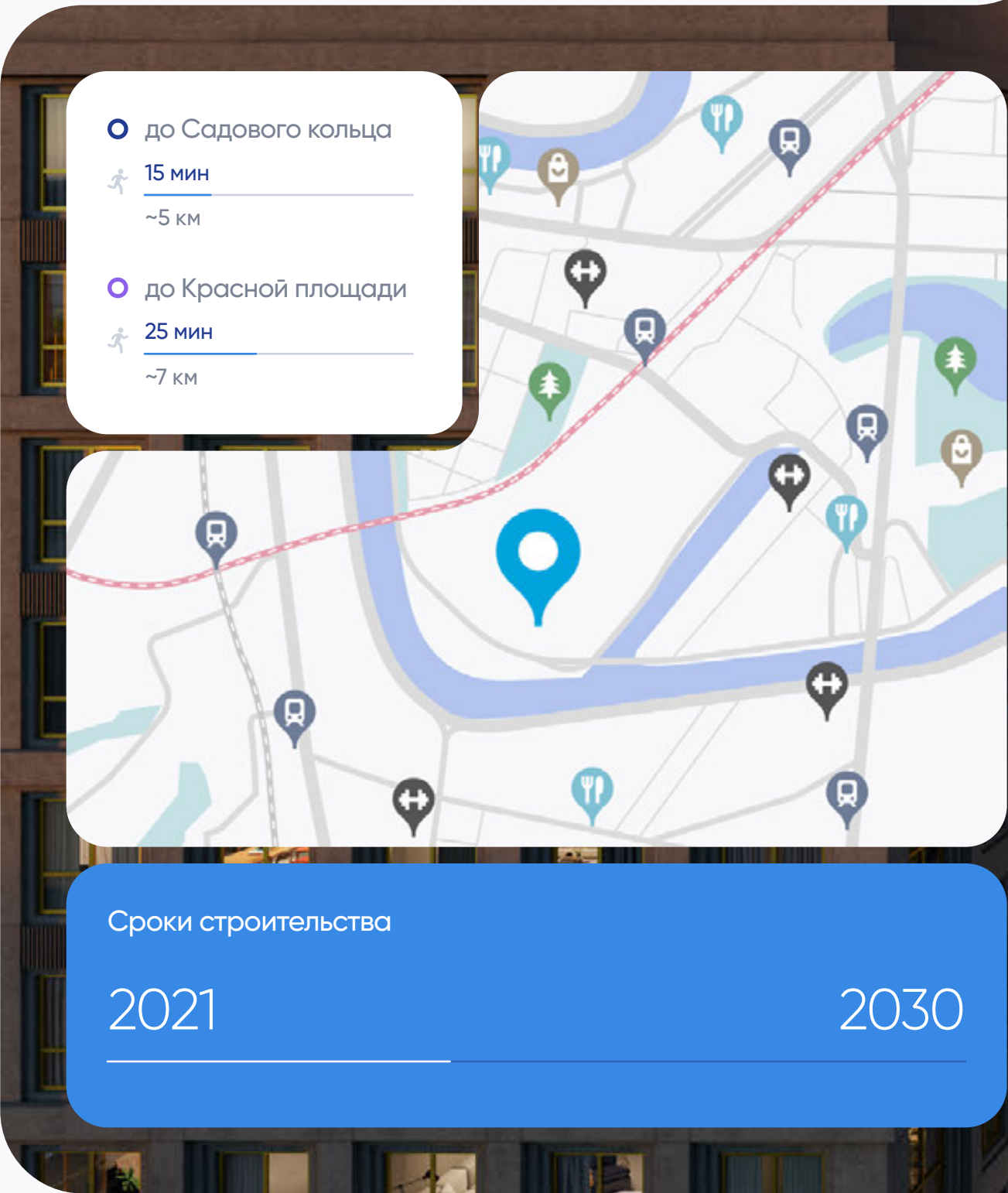
# Обзор портфеля Москва



# ЗИЛ-Юг

Ул. Автозаводская

Масштабный проект комплексного развития бывшей территории завода «ЗИЛ» в Москве предполагает трансформацию промышленной зоны в многофункциональное пространство, организованное по принципу «15-минутного города». В рамках проекта строится новый район, состоящий из жилой, социальной и общественно-деловой застройки, где вся необходимая инфраструктура находится в 15 минутах ходьбы из любой точки квартала.



1,2 млн кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

88,4 млрд руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

477,7 млрд руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# ЗИЛ-Юг

## О проекте

План развития района разработан с участием экспертов в области градостроительства, социологии и других смежных областей, а также с учетом мнения жителей. Проект обсуждался на базе градостроительной образовательной лаборатории и медиаплатформы Generation ZIL: <https://generation-zil.com>.

При планировании квартала особое внимание уделено гармоничному развитию участка с учетом близлежащих территорий, развитию транспортной инфраструктуры и созданию внутри квартала разнообразной городской среды, которая удовлетворит потребности жителей с разными стилями жизни.

Проект предусматривает сочетание всех типов городской застройки, от малоэтажных домов до высотных башен.

В западной части проекта, примыкающей к набережной Шагала, застройка органично вписывается в окружающую природную среду. В этой части комплекса представлено малоэтажное и среднеэтажное жилье, окруженное водой и благоустроенными общественными парками.

По мере приближения к метро комплекс приобретает более урбанистический облик. Территории, примыкающие к станции метрополитена и бизнес-кластеру, соответствуют современному городскому пространству, насыщенному коммерческой, досуговой и деловой инфраструктурой.



## Расположение

Комплекс расположен на берегу Москвы-реки и затона Новинки, рядом с полностью обновленной и благоустроенной набережной Марка Шагала. Благодаря тому, что проект расположен в зеленом районе, окруженном парками «Тюфелева роща» и «Кожухово», жители смогут наслаждаться гармонией с природой.

На территории набережной Москвы-реки, протяженность которой составляет более 6 км, расположен парк с зонами отдыха, пешеходными тропами, беговыми и велосипедными дорожками.

В дальнейшем планируется добавить плавательные бассейны, разбить сад на воде и установить архитектурные инсталляции. Близость к Третьему транспортному кольцу и проспекту Андропова обеспечивает отличную транспортную доступность жилого комплекса. Проект находится в пешей доступности от станций метро «ЗИЛ», «Технопарк» и «Автозаводская».

# Nagatino i-Land

Пр. Андропова

Nagatino i-Land — это настоящий жилой остров посреди Москвы. Он находится в Даниловском районе Южного административного округа, рядом с бизнес-кластером Nagatino i-Land и Port Plaza. Комплекс занимает участок, с двух сторон омываемый водами Москвы-реки.

В Nagatino i-Land будут построены жилые дома, офисы, магазины, детские сады, школы и другие социальные объекты.

до Садового кольца

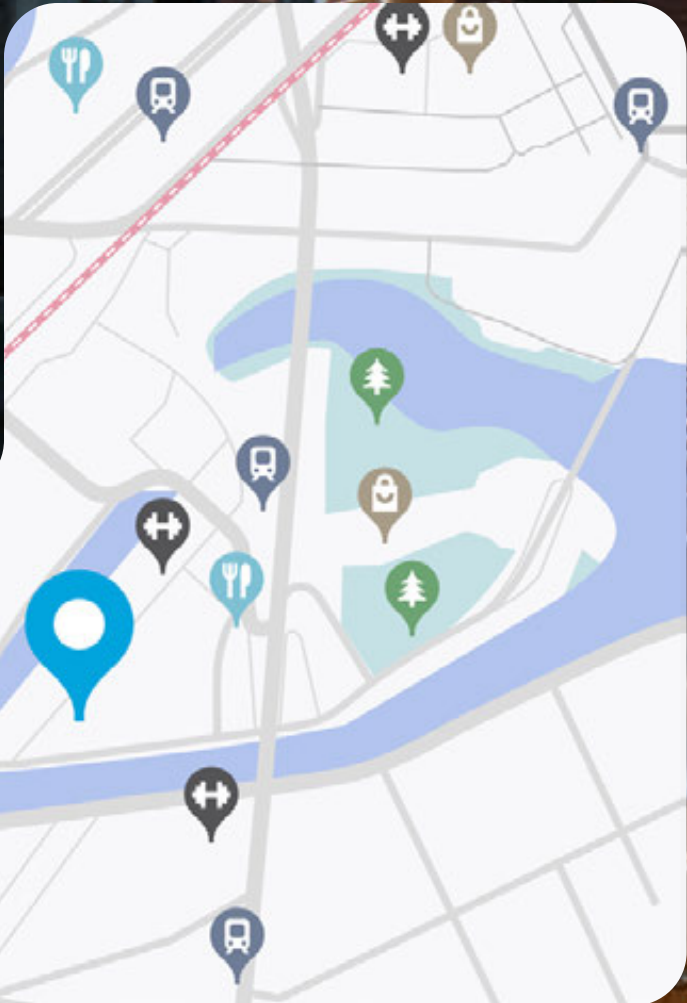
15 мин

~7 км

до Красной площади

20 мин

~10 км



Сроки строительства

2019

2026



259 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

28,0 млрд руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

62,7 млрд руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Nagatino i-Land

## Концепция проекта

Nagatino i-Land — это жилой комплекс, который сочетает в себе комфорт современного города и близость к природе. Комплекс состоит из зданий разной высотности, от 5 до 35 этажей, что позволяет жителям наслаждаться солнечным светом и свежим воздухом круглый год.

Окна квартир выходят на набережные Москвы-реки, тихие зеленые дворы без машин и собственный ландшафтный парк. Внутри комплекса созданы уютные кварталы и внутренние дворы, доступные только его жителям. Здесь есть зоны отдыха, искусственные водоемы, общественные пространства и спортивные площадки.

Проект нацелен на создание зеленой жилой зоны посреди города. Более чем на 25% территории будет развернута программа озеленения: единый ландшафтный парк, пешеходные бульвары, скверы и зеленая набережная.

В проекте представлены эксклюзивные форматы жилья с собственными террасами, просторные квартиры с высотой потолков до 3,3 м и квартиры с панорамными видами на набережную Москвы-реки.



## Комфорт и безопасность

Nagatino i-Land соответствует всем требованиям к современной застройке. Комфорт и безопасность жителей обеспечены лучшими инженерными решениями:

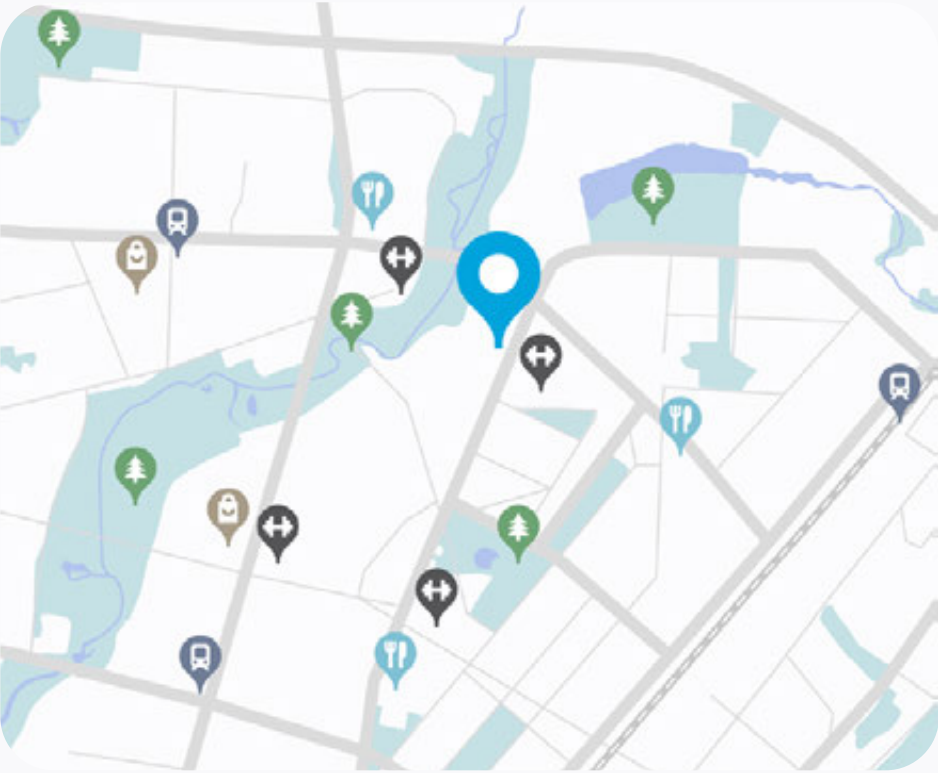
- монолитные корпуса с повышенными показателями шумоизоляции
- поквартирное управление системой отопления
- современная система пожарной безопасности
- скоростные бесшумные лифты
- приточно-вытяжная система вентиляции

## Расположение

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

# Нормандия

ул. Тайнинская, 9



Жилой комплекс «Нормандия» комфорт-класса расположен в живописном зеленом районе Москвы, рядом с национальным парком «Лосиный остров». Комплекс сдан в эксплуатацию и состоит из пяти зданий от 7 до 24 этажей с минималистичными фасадами и яркими архитектурными акцентами.

## О проекте

Для удобства жителей в комплексе предусмотрены:

- удобные помещения для хранения колясок
- просторные холлы с отделкой из экологичных материалов
- подземный паркинг
- ландшафтный дизайн с дорожками для прогулок, изящными скамейками и местами для отдыха
- зоны ожидания для гостей и зона консьержа
- оборудованные детские и спортивные площадки
- система охраны и видеонаблюдения
- магазины, пекарни, салоны красоты на первых этажах

## Расположение

Жилой комплекс расположен в Лосиноостровском районе Северо-Восточного административного округа Москвы. Район обладает хорошо развитой социально-бытовой инфраструктурой. В шаговой доступности находятся медицинские и образовательные учреждения, стадионы и фитнес-клубы, торгово-бытовая и развлекательная инфраструктура. Также на территории района расположены несколько вузов, в том числе Московское суворовское военное училище, Академия экономической безопасности Министерства внутренних дел РФ, Московский институт погранслужбы ФСБ.

Благодаря паркам и лесным массивам, включая знаменитый национальный парк «Лосиный остров», район считается одним из самых экологически чистых в Москве.

В пешей доступности от комплекса находятся парки и скверы, среди которых ПКЮ «Бабушкинский», парк «Торфянка» с зоной отдыха на берегу пруда, парк «У Дзамгаровского пруда», а также прекрасно благоустроенная долина реки Яузы с многочисленными детскими площадками.

Транспортная доступность комплекса тоже является его преимуществом. В пешей доступности находятся станции метро «Бабушкинская» и «Медведково», две станции пригородных электричек и остановки наземного общественного транспорта. МКАД находится менее чем в 5 минутах езды, что позволяет жителям легко добираться до любой точки области.



Сроки строительства

2017

2021

34 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

25 млн руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

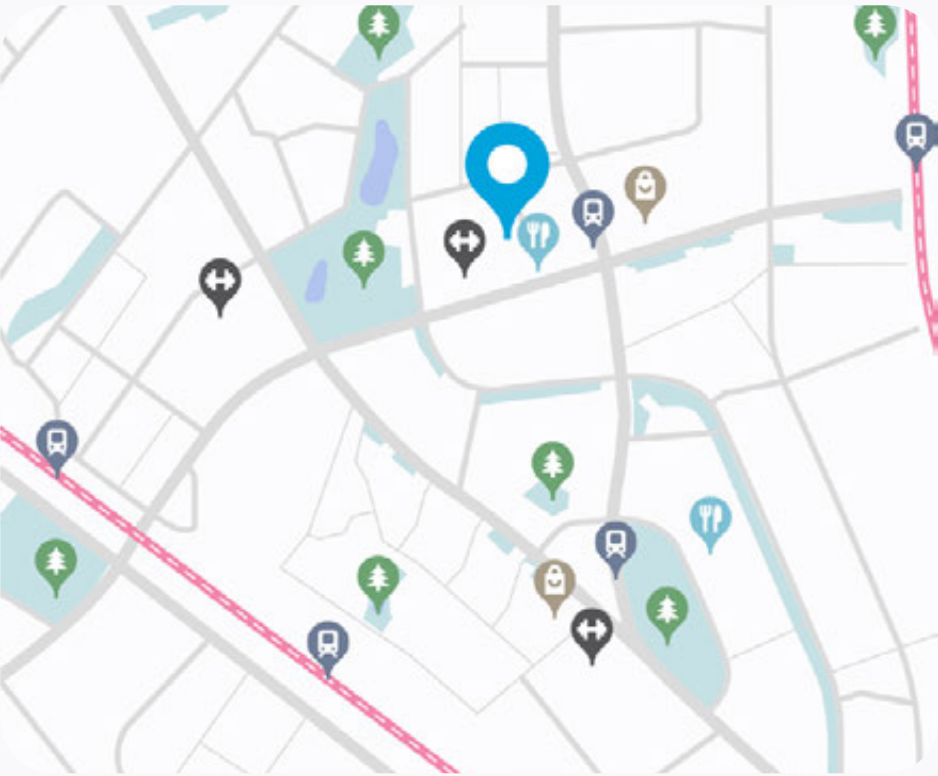
29 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Летний сад

ДМИТРОВСКОЕ ШОССЕ, 107



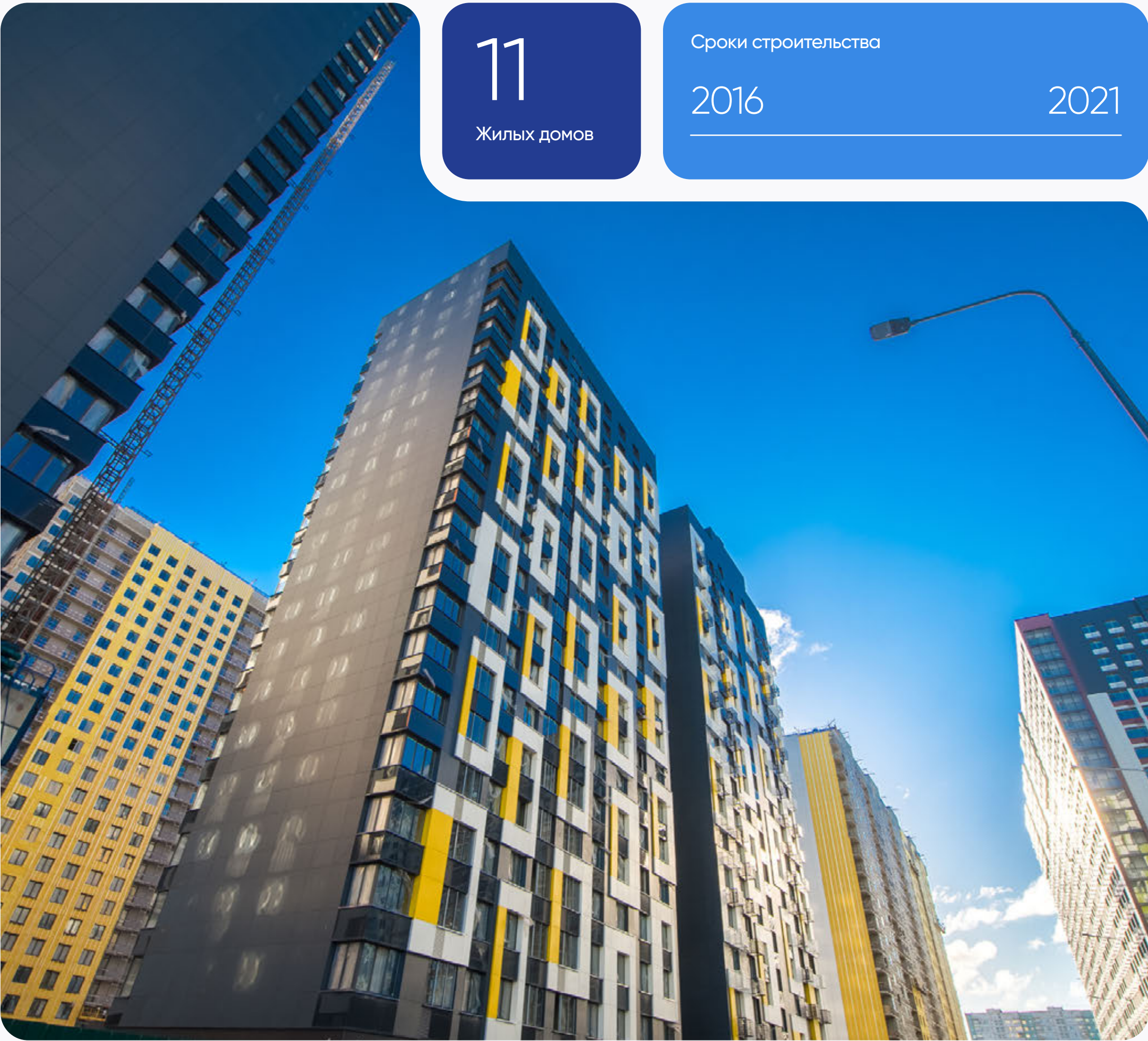
Жилой комплекс «Летний сад» расположен в Северном административном округе Москвы, вблизи сразу двух станций метро — «Селигерская» и «Яхромская». Комплекс состоит из 11 домов. Закрытая застройка квартала создает правильную розу ветров и надежно защищает от городского шума, создавая атмосферу спокойствия и уюта.



## О проекте

На территории комплекса построены объекты инфраструктуры, включая собственный сад, паркинг и трехэтажный торговый центр. В 10 минутах ходьбы от комплекса находится парк «Ангарские пруды» площадью 38 га и конноспортивный центр.

Благодаря собственному удобному съезду с Дмитровского шоссе комплекс имеет высокую транспортную доступность, что позволяет быстро и легко добраться в любую точку города.



11  
Жилых домов

Сроки строительства  
2016 2021

121  
тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

811  
млн руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

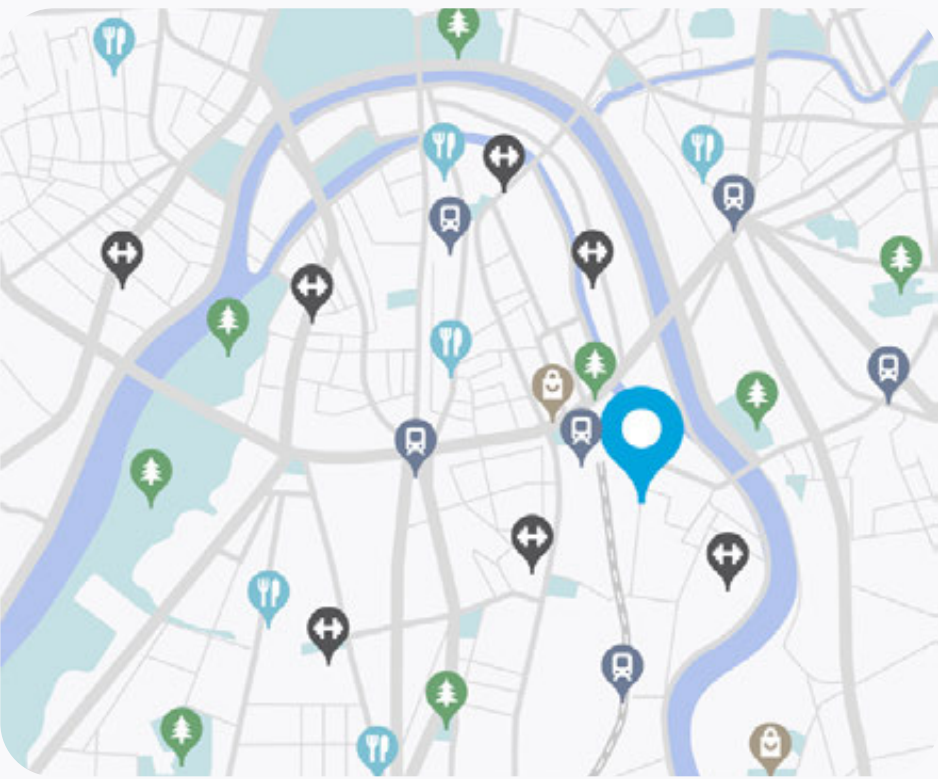
3,5  
млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Voxhall

ул. Летниковская, 4



Многофункциональный комплекс бизнес-класса Voxhall расположен в престижном районе Замоскворечье в самом центре Москвы. Он включает 7-секционный жилой комплекс и две башни апарт-отеля. Жилой дом решен как единый урбан-блок с собственной коммерческой инфраструктурой, дополняющей насыщенную инфраструктуру района.

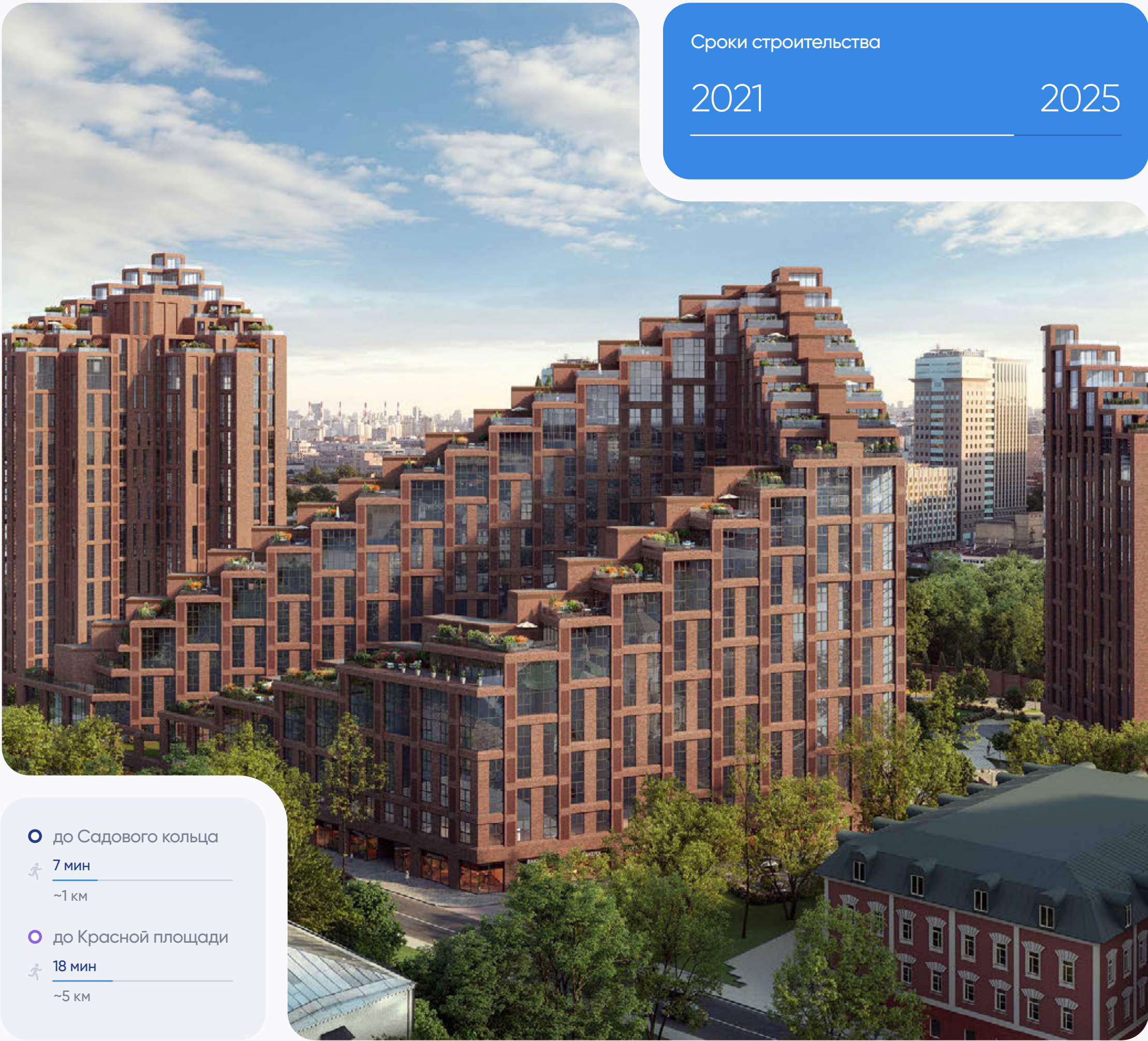
## О проекте

Многофункциональный комплекс бизнес-класса Voxhall расположен в центре Москвы, в непосредственной близости от станции метро «Павелецкая». Проект предлагает уникальную архитектуру, выгодное расположение, функциональные планировки, панорамные окна, мастер-спальни, высокие потолки, дизайнерские лобби, благоустройство жилой среды от известных бюро и высокое качество строительных и отделочных материалов. Благоустройство территории комплекса выполнено в современном стиле и соответствует статусу района. Внутреннее пространство динамично зонировано и создано с целью достижения гармонии с природой. Благодаря удобному расположению в 5 км от Кремля и вблизи набережной Москвы-реки из окон будут открываться прекрасные виды.

## Расположение

Жилой комплекс расположен в престижном районе Москвы, в пешей доступности от станции метро «Павелецкая». До комплекса удобно добираться как на личном, так и на общественном транспорте. Всего в 350 метрах, к северу от Летниковской улицы, находится Павелецкий вокзал, откуда отправляются поезда «Аэроэкспресс» в аэропорт Домодедово. Отличная транспортная доступность комплекса удачно сочетается с развитой и разнообразной инфраструктурой района, близостью к набережной и парковым зонам. Жителям комплекса будут доступны все преимущества жизни в центре Москвы с современной жилой, деловой и развлекательной инфраструктурой, недалеко от культурных достопримечательностей и главных деловых центров.

Рядом с ЖК Voxhall находятся деловые кварталы, где расположены главные офисы ряда финансовых организаций и крупных компаний. В 4 минутах от жилого комплекса, на Павелецкой площади, разбит новый ландшафтный парк с подземным торговым центром, фонтанами, благоустроенными зелеными зонами, открытым амфитеатром. В 20 минутах езды на самокате — Парк Горького, одна из самых больших и популярных рекреационных зон столицы.



Сроки строительства

2021

2025

до Садового кольца

7 мин

~1 км

до Красной площади

18 мин

~5 км

65 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

8,1 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

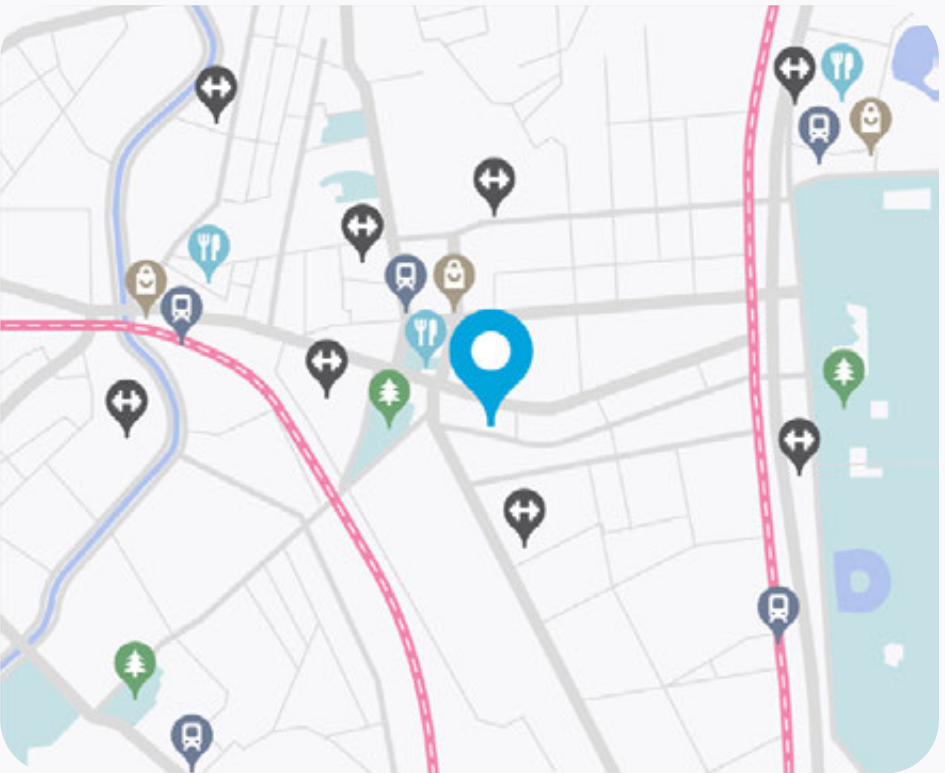
35,2 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

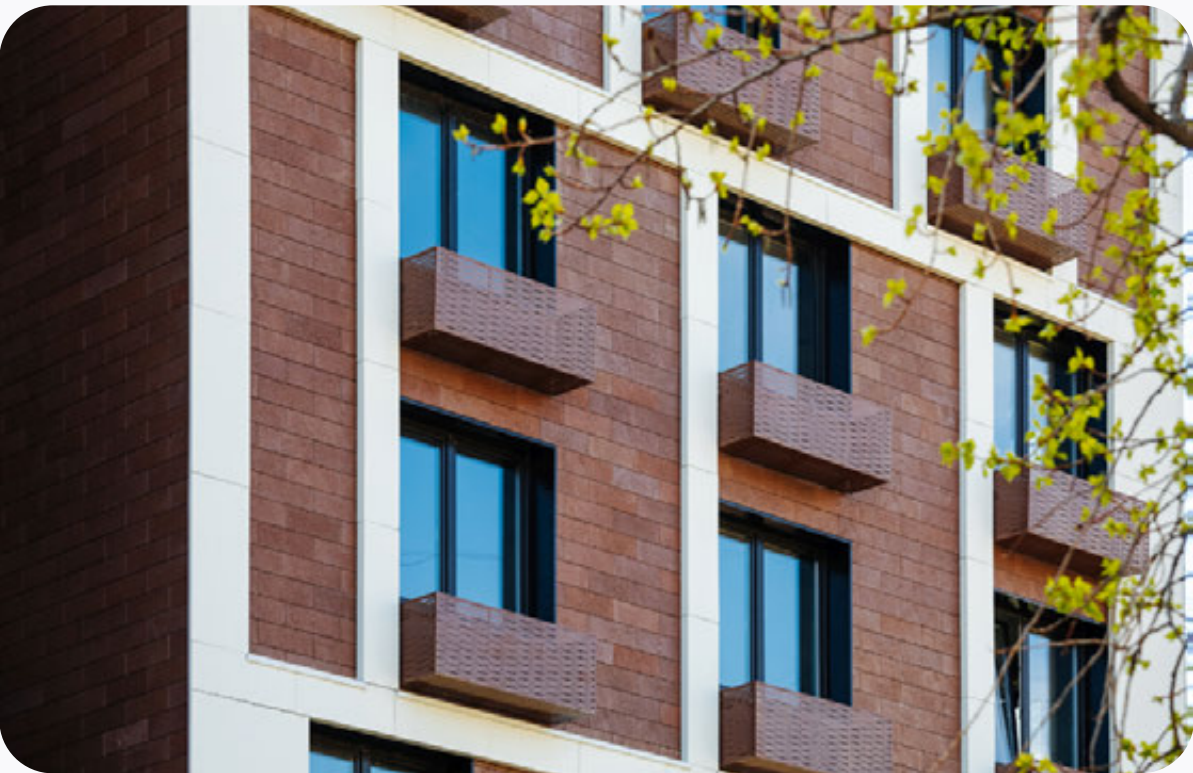
<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Счастье на Семеновской

Измайловское шоссе, 20



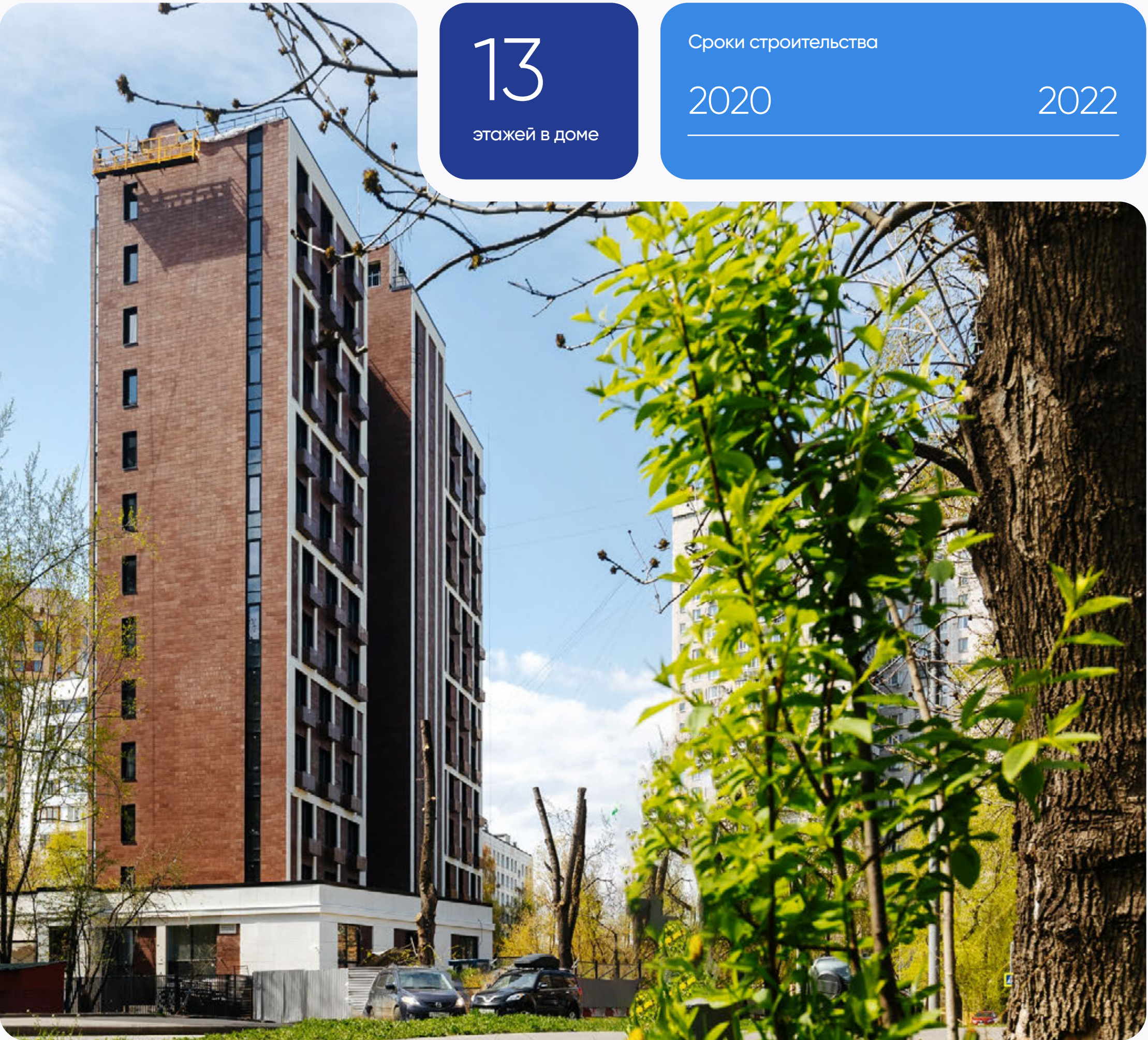
Жилой комплекс «Счастье на Семеновской» расположен в развитом зеленом районе Москвы, рядом с двумя крупнейшими парками столицы — «Сокольники» и Измайловский парк. Комплекс состоит из 13-этажного жилого дома с подземным паркингом и гостевой наземной автостоянкой.



## О проекте

Одной из особенностей комплекса является разнообразие планировок, включая квартиры с большой площадью остекления, а также квартиры с закрытыми или французскими балконами. На первом этаже жилого комплекса размещены коммерческие объекты, а также просторное лобби, помещение для хранения колясок и другие общественные пространства.

В шаговой доступности от комплекса находятся школы, дошкольные учреждения, медицинские центры, магазины, торгово-развлекательные центры и спортивные объекты, включая стадион «Крылья Советов». Близость к станциям метро «Семеновская», «Электрозаводская» и Измайловскому шоссе, а также удобные выезды на Северо-Восточную хорду и Третье транспортное кольцо обеспечивают жителям отличную транспортную доступность.



13  
этажей в доме

Сроки строительства  
2020 2022

6 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

0,5 млрд руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

1,6 млрд руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

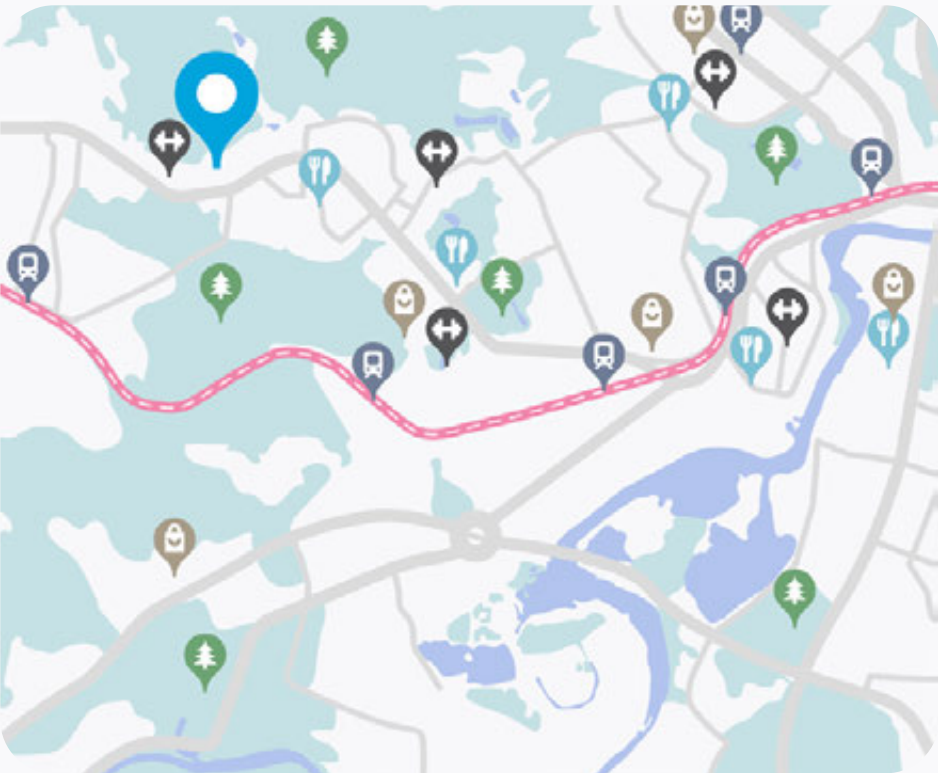
<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Обзор портфеля МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ



# Изумрудные холмы

Красногорск, бульвар космонавтов – ул. Мерлушкина



Жилой комплекс «Изумрудные холмы» расположен в Красногорске, экологически чистом пригороде Москвы. Он окружен лесопарковой зоной и находится всего в 8 км от МКАД.



## О проекте

Большая часть территории комплекса отведена под озеленение и обустройство зон отдыха, спортивных сооружений и детских игровых площадок. Здесь есть также музей космонавтики под открытым небом «Аллея космонавтов» с макетами космических кораблей в натуральную величину. В лесу, прилегающем к комплексу, разбит ландшафтный парк с зонами отдыха и выделенными дорожками для пешеходов и велосипедистов.

Жилой комплекс «Изумрудные холмы» — это полностью обжитой микрорайон с развитой инфраструктурой. Здесь есть три работающие школы, детские сады, магазины, торговые центры, медицинские учреждения и другие необходимые объекты.

Комплекс состоит из 20 жилых корпусов. Корпуса 18, 19 и 20, именуемые «Новые изумрудные», — финальная очередь строительства микрорайона.



430 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

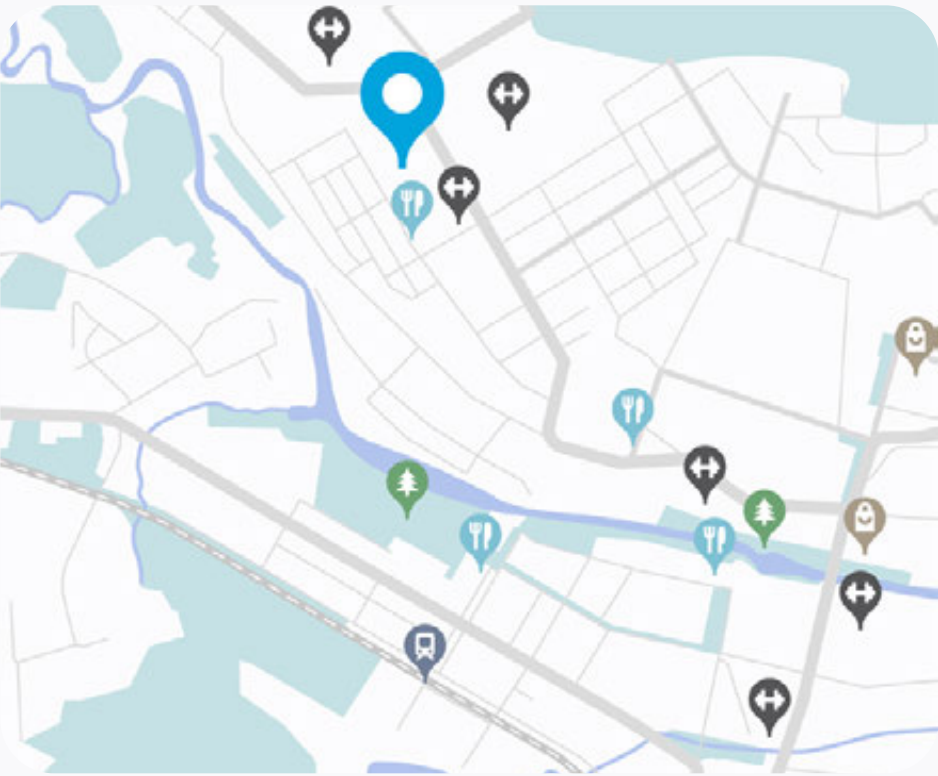
0 млн руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

609 млн руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Финский

Щелково, ул. Фрунзе



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



## О проекте

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

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

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

Сроки строительства

2017

2023



37 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

104 млн руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

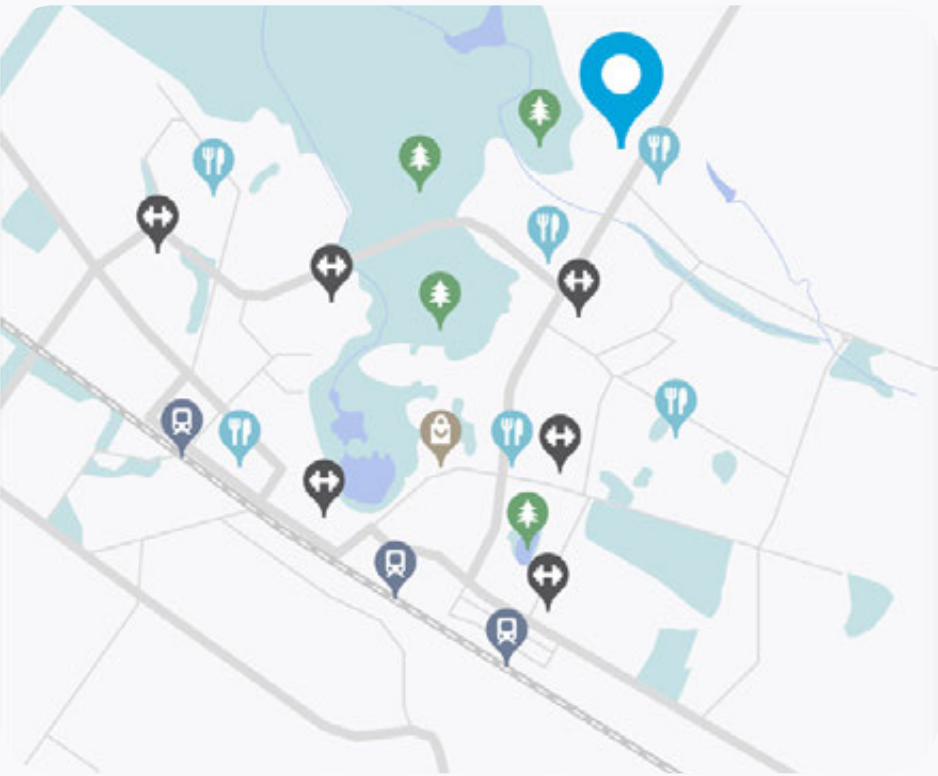
277 млн руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Десятка

РАМЕНСКОЕ, УЛ. МОЛОДЕЖНАЯ



Жилой комплекс «Десятка» расположен в городе Раменское Московской области, в тихом и экологически чистом районе. Комплекс предназначен для людей, кто ценит комфорт и спокойствие.



## О проекте

В комплексе предусмотрены варианты для проживания на любой вкус: от уютных многоквартирных домов до просторных таунхаусов с земельными участками. Для жителей комплекса также созданы все условия для активного отдыха на свежем воздухе.

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

Архитектурный проект комплекса отличается эстетикой современного минимализма. Ассортимент квартир предполагает множество функциональных планировочных решений: от компактных квартир-студий до квартир-трансформеров.

На территории микрорайона расположена вся необходимая инфраструктура: детский сад, школа, спортивные площадки, торговые центры, магазины и строительный рынок.



Сроки строительства

2017

2024

35 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

2,0 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

4,2 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Обзор портфеля Санкт- Петербург



# Галактика

Митрофаньевское шоссе – наб. Обводного канала – Варшавский проезд

«Галактика» — это крупнейший проект редевелопмента территории в центре Санкт-Петербурга. На месте бывшей Варшавской железной дороги возводится жилой комплекс, состоящий из 30 разноэтажных кирпично-монолитных зданий. Корпуса расположены по принципу проспекта, образуя закрытые дворы. В комплексе также будут построены 3 школы, 10 детских садов и общественное пространство со спортивными площадками и зонами отдыха.

до аэропорта

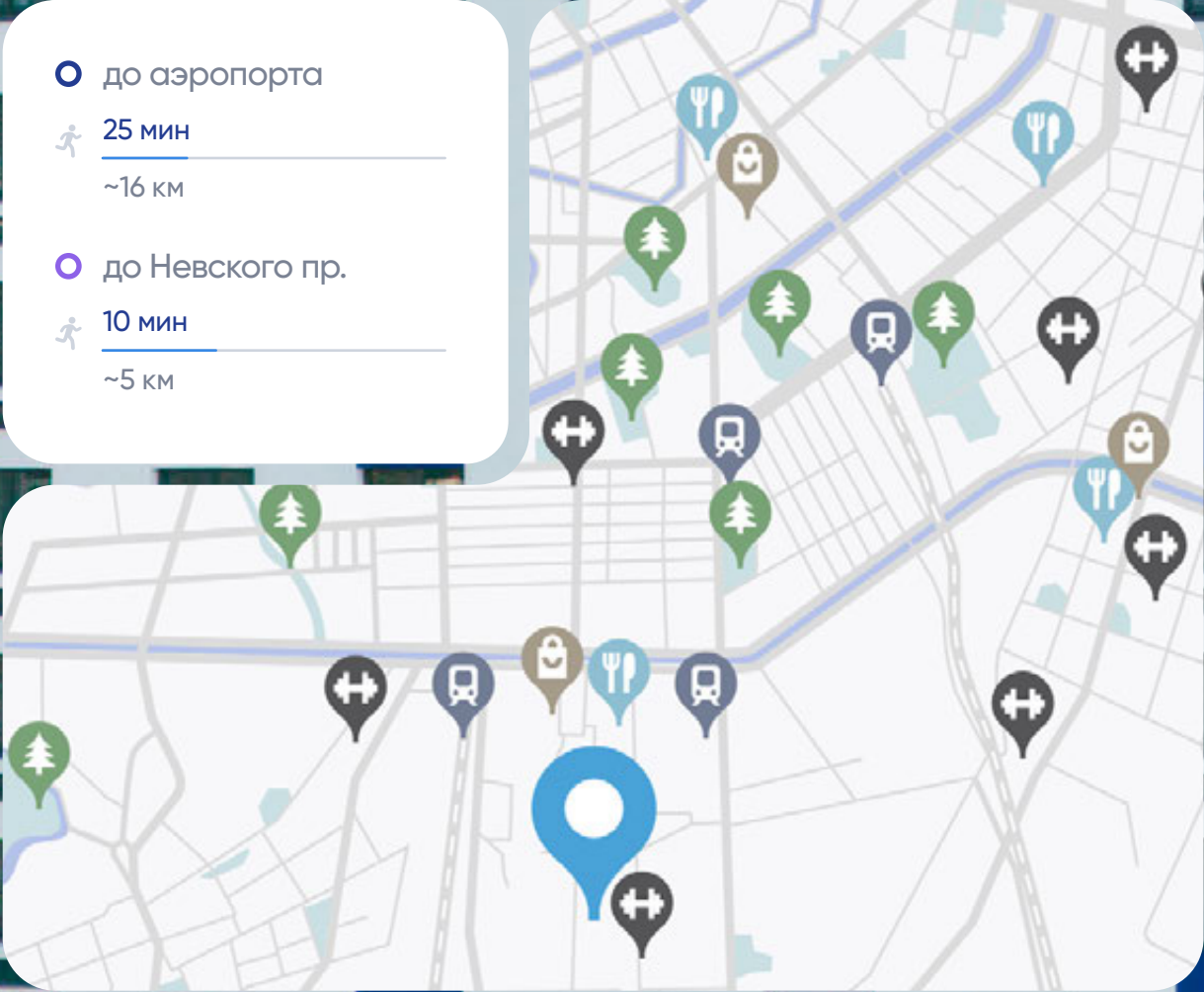
25 мин

~16 км

до Невского пр.

10 мин

~5 км



Сроки строительства

2016

2023



665 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

16,7 млрд руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

21,3 млрд руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

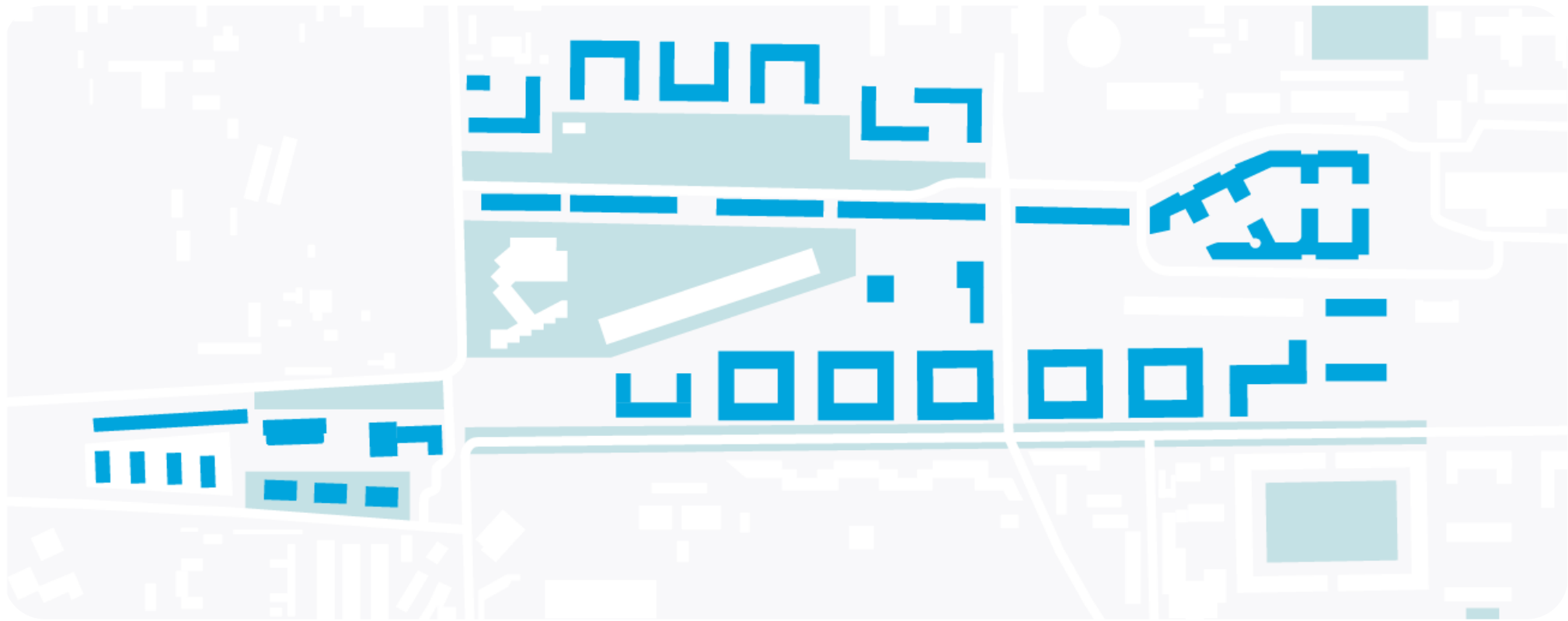
<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Галактика

## О проекте

В проекте представлены квартиры с классическими и нестандартными планировками. В каждой квартире есть балкон, лоджия или открытая терраса. Также есть варианты с увеличенными окнами, мастер-спальнями и просторными кухнями.

В северной и южной частях комплекса находятся кварталы «Галактика Премиум» и «Галактика Pro» класса «бизнес-лайт», которые отличаются нестандартными планировками квартир и уникальными характеристиками зданий.



## Расположение

Жилой комплекс расположен в центре Санкт-Петербурга, на границе Адмиралтейского и Московского районов, рядом с набережной Обводного канала и Московским проспектом.

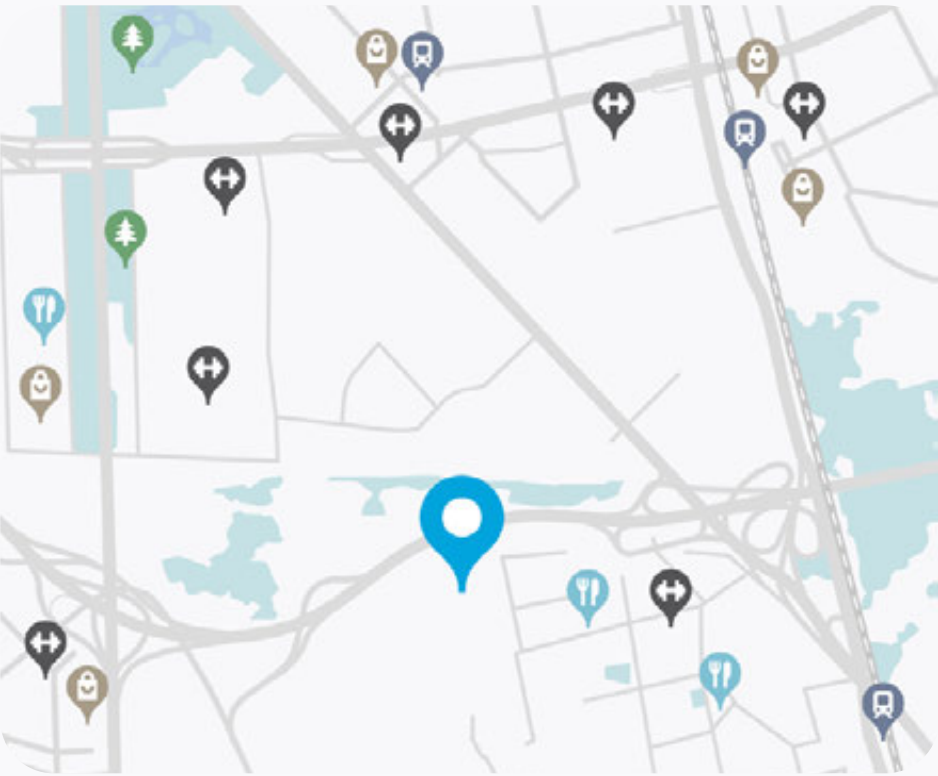
В шаговой доступности находятся все необходимые объекты инфраструктуры: торгово-развлекательный комплекс «Варшавский экспресс», продовольственные и промтоварные магазины, рестораны и кафе, скверы и музеи.

В районе развита сеть наземного общественного транспорта, в пешей доступности находятся три станции метро – «Фрунзенская», «Балтийская» и «Московские ворота».

Квартал удобно расположен вблизи важных транспортных магистралей: Московского проспекта, набережной Обводного канала, Митрофаньевского шоссе, выезда на Западный скоростной диаметр (ЗСД). В 25 минутах езды на машине находится аэропорт.

# Монография

ул. ШКОЛЬНАЯ



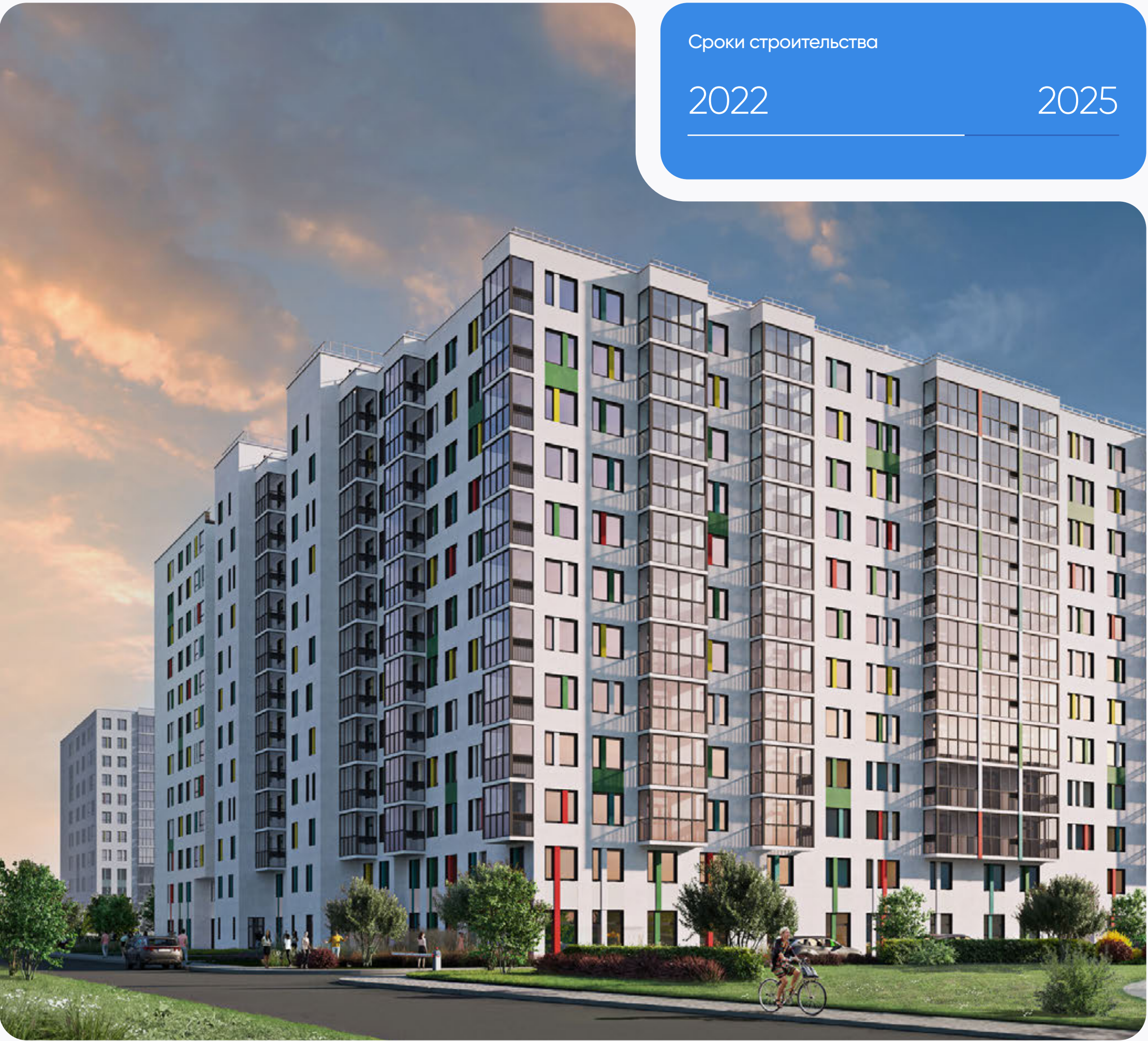
Жилой комплекс «Монография» расположен в Пушкинском районе Санкт-Петербурга, в поселке Шушары. Он находится в 15 минутах от станции метро «Купчино» и в шаговой доступности от важных объектов социальной инфраструктуры, включая школу, детский сад и поликлинику.



## О проекте

Комплекс создан с учетом комфорта и безопасности жителей. В проект заложены продуманные и эргономичные планировки, использованы современные технологические решения. На территории комплекса предусмотрены современные и безопасные зоны отдыха для детей и взрослых, велопарковки, колясочные, круглосуточная диспетчерская служба, коммерческие помещения, системы видеонаблюдения.

Объекты социальной инфраструктуры находятся в непосредственной близости от «Монографии». Уже идет строительство школы на 1925 мест, планируется открытие детского сада на 320 мест.



Сроки строительства

2022

2025

36 ТЫС. КВ. М

реализуемая площадь<sup>1</sup>

1,6 МЛРД РУБ.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

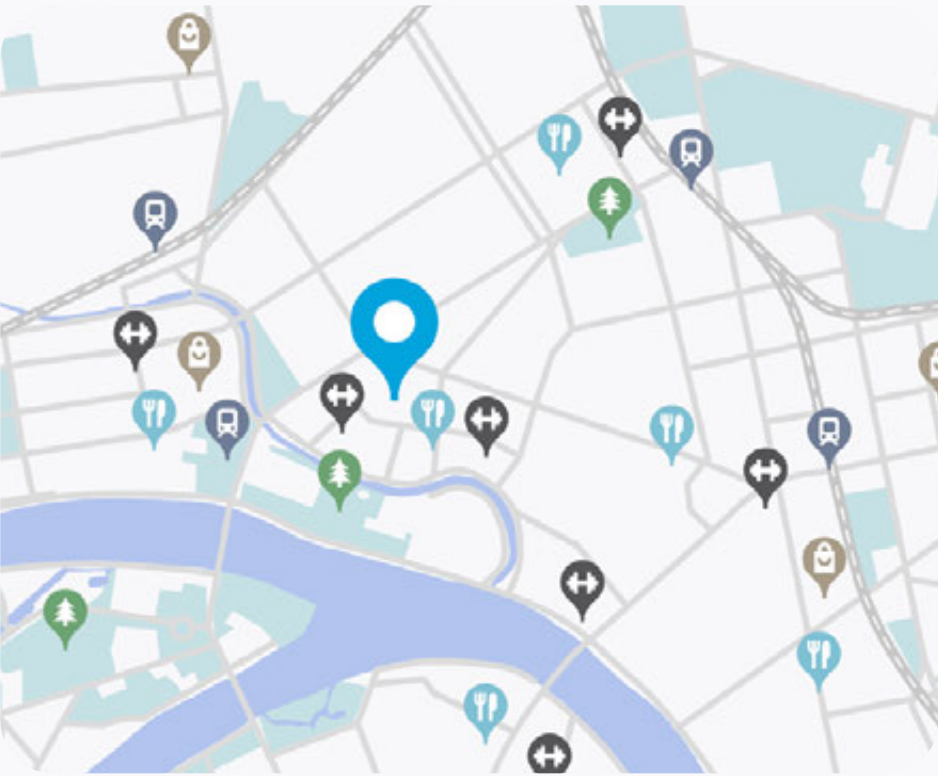
6,7 МЛРД РУБ.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Domino

УЛ. БЕЛООСТРОВСКАЯ, 28



Жилой комплекс «Домино» расположен в исторической части Приморского района Санкт-Петербурга, в пешей доступности от станции метро «Черная речка». Вокруг комплекса находятся парки и живописные места для прогулок.



## О проекте

Комплекс представляет собой 10-этажный дом с подземным и наземным паркингами. В квартирах нет студий, а планировки представлены в широком диапазоне от однокомнатных до пятикомнатных квартир. Есть несколько вариантов квартир с европланировками и кухнями-гостиными.

Одна из ключевых особенностей комплекса состоит в том, что на этажах предусмотрено от четырех до шести квартир. В каждой квартире имеется остекленная лоджия, а в некоторых увеличенное остекление. В квартирах установлены клапаны микропроветривания в окнах типа Airbox, которые обеспечивают приток свежего воздуха даже при закрытых окнах.

В комплексе предусмотрен закрытый двор, свободный от машин, на территории запланированы благоустроенные зоны отдыха для взрослых и детей, амфитеатр, а также велодорожка и спортивные площадки.

Вокруг комплекса уже есть развитая инфраструктура: рядом расположены театры, музеи, магазины, кафе, школы, детские сады.



Сроки строительства

2020

2024

40

тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

3,1

млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

7,6

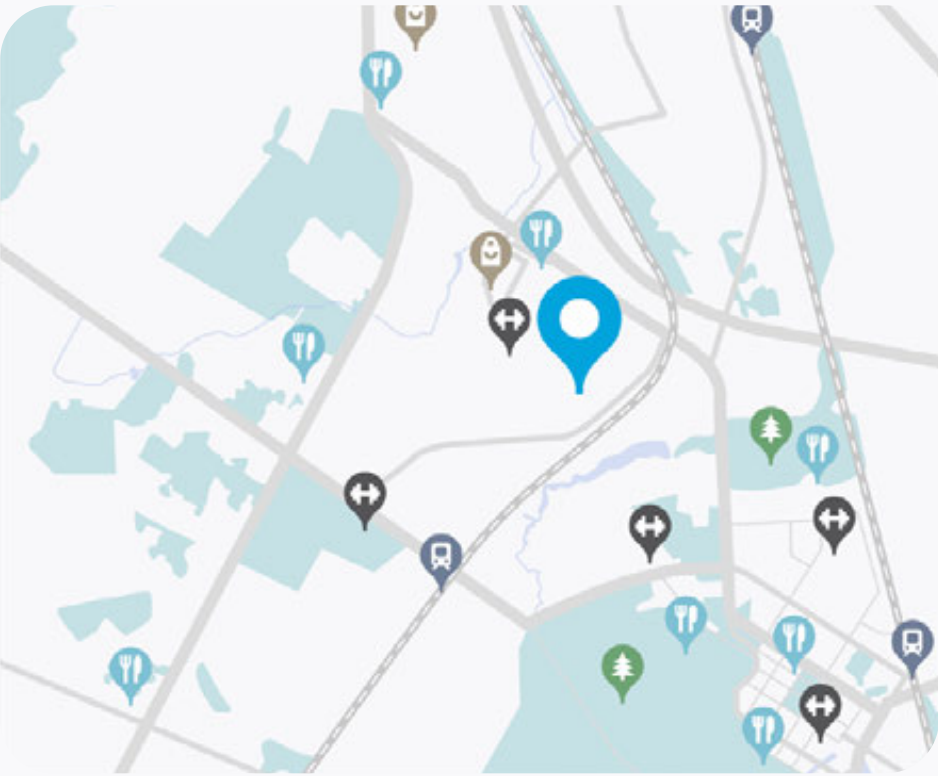
млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Пулковский дом

Соколиная улица, Пушкинский район



Проект состоит из трех корпусов малоэтажной застройки с квартирами классической и европланировки. Квартиры четвертого этажа отличаются высотой потолков — до 5,7 м. В некоторых квартирах на первых этажах предусмотрены террасы. На подземных этажах будут располагаться помещения для сезонного хранения вещей, на первых этажах появятся магазины, кафе, аптеки и другие объекты инфраструктуры. Проектом предусмотрен закрытый зеленый двор без машин с местами для хранения велосипедов, пешеходными дорожками, местами для отдыха, детской площадкой и зоной work-out.



## О проекте

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



Сроки строительства

2023

2025

12

тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

689

млн руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

2,6

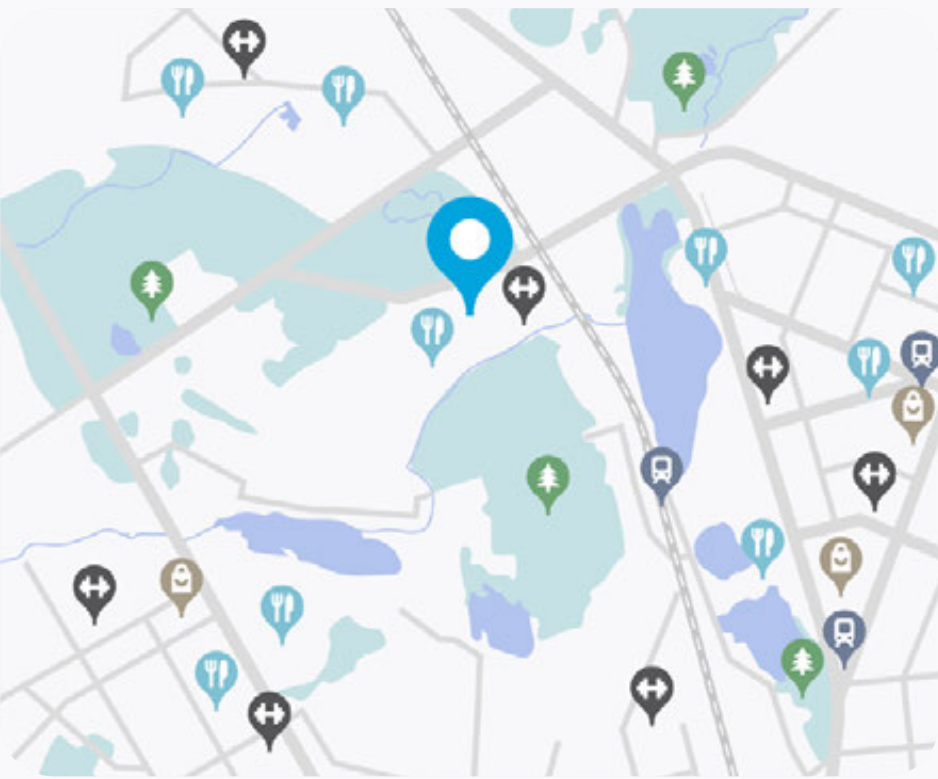
млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Новоорловский

Суздальское шоссе



Жилой комплекс «Новоорловский» расположен в северной части Санкт-Петербурга. Он представляет собой крупный проект, состоящий из нескольких кварталов, разделенных небольшими улицами. Кварталы построены в едином архитектурном стиле неоклассики и представляют собой современные дома со светлыми фасадами.



## О проекте

В комплексе предусмотрено шесть 25-этажных домов-башен и пять 7-9-этажных домов. На территории комплекса уже открыты два детских сада и общеобразовательная школа.

Центральная ось проекта — пешеходная торговая улица, заполненная магазинами, аптеками, салонами красоты и другими объектами коммерческой инфраструктуры. В комплексе также развита социальная инфраструктура. Планируется строительство поликлиники, фитнес-центра и других объектов.

Рядом с жилыми домами построены спортивные сооружения, детские площадки и зоны отдыха. Удобные выезды на КАД, Западный скоростной диаметр и основные магистрали северной части Санкт-Петербурга обеспечивают ЖК «Новоорловский» отличное транспортное сообщение с центром города и пригородами.



Сроки строительства

2013

2024



50

тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

1,3

млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

3,5

млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

# Обзор портфеля Другие регионы



# Зеленая река

Омск, Кировский р-н, ул. Волгоградская

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

до аэропорта

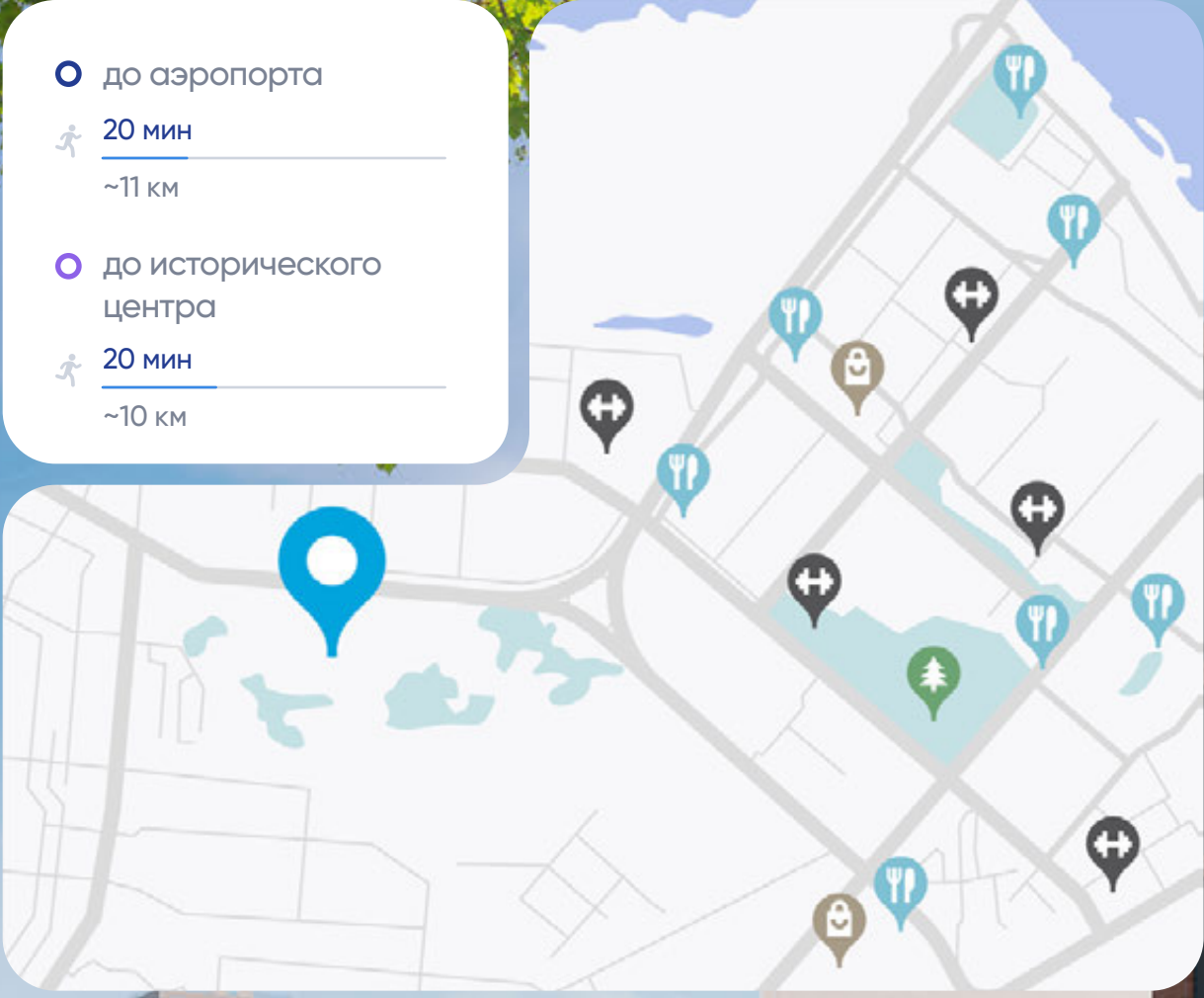
20 мин

~11 км

до исторического центра

20 мин

~10 км



Сроки строительства

2022

2030



1,4 млн кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

28,8 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

178,9 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Зеленая река

## О проекте

Жилой комплекс «Зеленая река» отличается продуманным благоустройством территории. Вдоль домов проложен широкий променад с различными ландшафтными элементами, который объединяет детские и спортивные площадки, места для отдыха и скверы.

В первой очереди комплекса также будет построен памп-парк, который станет дополнительной локацией для активного отдыха. Современное покрытие, качественное ограждение и продуманная трасса гарантируют безопасность посетителей.

В 2022 году Группа «Эталон» открыла продажи первой очереди жилого комплекса, которая включает в себя 14 жилых домов, детский сад, встроенные коммерческие помещения, паркинги и благоустроенные дворовые зоны.



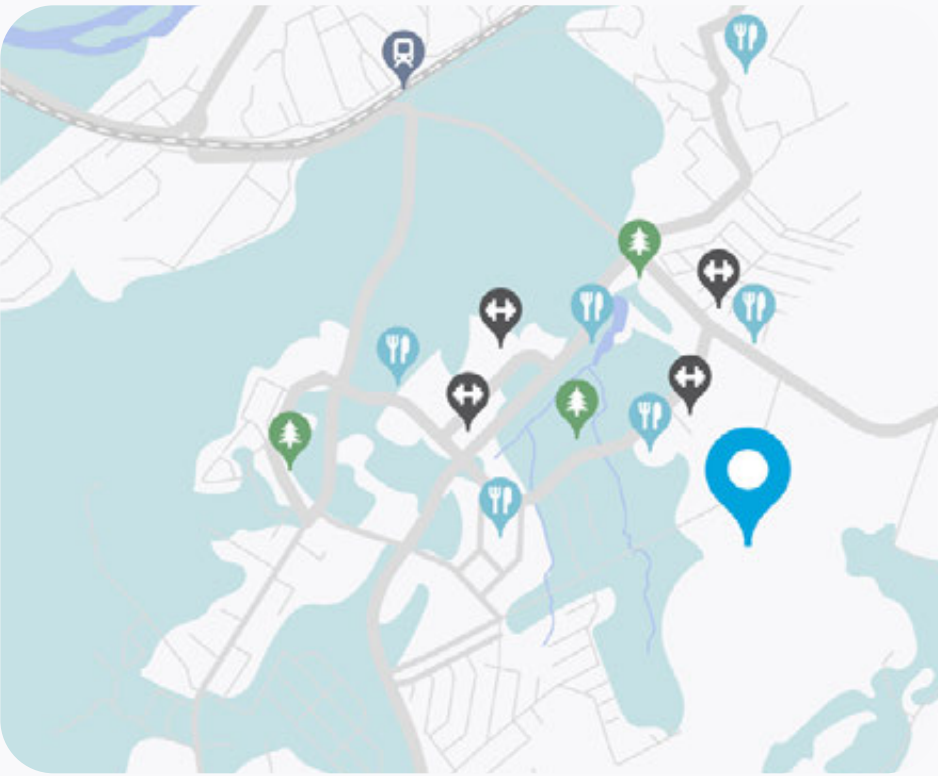
## Расположение

Жилой комплекс «Зеленая река» расположен на левом берегу реки Иртыш, в Кировском округе Омска. Это один из наиболее перспективных и благоустроенных районов города. Участок застройки занимает территорию от «Бауцентра» на Волгоградской улице до улиц Кондратюка и Верхнеднепровской.

В шаговой доступности от комплекса находятся школы, детские сады, спортивные объекты, продуктовые магазины. Рядом расположены остановки общественного транспорта и крупные автомобильные магистрали, обеспечивающие удобное транспортное сообщение для жителей квартала.

# Счастье в Кольцово

Новосибирская область, р. п. Кольцово, микрорайон VA



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

## В проекте внедрены современные инженерные решения:

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

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

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

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



Сроки строительства

2023

2029

256 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

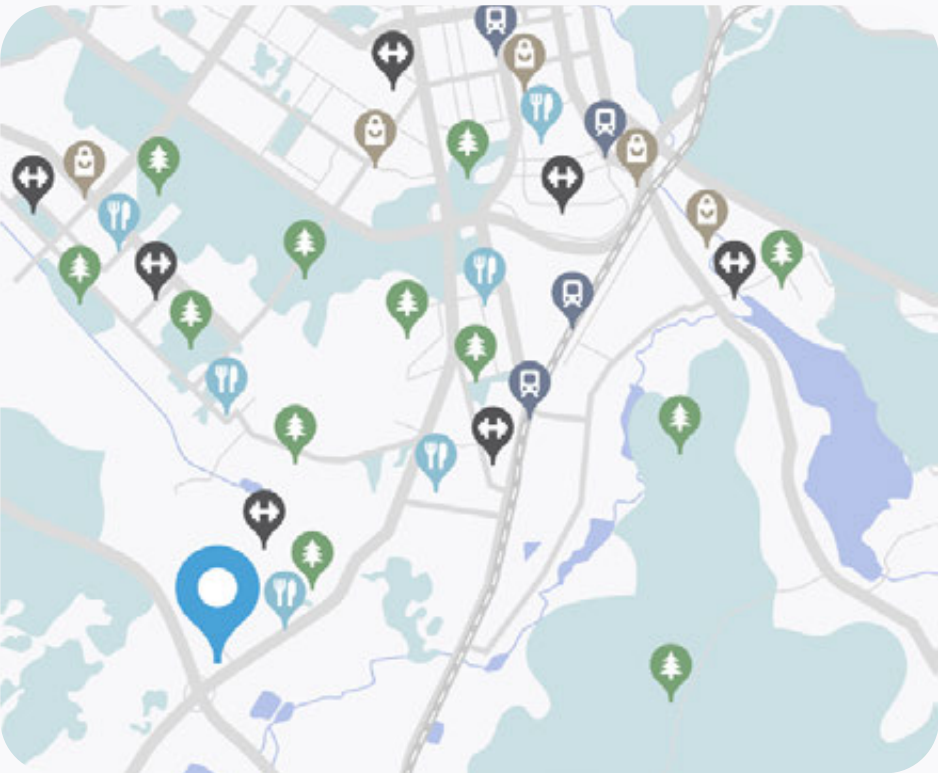
5,9 млрд руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

35,6 млрд руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Жилой район «Солнечный»

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



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

## О проекте

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

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

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

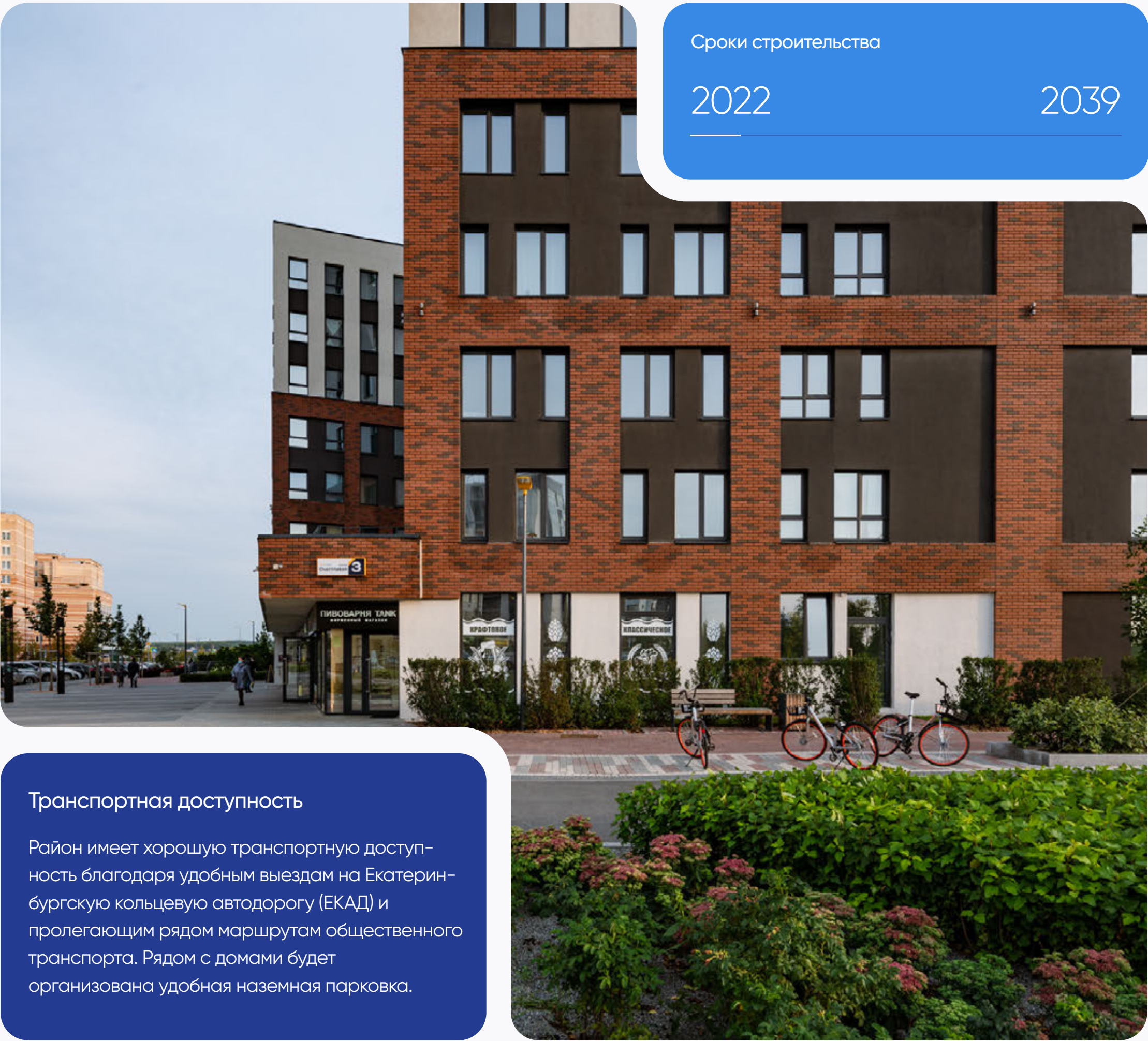
Для обеспечения безопасности жителей комплекса будет создана развитая система видеонаблюдения, центр мониторинга, контроль доступа и наличие тревожных кнопок на территории. Родители также смогут удаленно наблюдать за своим ребенком через специальное приложение.

## Социальная инфраструктура

В шаговой доступности от комплекса расположены ключевые социальные объекты:

- Губернаторский лицей на 1,2 тыс. учеников
- Инновационный детский сад на 300 мест
- Центр художественной гимнастики

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



Сроки строительства

2022

2039

## Транспортная доступность

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

1,8 млн кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

30,2 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

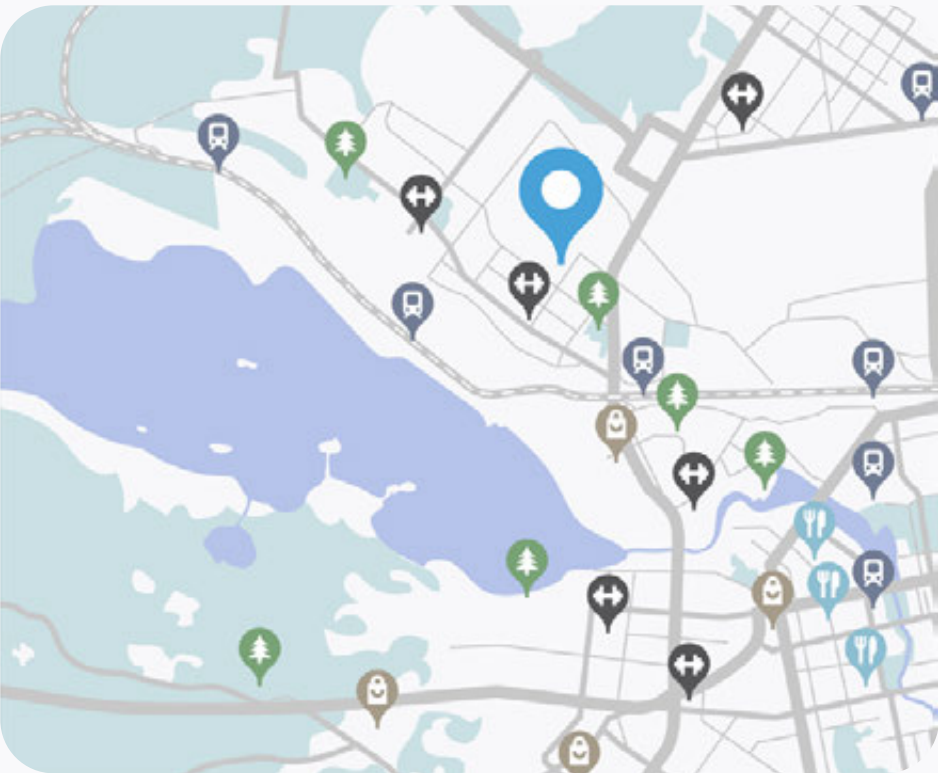
298,8 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Rauta

ЕКАТЕРИНБУРГ, ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ Р-Н, УЛ. НАДЕЖДИНСКАЯ



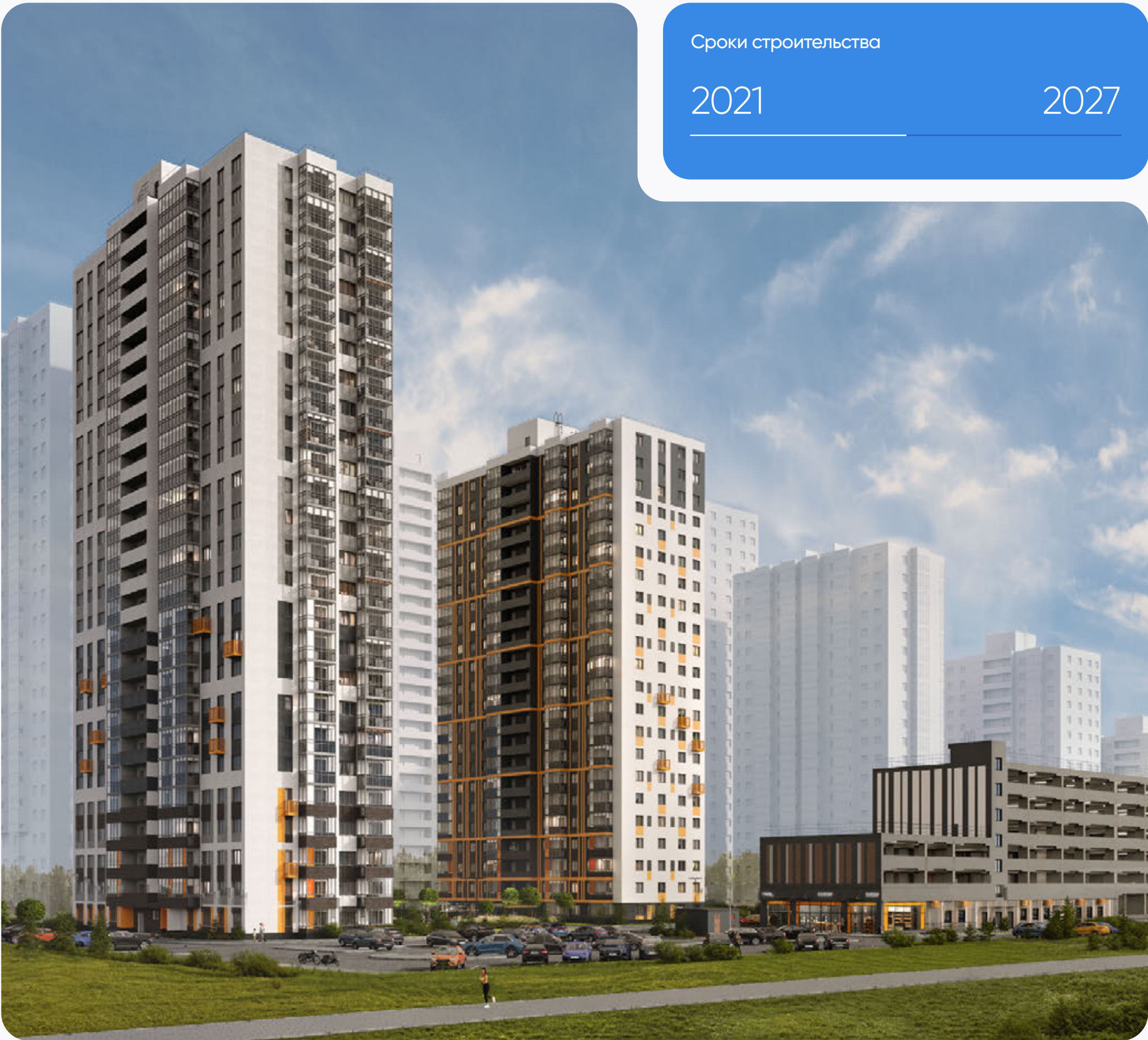
Жилой комплекс «Раута» расположен в Железнодорожном районе Екатеринбурга. Он состоит из 9 жилых домов и нескольких наземных паркингов. На первых этажах домов расположены коммерческие помещения, в которых могут размещаться магазины, кафе, парикмахерские и другие объекты. На территории комплекса созданы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



## О проекте

ЖК «Раута» расположен в сложившемся районе с развитой инфраструктурой. Рядом находятся железнодорожный вокзал и Северный автовокзал, Дворец игровых видов спорта, киноконцертный театр «Космос», Олимпийская набережная реки Исеть, парк для прогулок и отдыха, школы и детские сады, супермаркеты, магазины и кафе.

ЖК «Раута» соответствует ключевым стандартам ГОСТ Р для многоквартирных домов. Комплекс имеет высокий класс энергоэффективности (А), в проекте предусмотрена предчистовая отделка, установлены системы для сбережения водных и энергетических ресурсов, организована доступная, безбарьерная среда на территории комплекса, а также соблюдены требования по ответственному строительству.



Сроки строительства

2021

2027

108 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

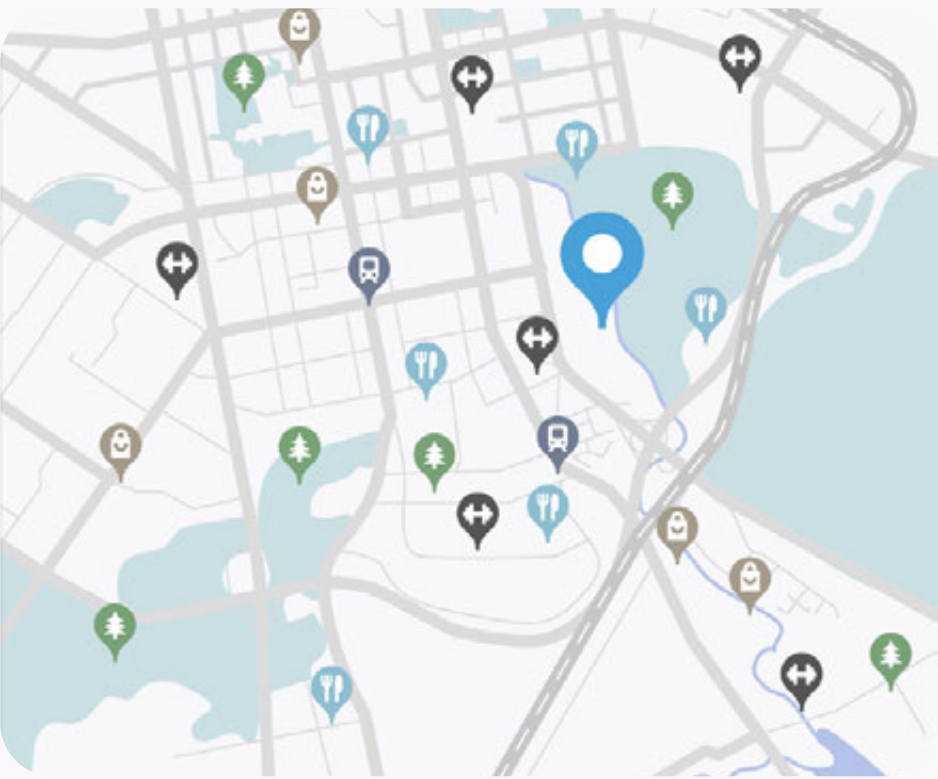
1,9 млрд руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

13,0 млрд руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Suomen Ranta

Екатеринбург, Октябрьский р-н, ул. Луганская



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



## О проекте

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

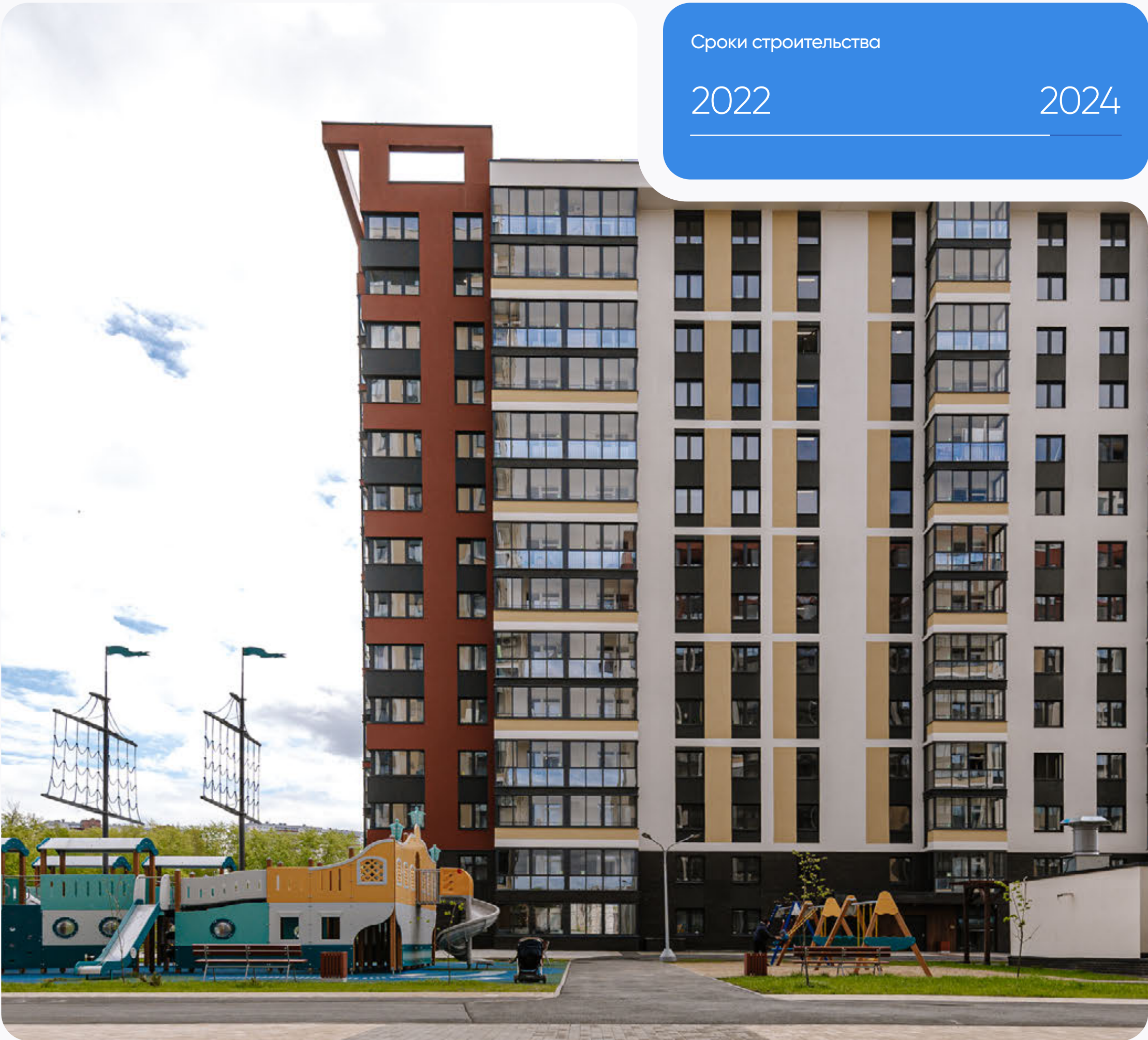
Фасады всех домов комплекса Suomen Ranta выполнены в едином стиле. Первый этаж комплекса имеет функциональную планировку с безбарьерным доступом и сквозным проходом во внутренний двор. На придомовой территории есть детские площадки, спортивные площадки, зоны отдыха, а также велосипедные и пешеходные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

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

Сроки строительства

2022

2024



34 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

1,8 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

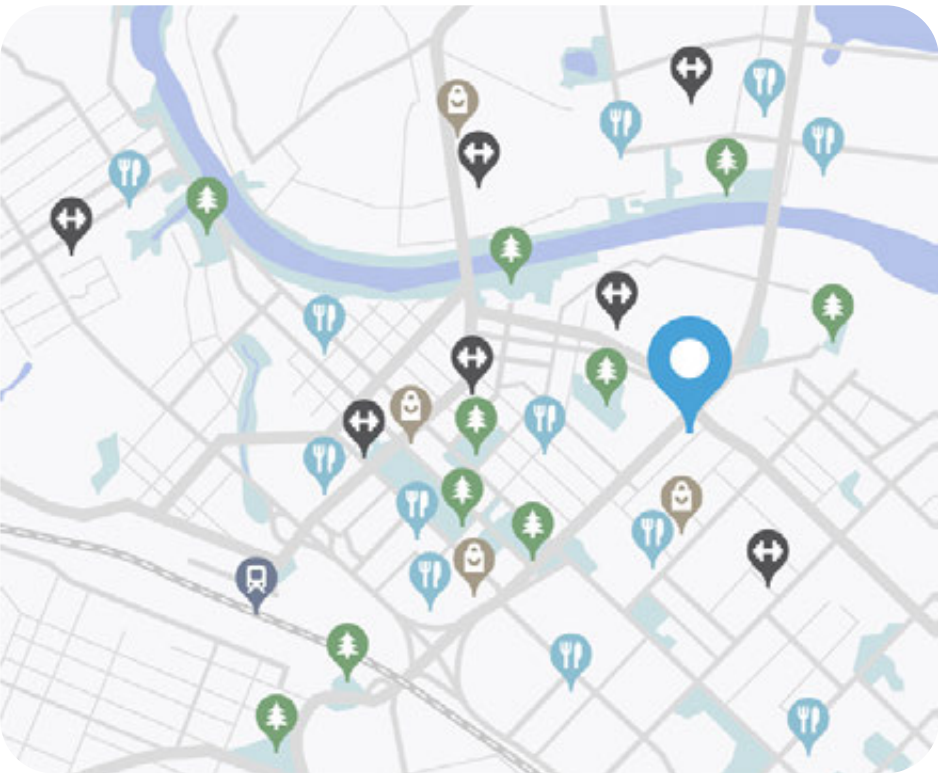
4,0 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Счастье в Тюмени

Тюмень, Центральный р-н, ул. Профсоюзная – ул. Оловянникова – ул. Северная



Группа «Эталон» в 2022 году запустила в Тюмени четвертый региональный проект под брендом «Счастье». Общая площадь проекта составит 58 тыс. кв. м, в том числе 45 тыс. кв. м жилья и коммерческой недвижимости.

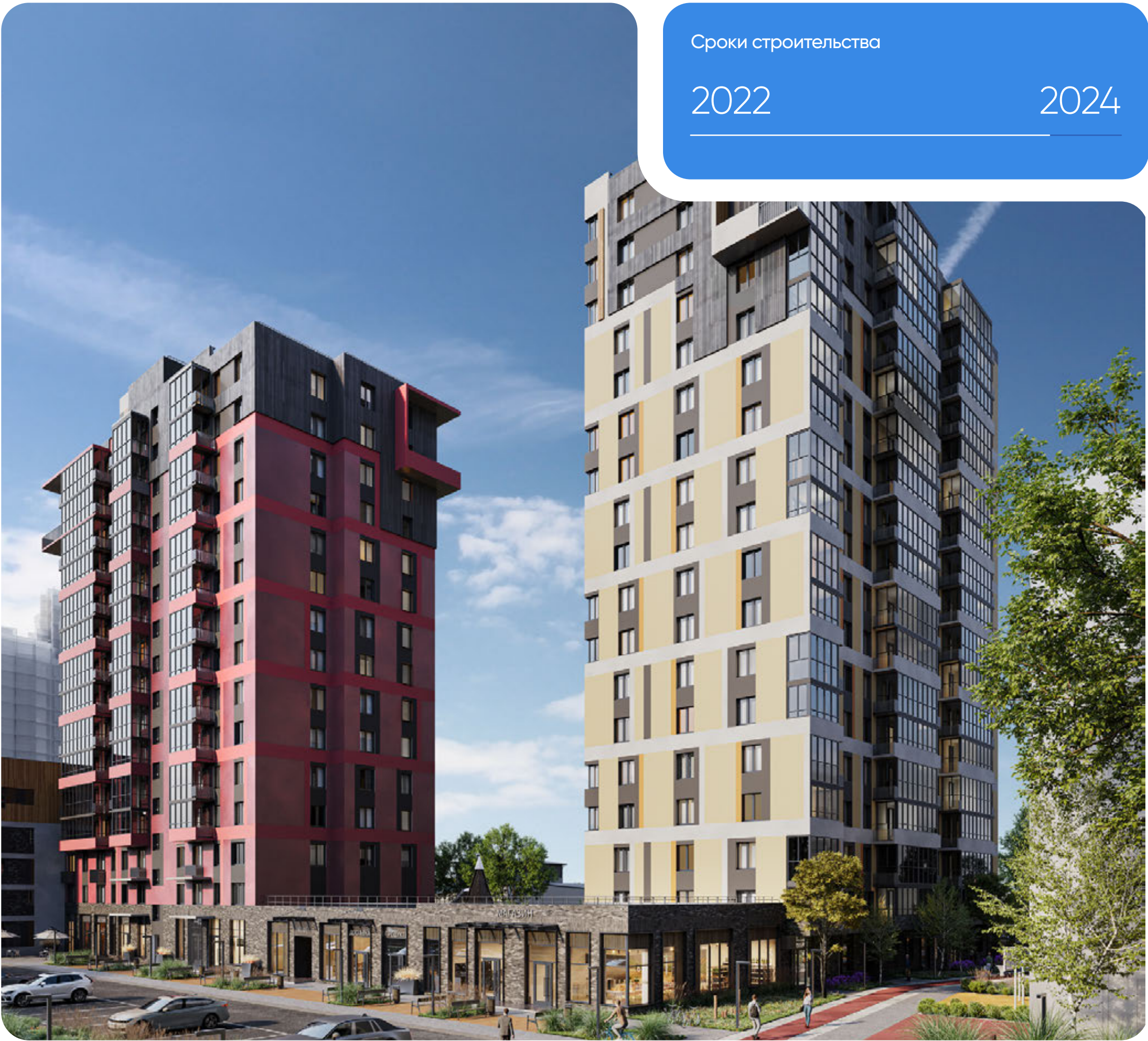


## О проекте

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

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

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



Сроки строительства

2022

2024

58 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

1,8 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

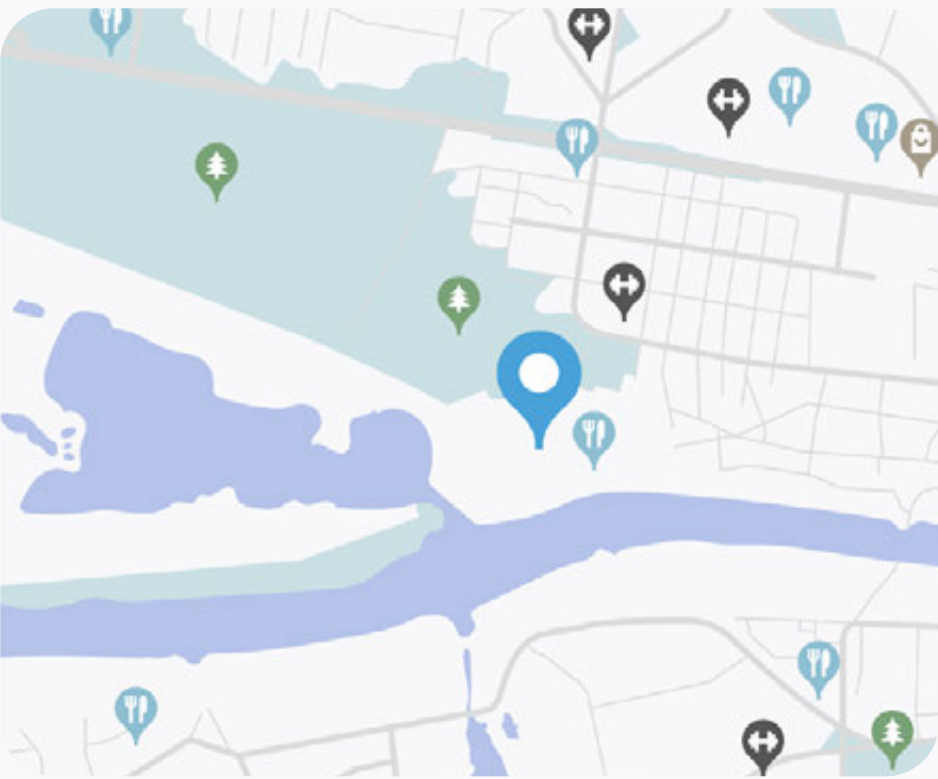
4,8 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

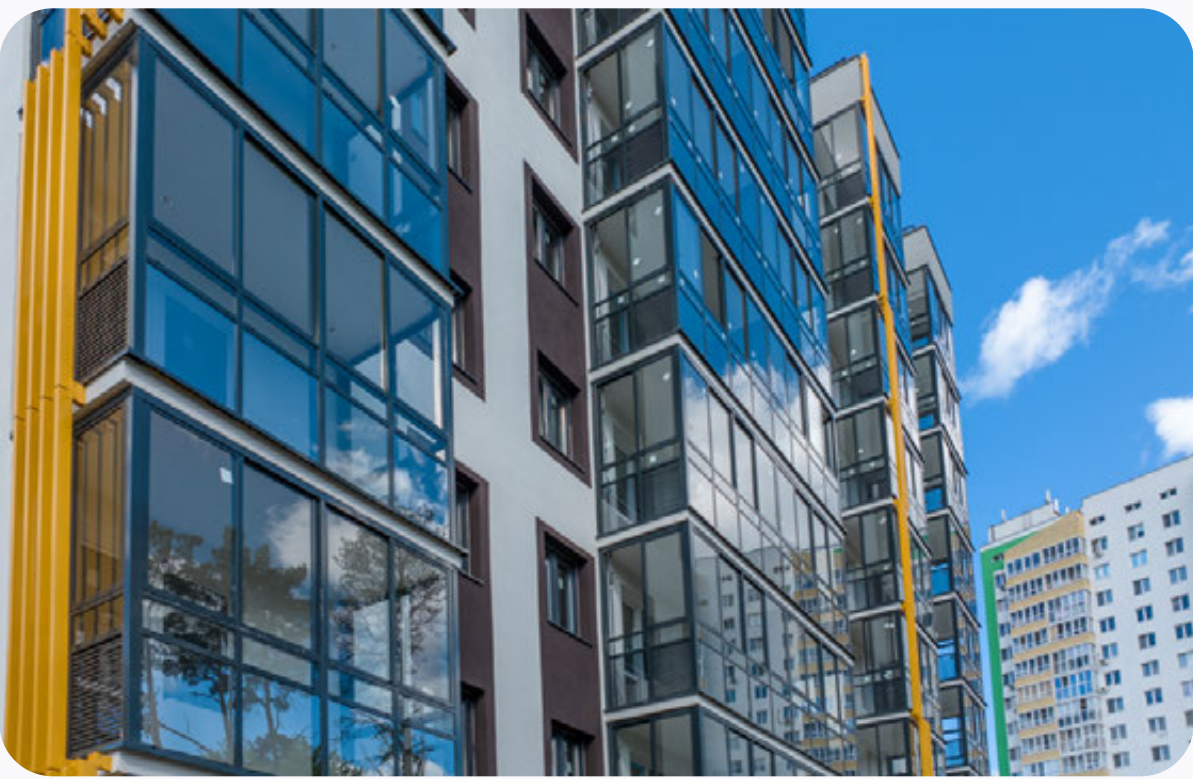
<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Финский залив

Тюмень, Ленинский р-н, ул. Парада Победы, д. 11



ЖК «Финский залив» расположен в северо-восточной части Тюмени на берегу озера Круглое в микрорайоне Мыс. Земельный участок находится недалеко от реки Туры, на севере разбит большой парк с елями, соснами и березами, в котором проложены прогулочные тропинки, велодорожки и трассы для лыжников. Район является одной из рекреационных зон города, в которой сосредоточены основные лесопарковые территории, в сочетании с высокой долей объектов коммерческого и административного назначения.

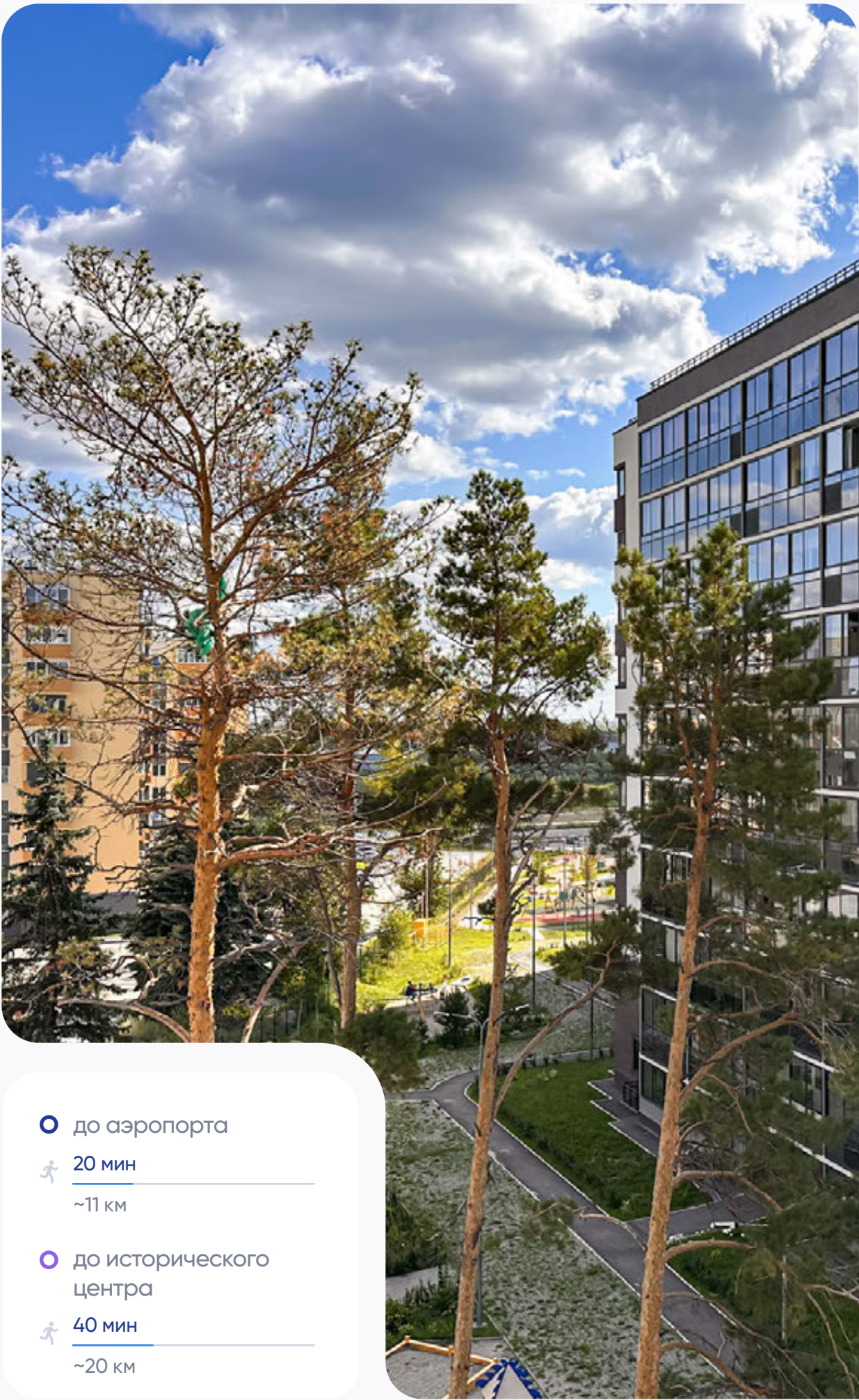


## О проекте

Комплекс состоит из односекционного 10-этажного жилого здания со встроенными коммерческими помещениями, наземным паркингом, закрытым двором и благоустроенными современными площадками для отдыха детей и взрослых.

Для строительства использованы экологичные материалы и энерго-сберегающие технологии. Чистый воздух, естественные водоемы и развитая инфраструктура — преимущества жилого комплекса «Финский залив», расположенного в самом зеленом районе Тюмени.

Транспортная доступность обеспечена пролегающими вблизи маршрутами общественного транспорта, а также удобным выездом на Тобольский тракт — одну из крупнейших автомагистралей города. Путь на автомобиле от жилого комплекса до центра города занимает около 20 минут, до аэропорта — около 40 минут.



Сроки строительства

2016

2023

- до аэропорта  
20 мин  
~11 км
- до исторического центра  
40 мин  
~20 км

4 тыс. кв. м  
реализуемая площадь<sup>1</sup>

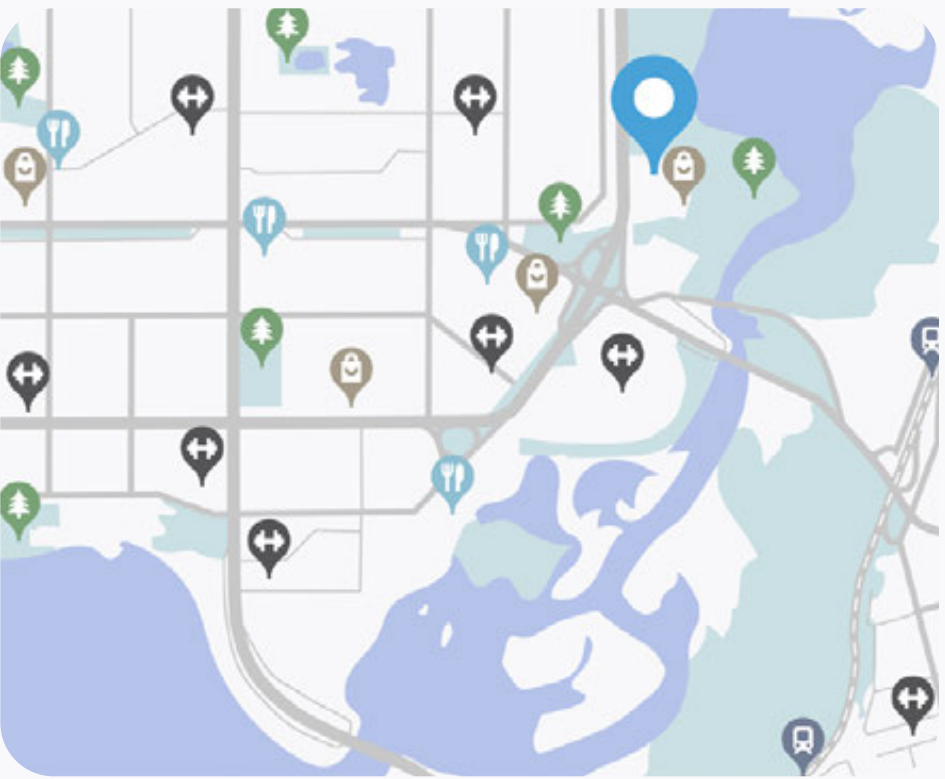
262 млн руб.  
рыночная стоимость<sup>1</sup>

310 млн руб.  
поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Счастье в Казани

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



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

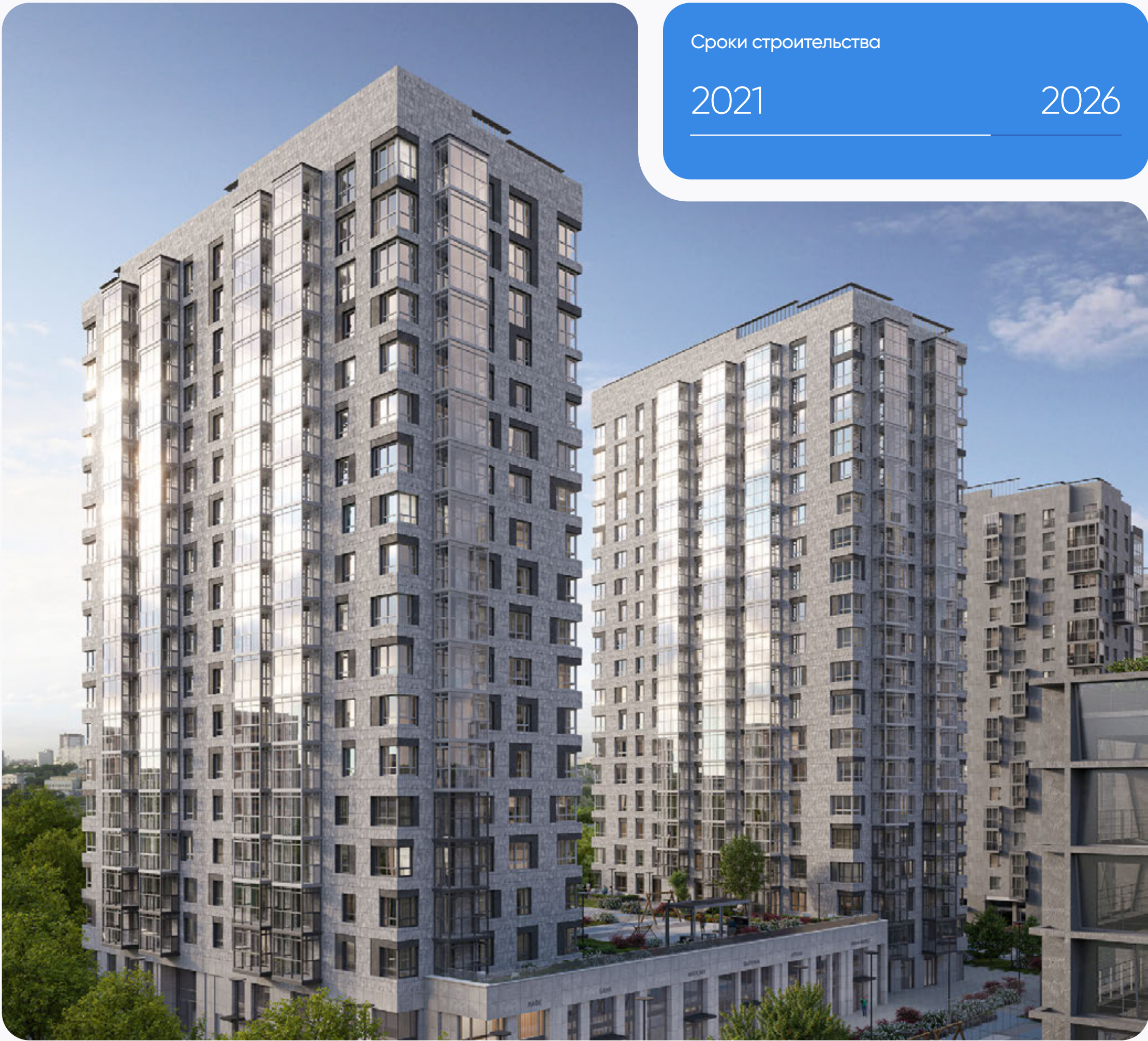


## О проекте

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

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

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



Сроки строительства

2021 — 2026

56 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

4,2 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

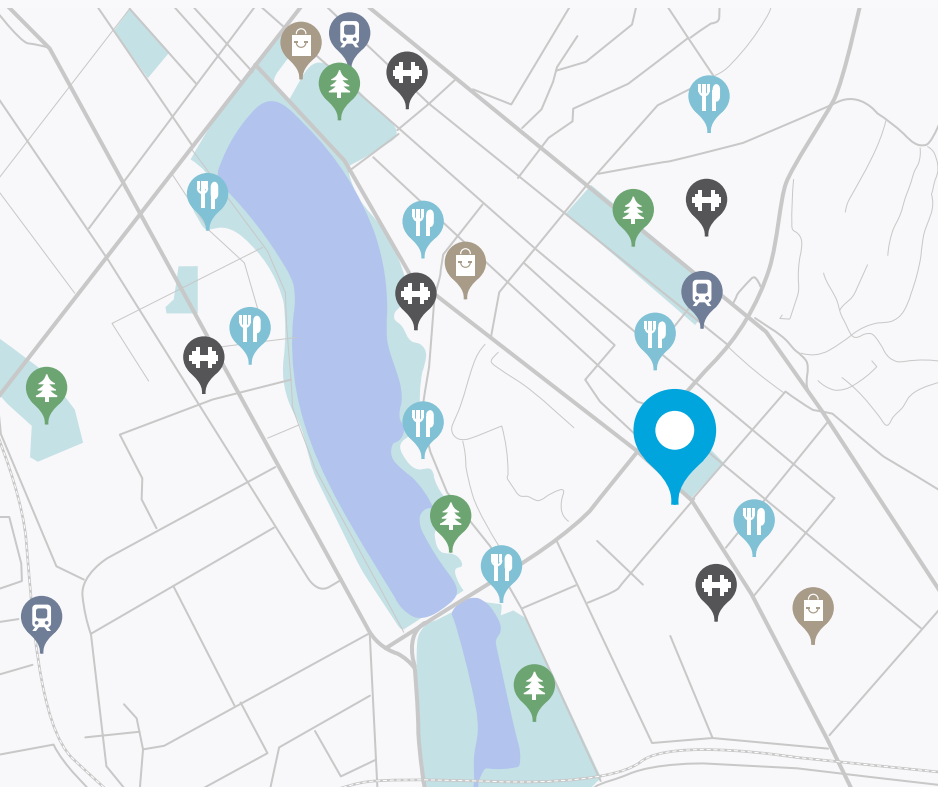
13,5 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Квартал Сюита

КАЗАНЬ, УЛ. ПАВЛЮХИНА



ЖК «Квартал Сюита» находится в центральной части Казани, на пересечении улиц Павлюхина и Шаляпина, с видами на здание филармонии и знаменитый «Серый дом». Ансамбль зданий будет состоять из нескольких домов, объединенных прогулочной аллеей.



## О проекте

В проекте предусмотрены квартиры различной площади и форматов: от классических до европланировок. Уютные архитектурные решения, создающие приватные дворы без машин, невысокие дома в 8 этажей с небольшим количеством квартир формируют особую клубную атмосферу.

Участок располагается недалеко от станции метро «Суконная слобода», вблизи проходят автобусные и троллейбусные маршруты. Путь на автомобиле от комплекса до Большого Казанского кольца займет не более 10 минут, до аэропорта – 25 минут.

Сроки строительства

2021

2026



31 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

1,5 млрд руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

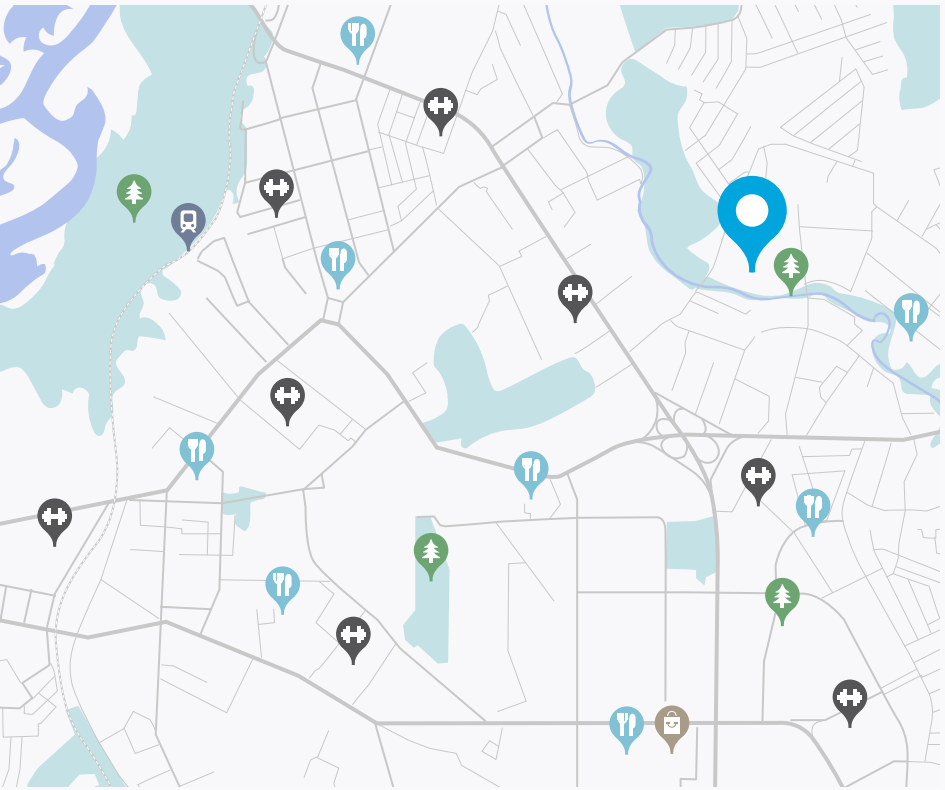
4,1 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Green

КАЗАНЬ, УЛ. АРХИТЕКТОРА ГАЙНУТДИНОВА, 22



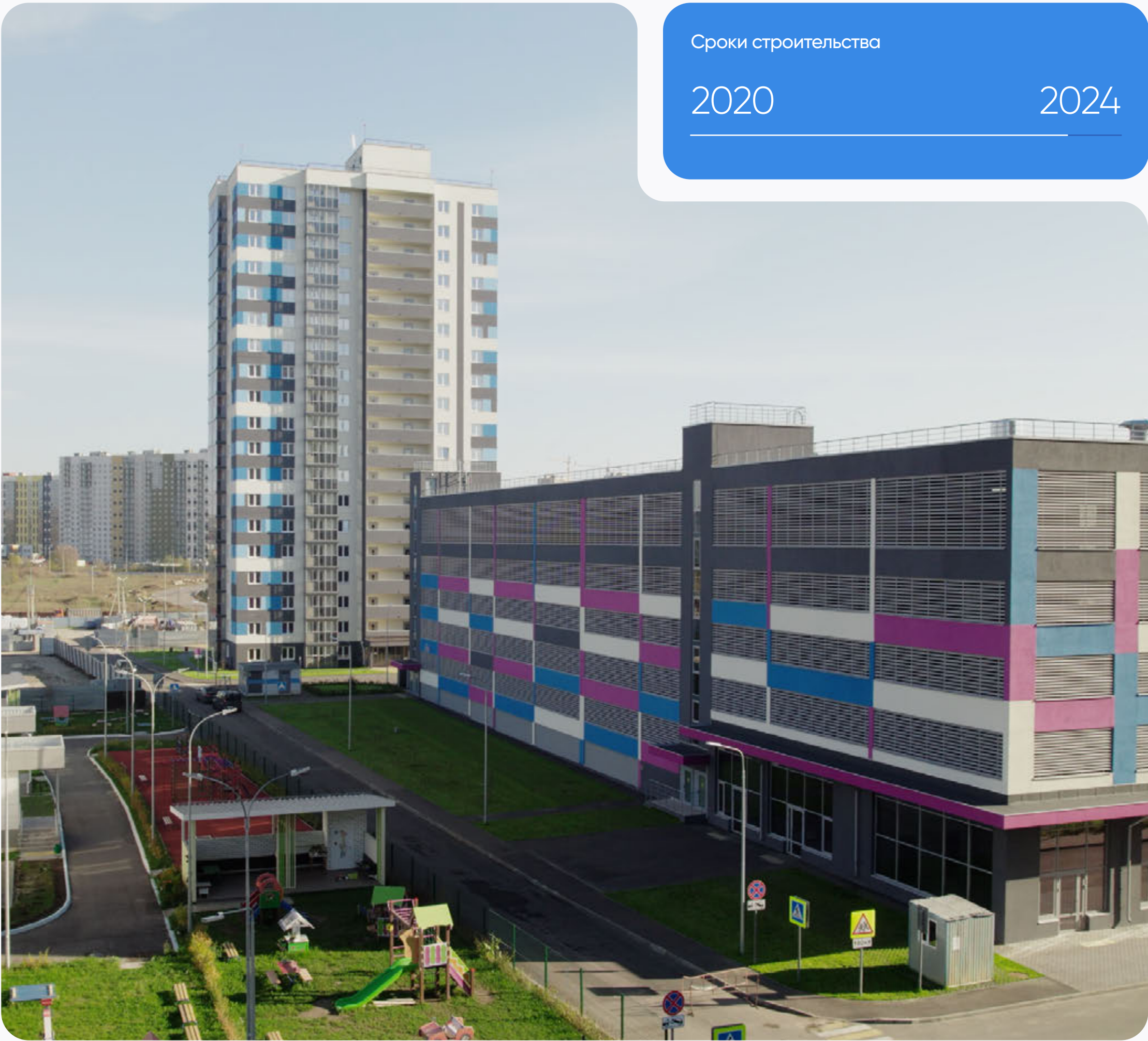
Современный жилой комплекс Green находится в Советском районе Казани. Комплекс состоит из шести домов (17–19 этажей), паркинга, коммерческих и офисных помещений. Проект Green получил свое название из-за того, что в нем особое внимание уделено благоустройству набережной реки Нокса: в парковой зоне будут оборудованы спортивные площадки и беговые дорожки, зоны для активных игр и спокойного отдыха горожан всех возрастов.



## О проекте

Все дома комплекса возводятся с применением современных экологических материалов и энергоэффективных технологий. Функциональность зданий определяется не только инновационным оснащением, но и рациональными планировочными решениями.

Близость к природе не исключает наличие удобной транспортной доступности и развитой инфраструктуры. Расположение комплекса позволяет быстро добраться до центра города как на личном, так и на общественном транспорте. В пешей доступности находятся продовольственные магазины, гипермаркет строительно-отделочных материалов. Близость трамвайных и автобусных остановок позволяет быстро добраться в любой район города.



Сроки строительства

2020

2024

22 тыс. кв. м

реализуемая площадь<sup>1</sup>

644 млн руб.

рыночная стоимость<sup>1</sup>

1,5 млрд руб.

поступления от продаж<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2023 года.

# Результаты

ОПЕРАЦИОННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	77
ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ	84



# Операционные результаты

С момента приобретения российского бизнеса финского концерна «ЮИТ Россия» в 2022 году портфель Группы «Эталон» расширился до 8 регионов присутствия. В 2023 году Компания усилила свои позиции за пределами Москвы и Санкт-Петербурга, продолжив выводить в продажу площади в новых региональных проектах. Это позволило увеличить долю региональных продаж до 34% в натуральном выражении и продемонстрировать лучшие результаты за всю историю Компании. Мы ожидаем, что региональные проекты останутся одним из главных факторов роста основных операционных показателей.

# Результаты 2023



Продажи

547 тыс. кв. м

+87% г/г

Продажи

105,6 млрд руб.

+80% г/г

# Результаты 2023



# Результаты 2023

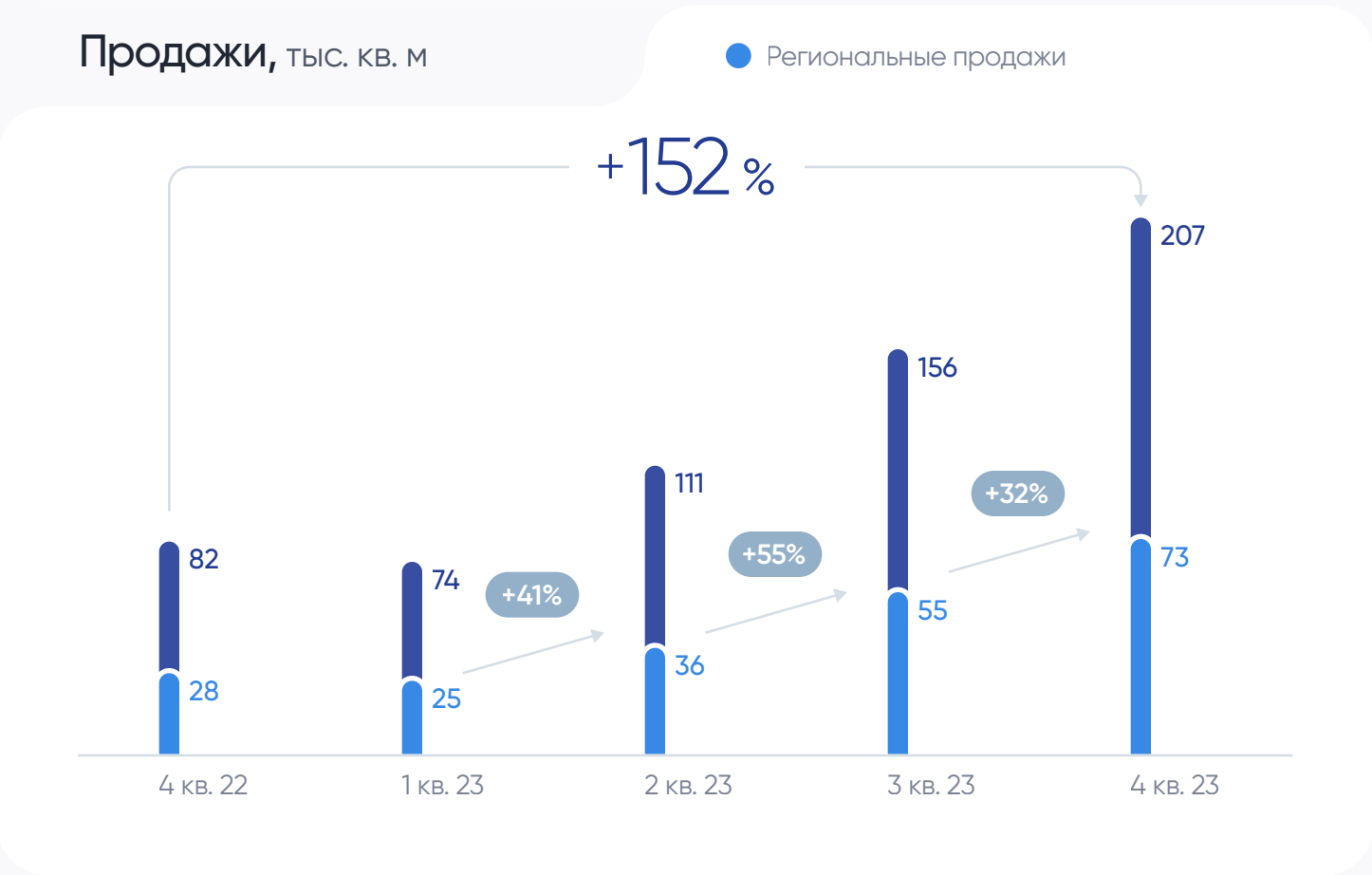
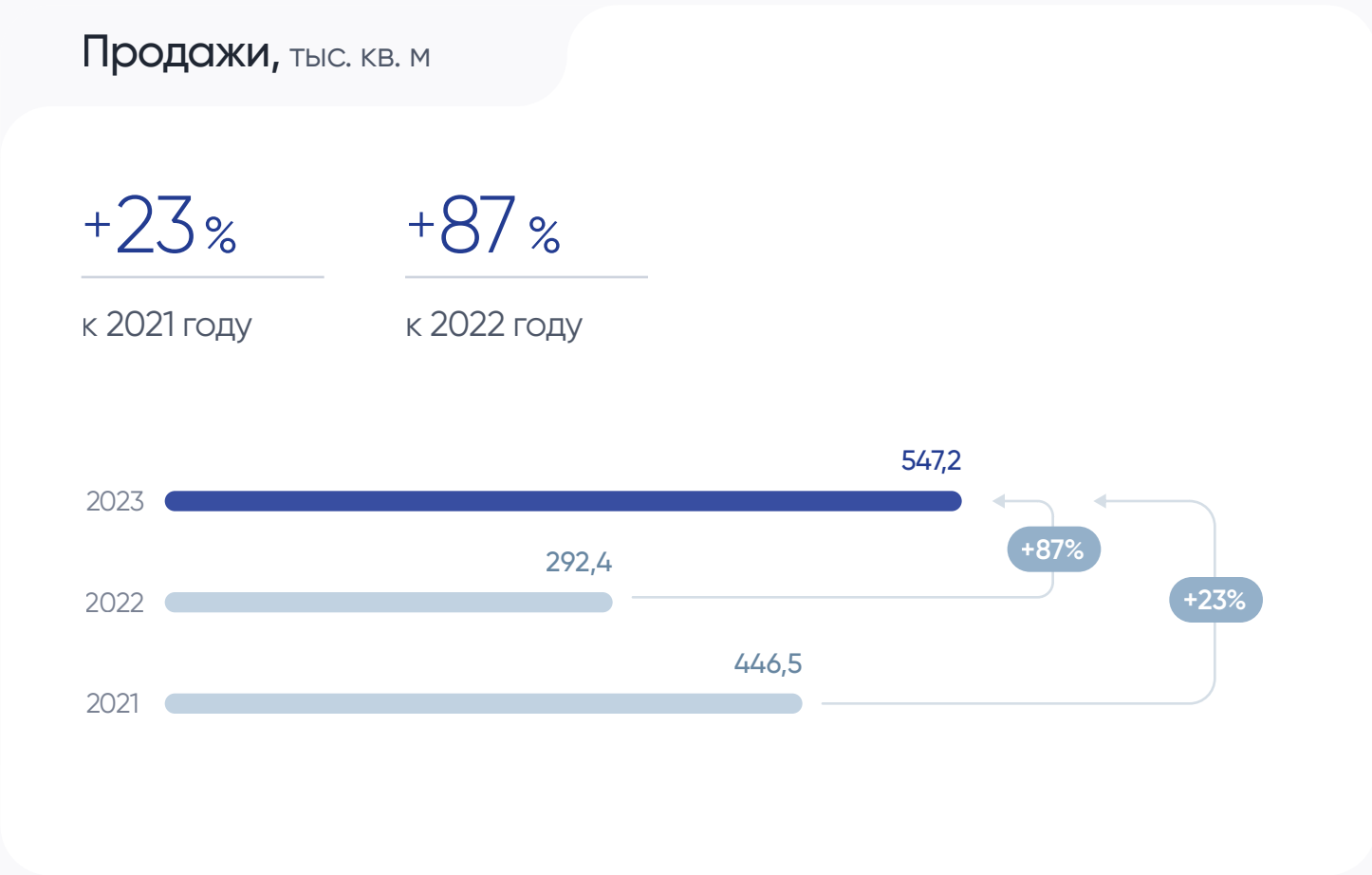
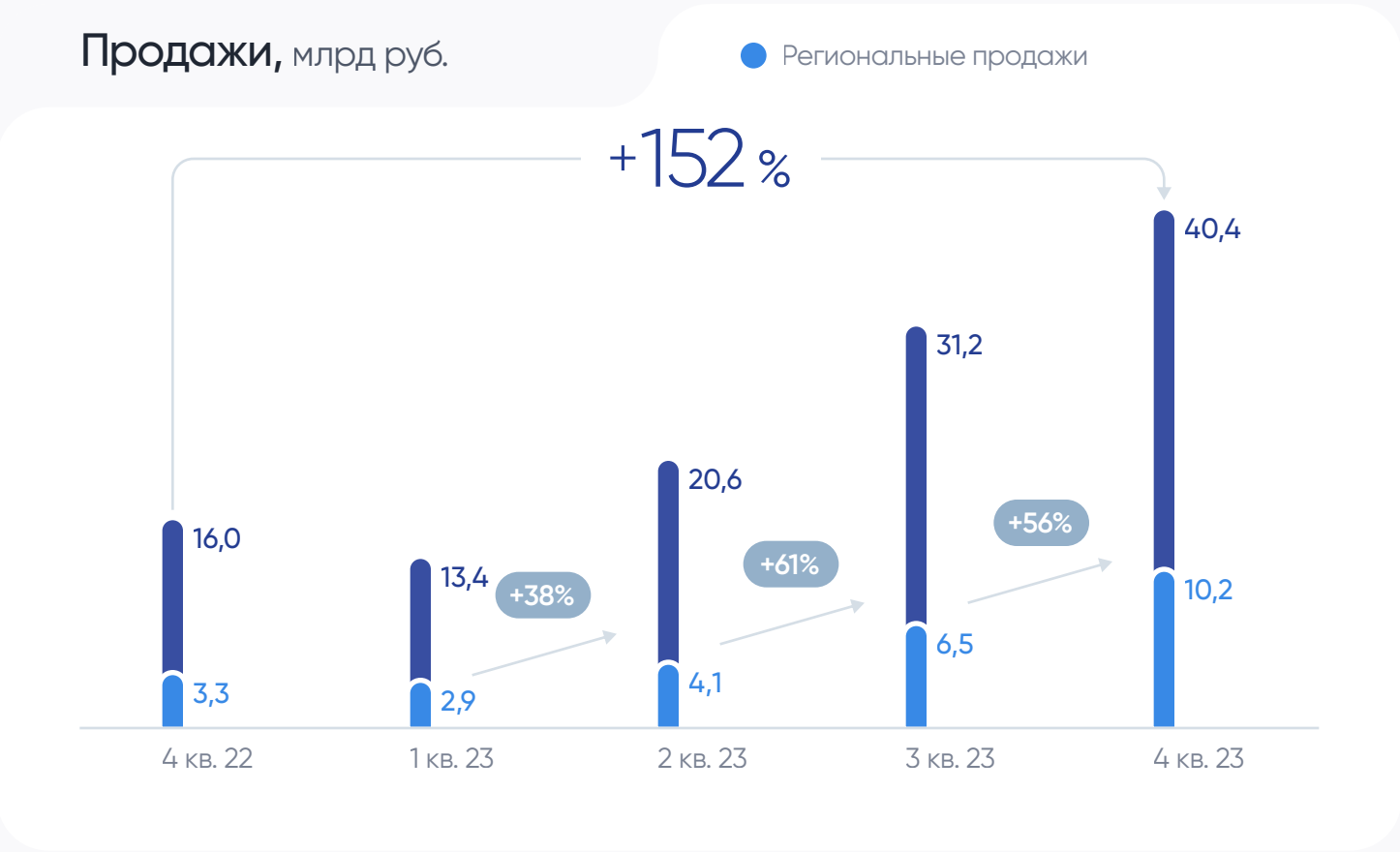
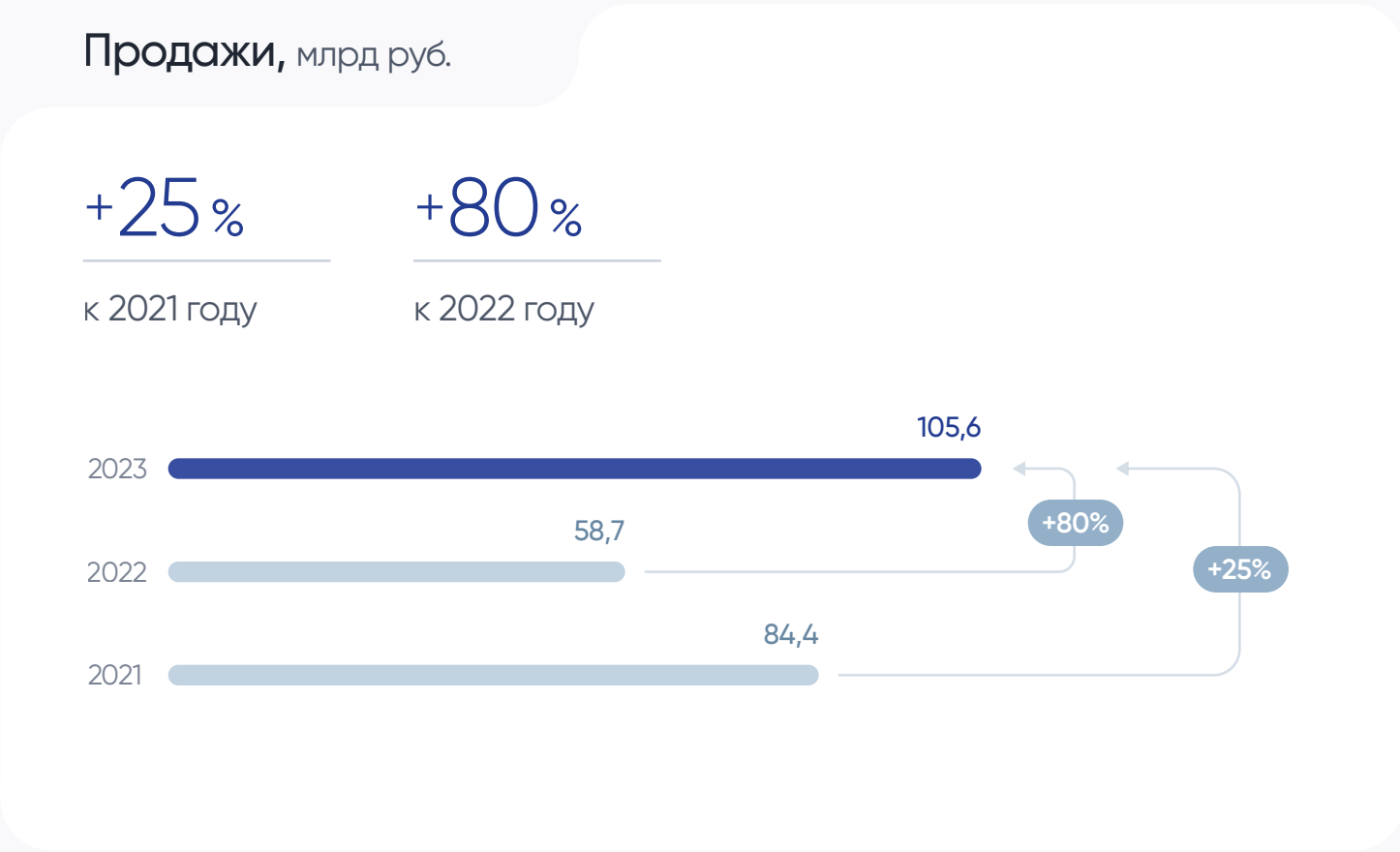


# Операционные результаты: основные показатели

В первом полугодии 2023 года основные показатели — продажи и денежные поступления — продемонстрировали восстановление, с последующим двузначным приростом во втором полугодии. По итогам года продажи в денежном выражении стали лучшими за всю историю Компании, превысив результат 2022 года на 80% и рекордные показатели 2021 года на 25%.

В четвертом квартале продажи были особенно активными: последний квартал стал самым сильным в истории Группы «Эталон» по объему продаж в натуральном и денежном выражениях.

Одним из главных факторов роста операционных показателей от квартала к кварталу и локомотивом рекордных продаж по итогу 2023 года стали наращивание доли массового продукта в ассортименте предложения и стратегия расширения бизнеса на региональные рынки.

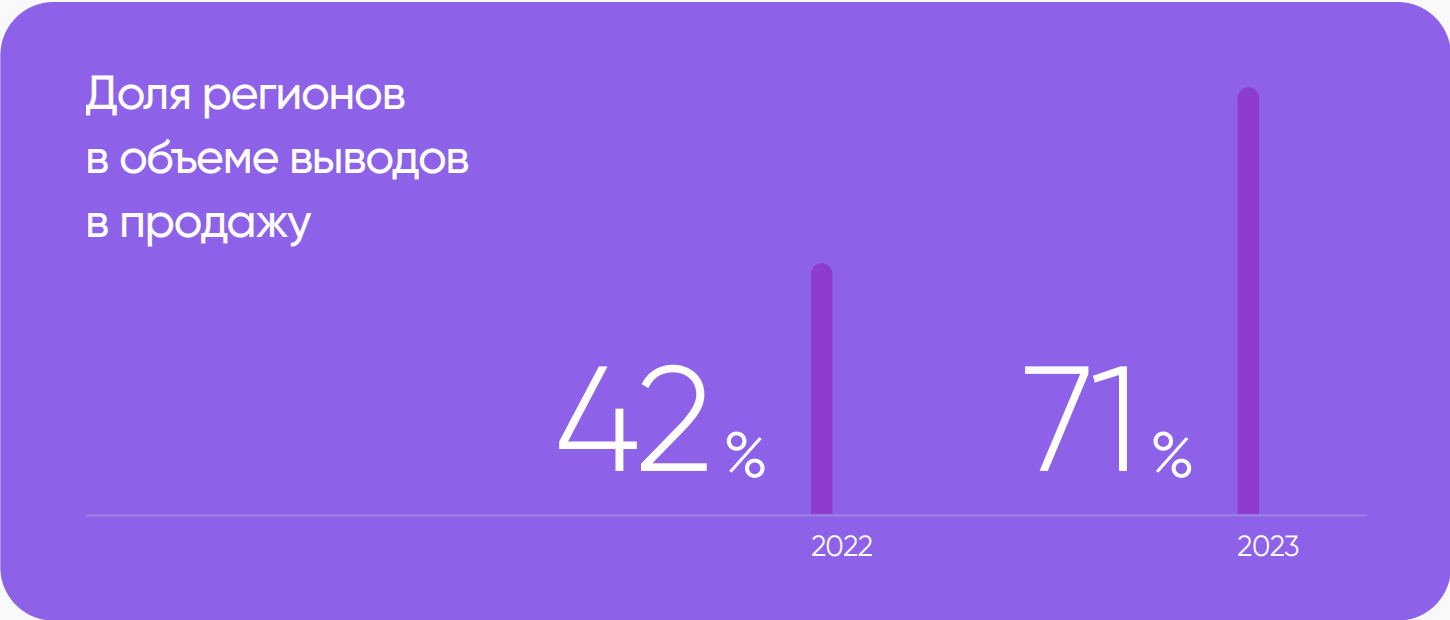
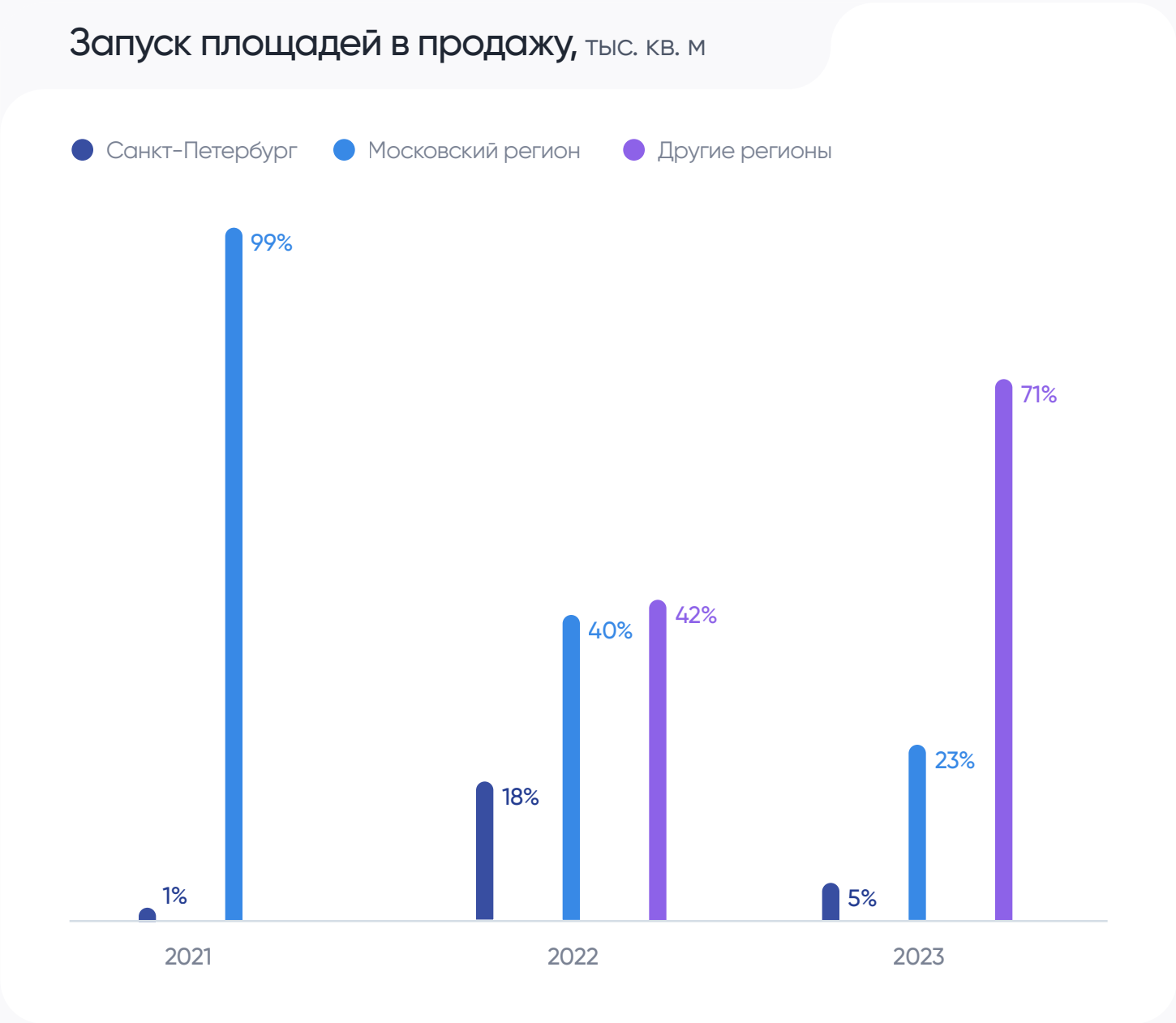


✓

В 4 квартале 2023 года натуральные показатели продемонстрировали уверенную положительную динамику на всех рынках присутствия Компании, при этом в региональных проектах мы наблюдали самый высокий рост поступлений от покупателей и продаж в денежном выражении.

# Структура продаж: рост доли регионов

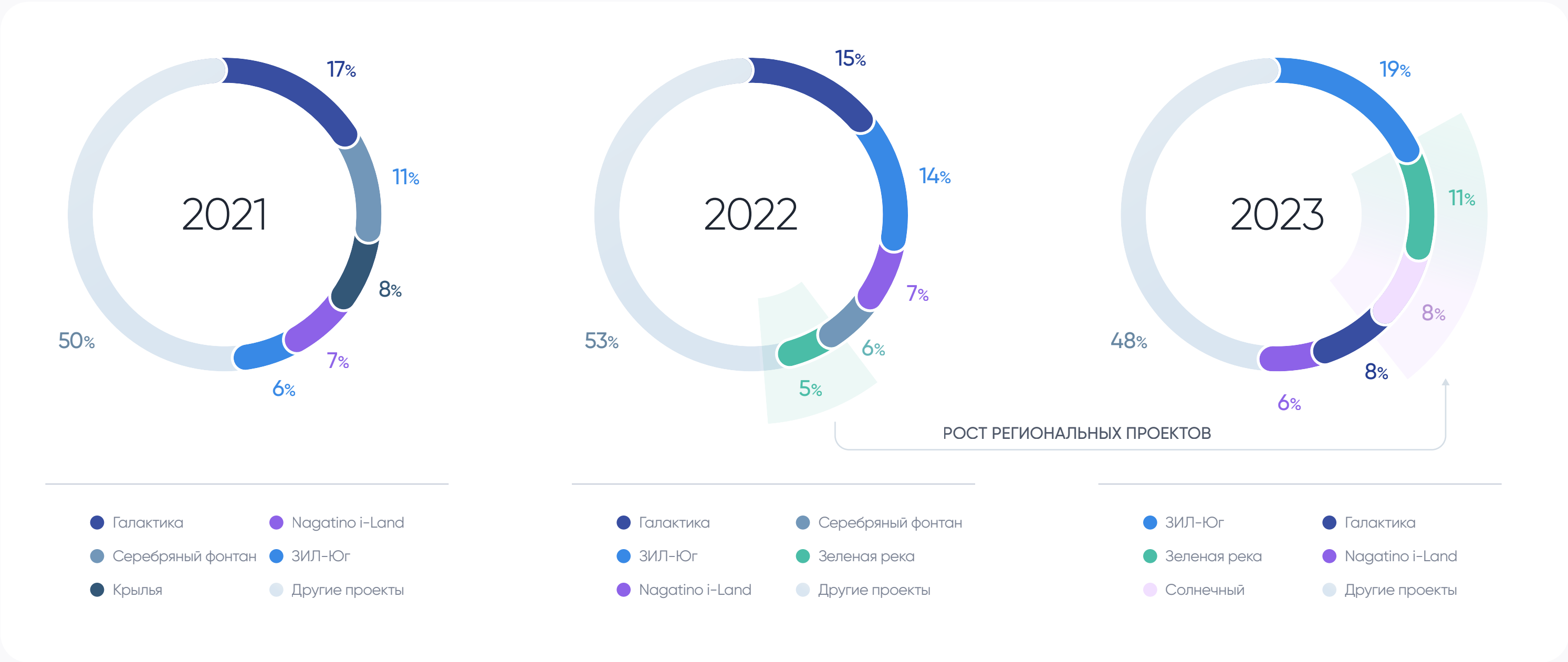
В 2023 году из общего портфеля Группа «Эталон» вывела в продажу 360 тыс. кв. м в 7 регионах присутствия. С момента начала региональной экспансии в 2021 году доля регионов в общем объеме выводимых площадей выросла до 71%, обеспечив изменение структуры портфеля продаж за год.



В отчетном году региональные проекты заняли значительную долю в топ-5 самых популярных ЖК Компании. В общей структуре продаж Группы<sup>1</sup> за 2023 год региональные проекты достигли 34%, показав значительный рост с момента начала региональной экспансии.

34%

доля региональных проектов в общей структуре продаж



Мы ожидаем, что в 2024 году драйверами роста региональных продаж будут:

- ✓ сохранение лимитов по государственным субсидированным ипотечным программам, которые сопоставимы с ценой среднего лота на региональных рынках
- ✓ переток спроса со вторичного рынка на первичный ввиду высоких ипотечных ставок
- ✓ большой неудовлетворенный спрос в регионах на качественное первичное жилье
- ✓ активное освоение более фрагментированных региональных рынков и переориентация на более доступный продукт

<sup>1</sup> В натуральном выражении.

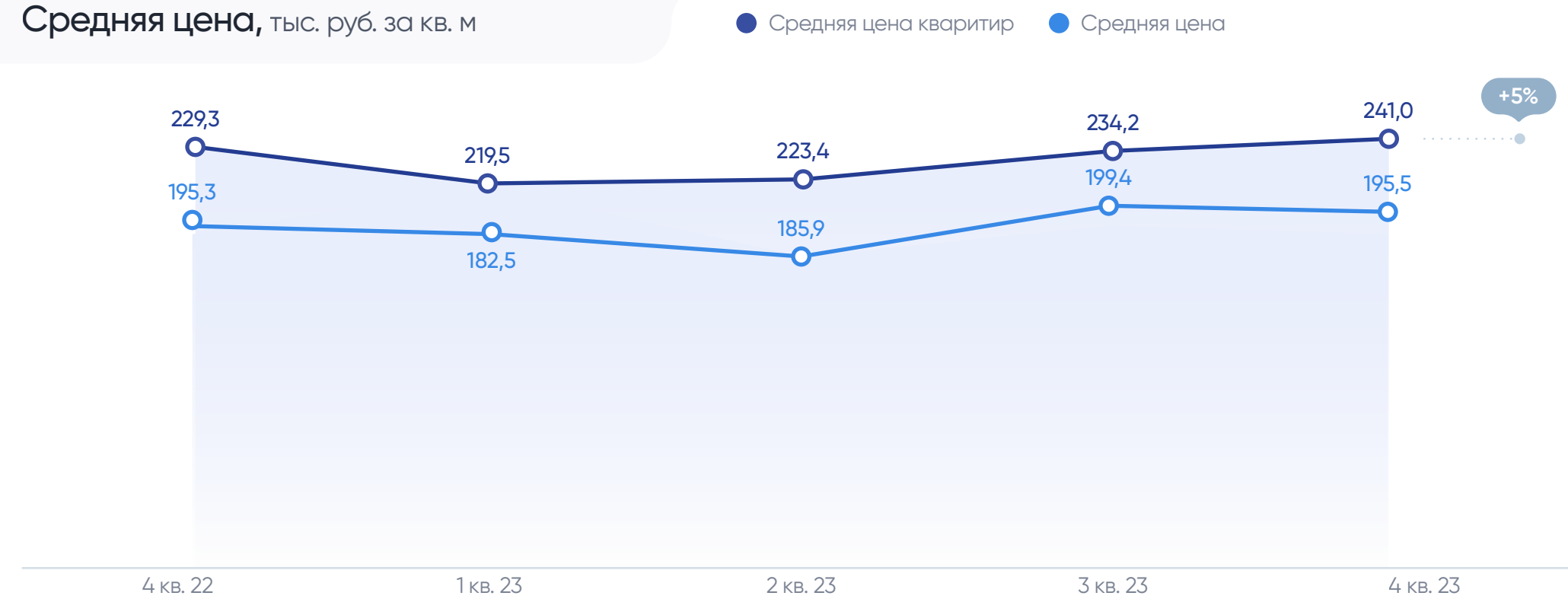
## Динамика средней цены по портфелю продаж

192,9 тыс. руб.

средняя цена за кв. м по всем типам недвижимости за 2023 год

Средняя цена практически не изменилась по сравнению с прошлым годом под влиянием структуры продаж. Средняя цена квартир в 4 квартале 2023 года увеличилась на 5%, несмотря на растущую долю доступного регионального жилья в портфеле проектов Группы «Эталон». Средняя цена квартиры в наших региональных проектах выросла на 16% г/г вследствие роста спроса и повышения степени строительной готовности ранее выведенных очередей.

Средняя цена, тыс. руб. за кв. м



Доля ипотечных договоров в структуре продаж, %



## Ипотечные продажи

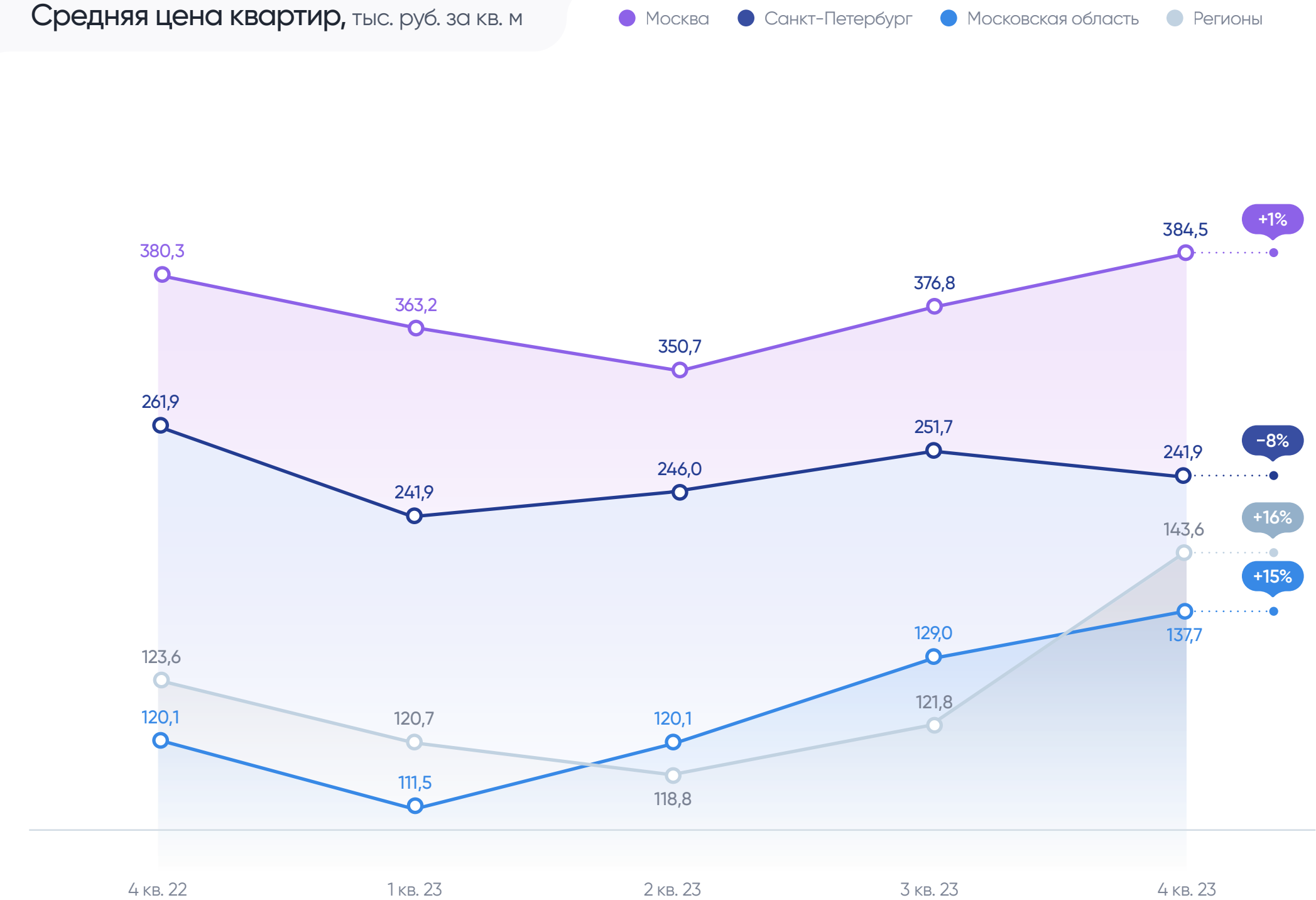
77%

доля ипотеки в продажах четвертого квартала 2023 года

Резкий рост ключевой ставки, последующий рост ставок ипотечного кредитования во втором полугодии и действие льготных ипотечных программ стимулируют покупателей приобретать недвижимость на первичном рынке, так ипотека остается одним из главных драйверов продаж Группы «Эталон», а переток покупателей со вторичного рынка в свою очередь может оказать сильную поддержку продажам Компании в 2024 году.

2023 год стал лучшим в истории продаж Компании. Активное расширение портфеля, повышение доступности продукта и запуск новых проектов и очередей в продажу обеспечили быстрый рост бизнеса и создают предпосылки для сохранения высоких темпов роста в будущем.

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



# Финансовые результаты

По итогам 2023 года консолидированная выручка достигла 88,8 млрд рублей, увеличившись на 10% к уровню 2022 года. Несмотря на ранний этап нашей региональной экспансии, мы видим сильный прирост показателей от наших региональных проектов, вклад которых в выручку и валовую прибыль увеличился более чем в 3 раза.



88,8 млрд руб.

выручка  
+10% год к году

Сильные продажи 2023 года обеспечили двузначный прирост выручки в отчетном году до рекордного уровня

11,6 млрд руб.

выручка от девелопмента в регионах  
+236% год к году

Благодаря активному выходу в регионы существенно растет вклад региональных проектов в финансовый результат

31,3 млрд руб.

валовая прибыль до PPA<sup>1</sup>  
+2% год к году

Рекордный уровень валовой прибыли

39%

валовая рентабельность до PPA<sup>1</sup> в основном сегменте девелопмента жилья

Эффективная ценовая политика и работа с себестоимостью позволяют удерживать валовую рентабельность выше стратегического целевого значения в 35%

×1,9

комфортная финансовая позиция

Соотношение чистого корпоративного долга и EBITDA до PPA<sup>1</sup> — в пределах целевого уровня 2–3×

18,1 млрд руб.

EBITDA  
+10% год к году

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

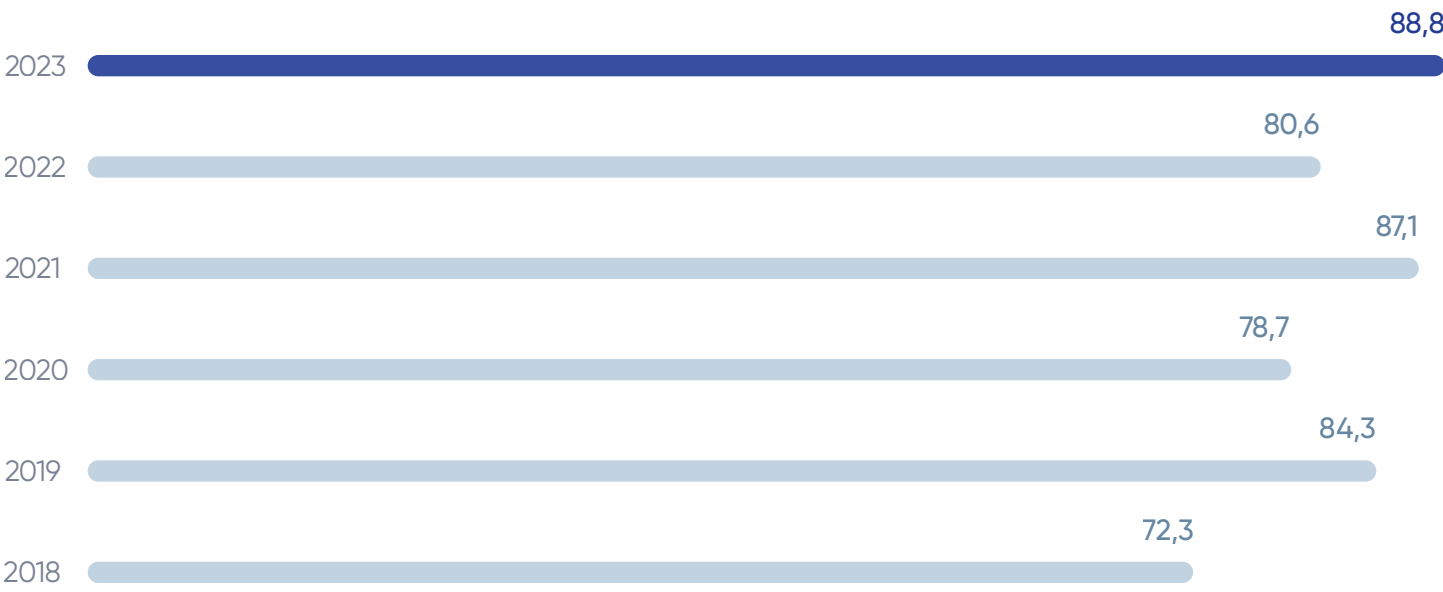
<sup>1</sup> Purchase price allocation — распределение стоимости приобретения активов.

## Доходы и расходы

2023 год был отмечен значительным ростом рыночных ставок, что оказывало давление на отрасль. Тем не менее выручка Группы «Эталон» по итогам 2023 года достигла рекордного уровня в 88,8 млрд рублей, что на 10% выше аналогичного показателя за предшествующий год. Мы активно работаем над нашим предложением покупателю в условиях ужесточения кредитно-денежной политики Центрального банка РФ, что позволило нарастить продажи и привело к росту выручки в основном сегменте до 78 млрд рублей (+13% г/г).

Компания вошла в инвестиционную фазу развития, связанную с быстрым расширением географии присутствия и укреплением ведущих позиций на региональных рынках. В 2023 году мы запустили проекты во всех новых регионах, став по-настоящему федеральным игроком. Благодаря более чем трехкратному росту валовой прибыли в регионах консолидированный показатель по Группе достиг рекордных 31,3 млрд рублей до распределения стоимости приобретения активов с рентабельностью в 35% — в точном соответствии с нашими стратегическими целями.

Выручка, млрд руб.



Валовая прибыль до распределения стоимости приобретения активов (PPA), млрд руб.

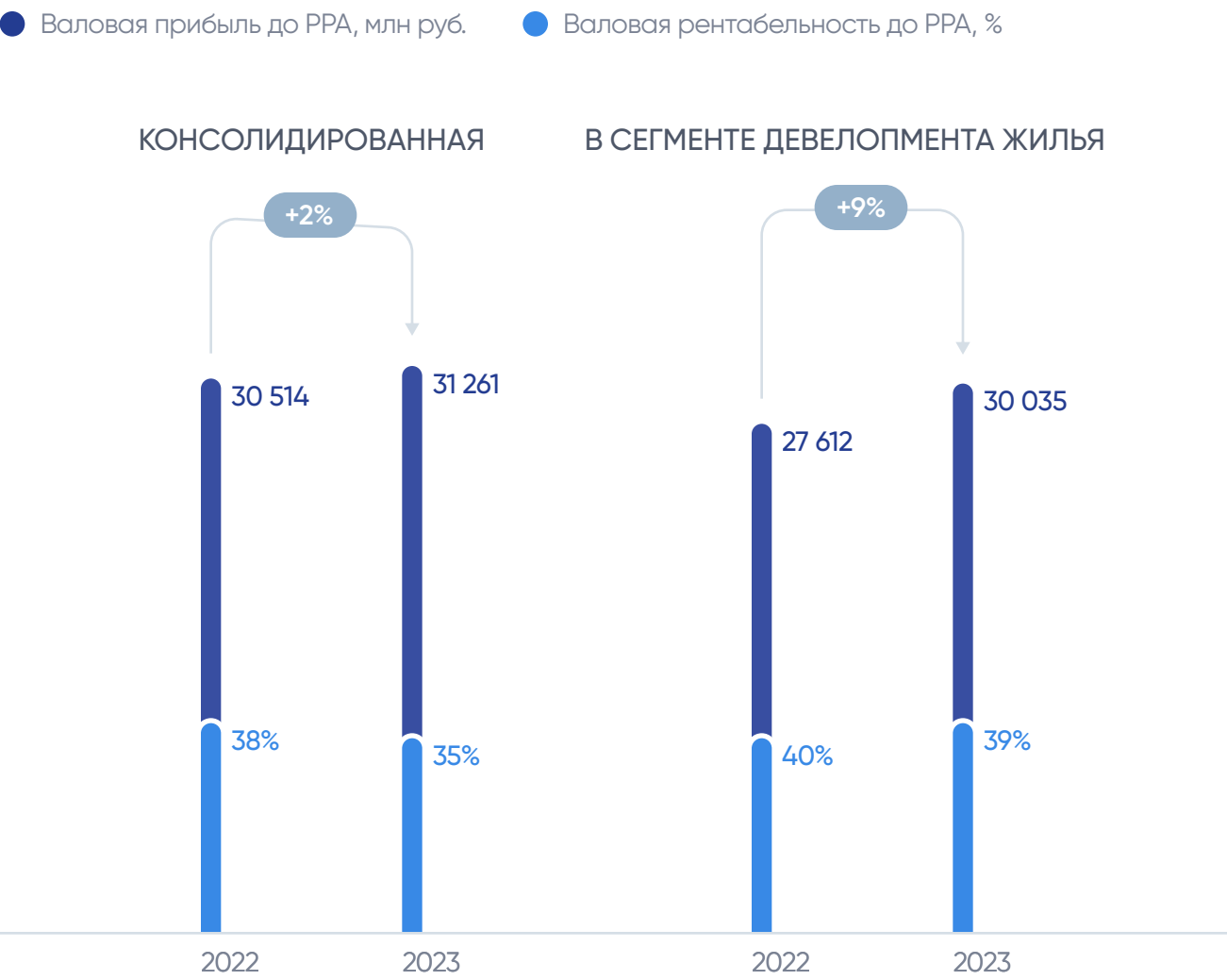


Доходы и расходы

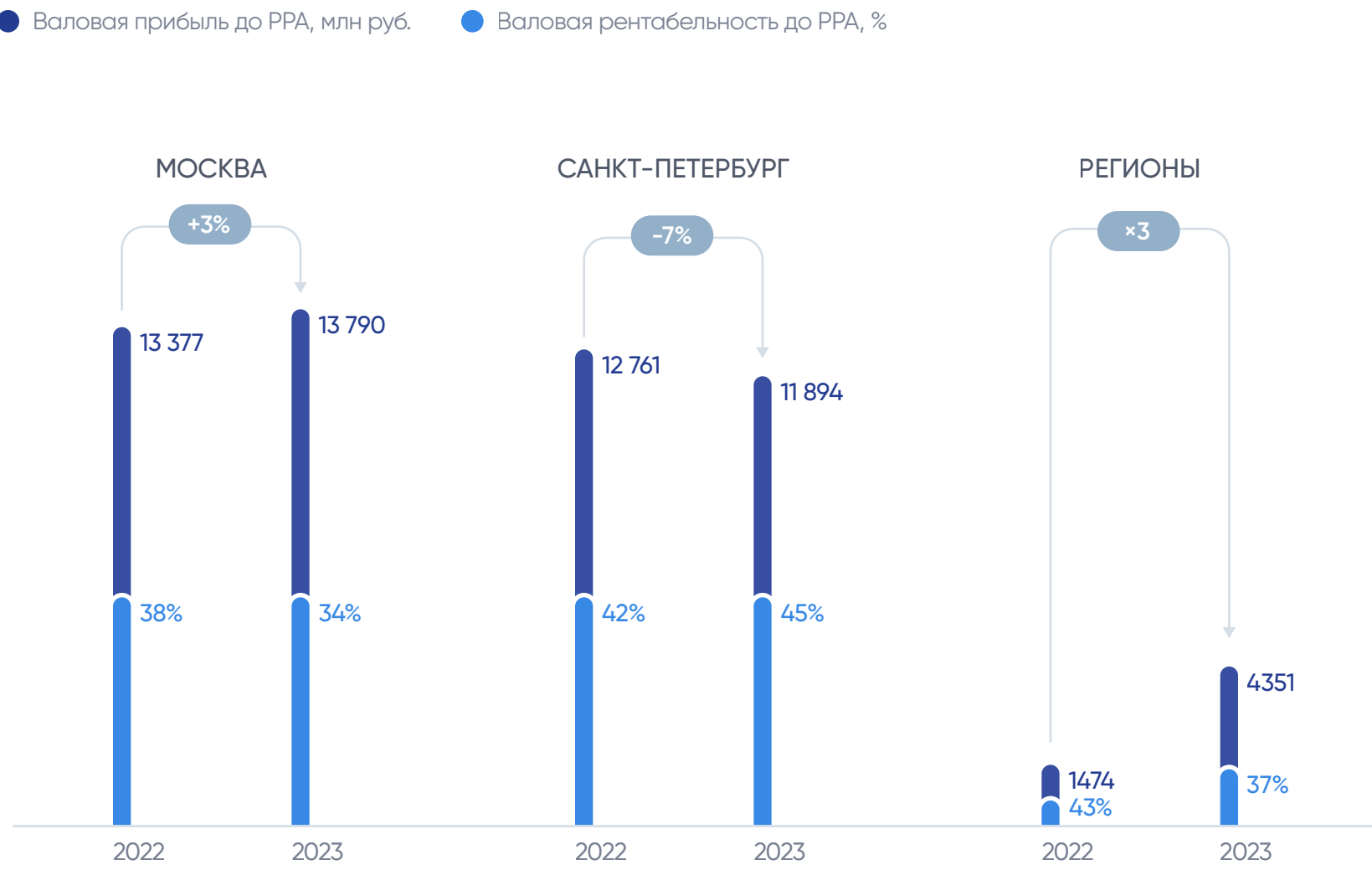
В нашем основном сегменте девелопмента жилой недвижимости валовая прибыль до PPA за год выросла на 9% — до 30,0 млрд рублей, а рентабельность сохраняется на крайне высоком уровне в 39%, что обусловлено грамотной ценовой политикой и нашей работой с себестоимостью строительства.

Рентабельность сохраняется на целевом уровне 35%, в сегменте девелопмента жилья — 39%. Валовая маржинальность в регионах превышает 37%

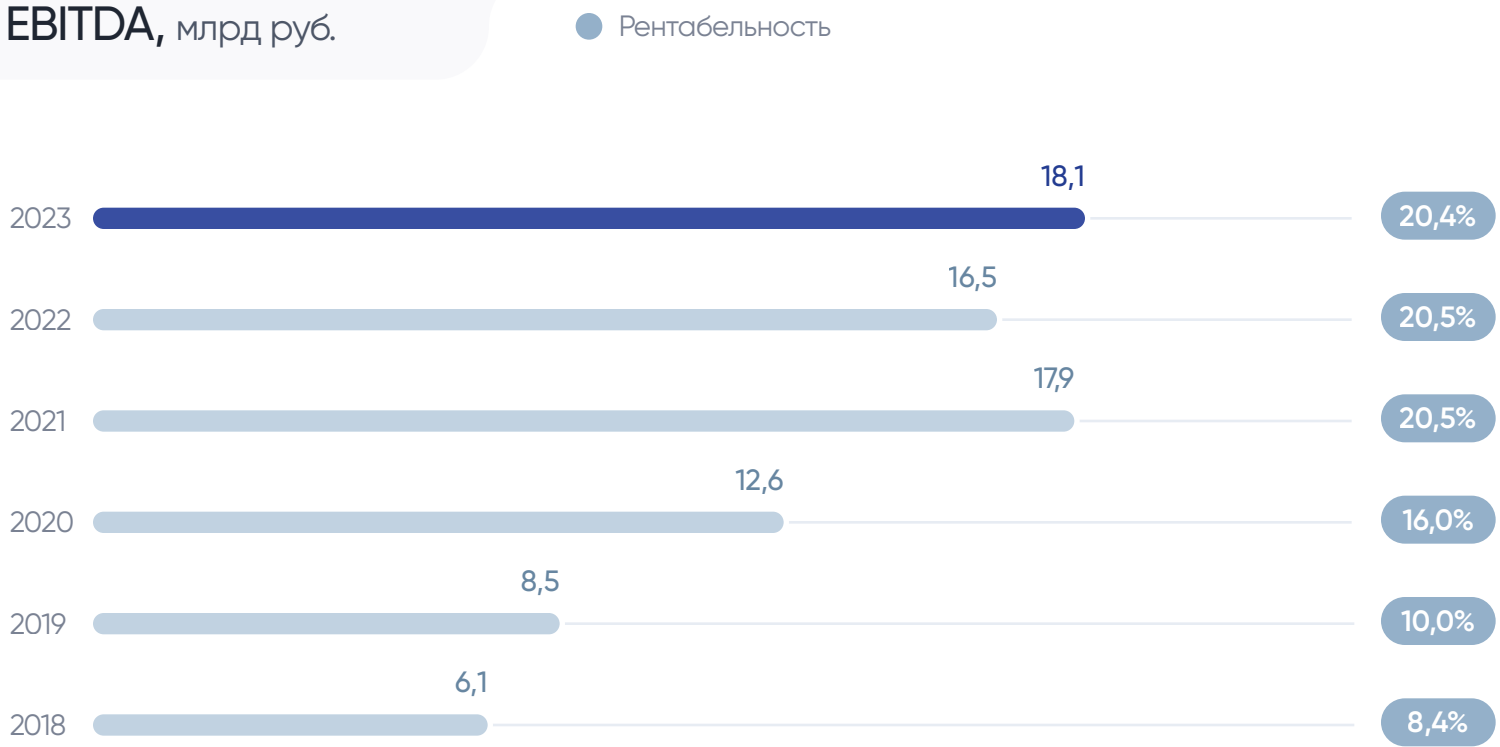
Валовая прибыль до PPA¹



Валовая прибыль до PPA¹ в сегменте девелопмента жилья



EBITDA, млрд руб.



Показатель EBITDA достиг уровня в 18,1 млрд рублей, что на 10% выше показателя прошлого года. Среднегодовой рост (CAGR) EBITDA за последние 5 лет находится на высоком уровне в 20%. Несмотря на инвестиции, связанные с выходом в новые регионы, рентабельность по EBITDA сохранилась на уровне предыдущего года — 20,4%.

Чистая прибыль Компании оказалась под давлением возросших финансовых расходов на фоне роста ключевой ставки Центрального банка РФ и единоразовых списаний затрат по социальным обязательствам и составила — 3,4 млрд рублей.

¹ Purchase price allocation — распределение стоимости приобретения активов.

## Денежные потоки

Агрессивный рост бизнеса сопряжен с высокими капитальными вложениями, что на фоне высоких процентных ставок оказывает временное давление на денежный поток Компании. Вместе с тем мы ожидаем, что региональная экспансия позволит намкратно увеличить объемы бизнеса в ближайшие годы и завоевать лидирующие позиции на региональных рынках, а снижение ставок в среднесрочной перспективе вместе с сокращением накладных расходов и повышением эффективности позволит Группе «Эталон» выйти на высокие показатели прибыльности бизнеса.

### Динамика денежных потоков отражает инвестиционную фазу развития Компании



# Устойчивое развитие

ВСТУПЛЕНИЕ	89
ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ЗАИНТЕРЕСОВАННЫМИ СТОРОНАМИ	93
ОХРАНА ТРУДА И БЕЗОПАСНОСТЬ	98
ОХРАНА ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ	103
СОТРУДНИКИ	106
КЛИЕНТЫ	112
СОЦИАЛЬНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ	115
КОРПОРАТИВНАЯ ЭТИКА	123
ОТВЕТСТВЕННАЯ ЦЕПОЧКА ПОСТАВОК	128
УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ	133



# Вступление

В контексте современных глобальных экологических и социальных вызовов важность соблюдения высоких стандартов устойчивого развития для бизнеса значительно возрастает. Группа «Эталон» стремится не только соответствовать этим стандартам, но и с каждым годом все больше интегрирует принципы устойчивого развития на всех этапах своей деятельности.

Этот процесс включает в себя комплексные меры, направленные на минимизацию негативного воздействия на окружающую среду, повышение социальной ответственности и улучшение системы корпоративного управления. Группа «Эталон» активно работает над созданием комфортной городской среды, уделяя особое внимание благополучию и интересам всех стейкхолдеров, включая сотрудников, клиентов, партнеров и местные сообщества.

## Принципы и рамки отчетности

В данном разделе отчета Компания кратко представляет свои результаты в сферах, связанных с устойчивым развитием (ESG), за 2023 год и начало 2024 года. Более подробная информация о деятельности Группы «Эталон» в области социальной ответственности, охраны окружающей среды и корпоративного управления включена в отдельный отчет об устойчивом развитии. Отчет об устойчивом развитии Группы «Эталон» доступен на сайте Компании.

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

## Цели ООН в области устойчивого развития

При раскрытии данных мы продолжаем руководствоваться целями ООН до 2030 года в области устойчивого развития. Повестка дня и глобальные цели ООН служат дополнительным инструментом, обеспечивающим соответствие бизнес-стратегии Группы «Эталон» вектору долгосрочного развития регионов, в которых работает Компания, и ценностям общества. Они также помогают Компании совершенствовать бизнес-процессы и внедрять инновации для устойчивого развития бизнеса и местных сообществ.

Действующая Политика Etalon Group PLC в области ESG закрепляет 5 ключевых целей, которые соответствуют деятельности Компании и ее возможностям в их достижении:

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

В отчете рассматриваются показатели по всему контуру деятельности Группы «Эталон».

Источником финансовых показателей служит консолидированная финансовая отчетность по стандартам МСФО Группы «Эталон» за 2023 год. Информация о персонале основана на учетных данных Компании; статистика по охране труда, производственной безопасности и экологии, а также иная нефинансовая информация базируется на собственных данных Компании или представлена подрядчиками.

По вопросам, связанным с разделом и представленными в нем данными в области устойчивого развития, можно обращаться в отдел взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития: [esg@etalongroup.com](mailto:esg@etalongroup.com)

## Стандарты раскрытия информации

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

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

### Ключевые цели Группы «Эталон» в области устойчивого развития



# Существенные темы отчета

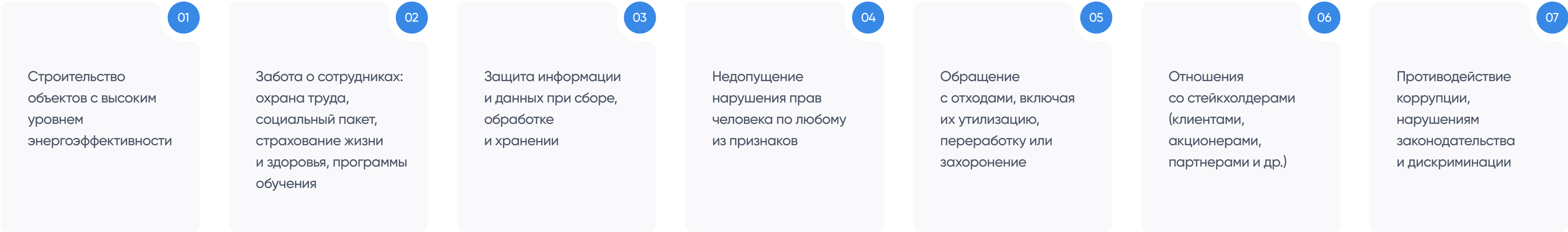
При определении существенных тем мы опирались на результаты опроса заинтересованных сторон, анализа текущего состояния рынка и деятельности Группы «Эталон» в течение отчетного года.

Такой комплексный подход позволил выявить проблемные зоны и возможности для роста Компании как работодателя, партнера и эмитента. Проведение первого широкого опроса среди инвесторов, сотрудников, подрядчиков и других стейкхолдеров позволило учесть мнение каждого и выявить наиболее важные темы.

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУЩЕСТВЕННЫХ ТЕМ



# Перечень существенных тем



# Управление вопросами устойчивого развития

Система управления вопросами устойчивого развития в Группе «Эталон» основана на соблюдении высоких стандартов корпоративного управления, охраны окружающей среды и приоритете долгосрочных целей развития бизнеса и общества.

Компания поддерживает цели ООН в области устойчивого развития, придерживается принципов, закрепленных во Всеобщей декларации прав человека; политики противодействия любым формам дискриминации, мошенничеству и нарушению правил честной конкуренции.

Часть стандартов и политик Группы «Эталон» находится в открытом доступе на [сайте Компании](#).

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

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

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

Принципы управления вопросами устойчивого развития отражены в следующих стандартах и политиках Компании:

- |    |   |    |   |
|----|---|----|---|
| 01 | Политика Etalon Group PLC в области ESG   | 06 | Политика вознаграждений членов Совета директоров Etalon Group PLC |
| 02 | Кодекс корпоративной этики Группы «Эталон»                                      | 07 | Положение о комитетах Etalon Group PLC                            |
| 03 | Антикоррупционная политика Группы «Эталон»                                      | 08 | Политика управления Etalon Group PLC                              |
| 04 | Положение о проведении тендеров в Группе «Эталон», включающее Кодекс поставщика | 09 | Политика раскрытия информации Etalon Group PLC                    |
| 05 | Политика в области охраны труда и Группы «Эталон»                               | 10 | Положение о корпоративном секретаре Etalon Group PLC              |



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

## ЦЕЛИ УСТОЙЧИВОГО РАЗВИТИЯ ООН

### ЗАДАЧИ ЦУР ООН

### ВКЛАД ГРУППЫ «ЭТАЛОН» В ДОСТИЖЕНИЕ ЦЕЛЕЙ

### РАЗДЕЛЫ ГОДОВОГО ОТЧЕТА



- Развивать качественную, надежную, устойчивую и стойкую инфраструктуру, включая региональную и трансграничную инфраструктуру, в целях поддержки экономического развития и благополучия людей, уделяя особое внимание обеспечению недорогого и равноправного доступа для всех.
- Активизировать научные исследования, наращивать технологический потенциал промышленных секторов во всех странах, особенно развивающихся странах, в том числе путем стимулирования к 2030 году инновационной деятельности и значительного увеличения числа работников в сфере НИОКР в расчете на 1 млн человек, а также государственных и частных расходов на НИОКР.
- Содействовать всеохватной и устойчивой индустриализации и к 2030 году существенно повысить уровень занятости в промышленности и долю промышленного производства в валовом внутреннем продукте в соответствии с национальными условиями и удвоить соответствующие показатели в наименее развитых странах.

- В 2023 году Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию 1 школу и 3 детских сада
- Строительство модульного производства в Ленинградской области

Стратегия 2024      Социальная ответственность

- К 2030 году обеспечить доступ для всех к комфортному, безопасному и недорогостоящему жилью и основным услугам
- К 2030 году усилить инклюзивную и устойчивую урбанизацию и потенциал для основанного на широком участии комплексного и устойчивого планирования населенных пунктов и управления ими во всех странах.
- Активизировать усилия по охране мирового культурного и природного наследия.
- К 2030 году снизить негативное воздействие городов на окружающую среду в расчете на душу населения, в том числе за счет особого внимания качеству воздуха и обращению с муниципальными и другими отходами.

- 417 тыс. кв. м было введено Группой «Эталон» в 2023 году
- 65% от текущих проектов Группы возводятся в массовом сегменте
- В 2023 году при поддержке Компании дали старт новому культурному проекту «Митьки-Музей», призванному сохранить память места Ленинградского дворца молодежи

Операционные результаты      Портфель проектов

Социальная ответственность      Охрана окружающей среды

- К 2030 году обеспечить устойчивое управление природными ресурсами и их эффективное использование.
- К 2030 году существенно сократить образование отходов за счет предотвращения, сокращения объемов, переработки и повторного использования.
- Поощрять компании, особенно крупные и транснациональные, к внедрению устойчивых практик и включению информации об устойчивом развитии в их цикл отчетности.
- К 2030 году обеспечить, чтобы люди во всем мире имели соответствующую информацию и осведомленность об устойчивом развитии и образе жизни в гармонии с природой.

- В 2023 году Компания не производила опасные отходы 1–3 классов
- С 2022 года Компания публикует [Отдельный отчет об устойчивом развитии](#)

Охрана окружающей среды

Отдельный отчет об устойчивом развитии

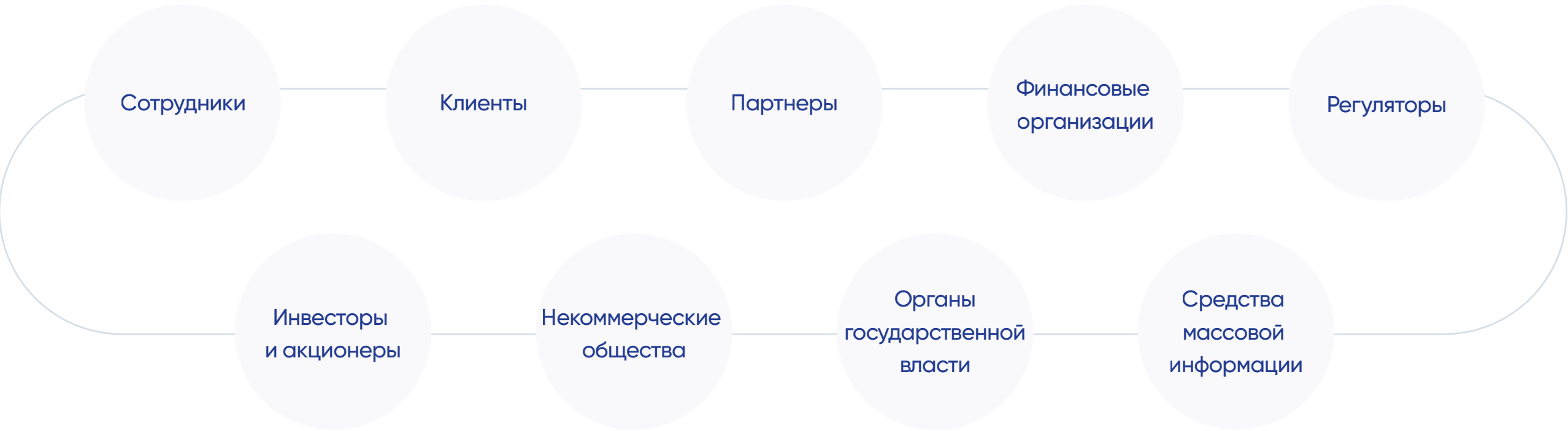
# Взаимодействие с заинтересованными сторонами

Придерживаясь своей стратегии и амбициозной цели — стать лидером российского рынка девелопмента, Компания осознает свою ответственность перед всеми группами стейкхолдеров. Мы активно поддерживаем открытый диалог со всеми заинтересованными сторонами, включая клиентов, партнеров, сотрудников, акционеров, органы власти, местные сообщества. Стратегия формируется с учетом интересов и ожиданий этих групп стейкхолдеров, что позволяет нам создавать долгосрочную ценность на каждом этапе развития.

## Фундаментальный подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами:

<div>01</div> <div>Идентификация стейкхолдеров</div> <div>Определение основных групп заинтересо- ванных лиц, которые могут быть затронуты деятельностью Компании, включая клиентов, партнеров, сотрудников, акционеров, органы власти и местные сообщества</div>	<div>04</div> <div>Открытый диалог и обратная связь</div> <div>Поддержание постоянного открытого диалога с заинтересованными сторонами с учетом их мнений, предложений и обратной связи</div>
<div>02</div> <div>Анализ интересов и ожиданий</div> <div>Изучение потребностей, приоритетов и ожиданий каждой группы стейкхолдеров</div>	<div>05</div> <div>Интеграция интересов в стратегию</div> <div>Учет интересов и ожиданий различных стейкхолдеров при формировании и реализации стратегии Компании</div>
<div>03</div> <div>Установление коммуникационных каналов</div> <div>Создание эффективных каналов связи для взаимодействия с различными стейкхол- дерами, таких как встречи, конференции, электронная почта, социальные сети и пр.</div>	<div>06</div> <div>Регулярное обновление и оценка</div> <div>Периодическое обновление стратегии в соответствии с изменяющимися интересами стейкхолдеров и оценка эффективности взаимодействия</div>

## Заинтересованные стороны:



## Ключевые принципы взаимодействия с заинтересованными сторонами:

<div>✓</div> <div>Прозрачность</div> <div>Обеспечение открытости и доступности информации о деятельности Компании для всех заинтересованных сторон</div>	<div>✓</div> <div>Открытость</div> <div>Поддержка активного обмена мнениями, идеями и обратной связью между Компанией и ее стейкхолдерами</div>	<div>✓</div> <div>Участие и вовлеченность</div> <div>Поощрение участия заинтересованных сторон в процессах принятия решений и развитии Компании</div>	<div>✓</div> <div>Учет интересов</div> <div>Взаимодействие с различными группами стейкхолдеров и учет их интересов при разработке стратегии и принятии решений</div>
<div>✓</div> <div>Социальная ответственность</div> <div>Ответственное ведение бизнеса, внимание к социальным и экологическим аспектам при реализации девелоперских проектов и организации текущих процессов внутри Компании</div>	<div>✓</div> <div>Согласованность с целями</div> <div>Выстраивание взаимодействия с заинтересованными сторонами в соответствии с общими целями и направлениями стратегического развития Компании</div>	<div>✓</div> <div>Постоянное совершенствование</div> <div>Постоянное улучшение механизмов взаимодействия и адаптация к изменяющимся условиям и потребностям стейкхолдеров</div>	<div>✓</div> <div>Наша цель</div> <div>Создание долгосрочной ценности для стейкхолдеров на каждом этапе жизненного цикла проекта</div>

Клиенты

Ключевые цели взаимодействия

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

Способы и частота взаимодействия

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

Развитие цифровых форматов взаимодействия

- Создание единого сайта продаж Группы «Эталон», агрегирующего отдельные сайты жилых комплексов
- Внедрение в контактный центр голосового помощника – робота-распределителя звонков
- Внедрение личного кабинета покупателя (выбор, бронирование и оплата квартиры) в мобильное приложение управляющей компании для объединения сервисов Группы

>1000 звонков

от покупателей и партнеров ежедневно принимает, квалифицирует и распределяет, переводя на профильных сотрудников либо закрывая самостоятельно в том случае, если абонент запрашивает справочную информацию

Официальные страницы  
Группы в соц. сетях



Форма обратной связи  
Группы «Эталон»

<https://old.etalongroup.ru/spb/hotline>

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

ЭТАЛОН

РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

17%

доля повторных покупок  
в продажах

0,23%

доля потерянных клиентских звонков  
Против 0,76% в 2022 году

9,9/10

индекс удовлетворенности клиентов<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Анализ Группы «Эталон» на основании опроса клиентов.

Деловые партнеры и поставщики

Ключевые цели взаимодействия

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

Корпоративная этика

- Антикоррупционная оговорка в договорных документах с контрагентами

Внутренние документы

- Кодекс корпоративной этики
- Положение о проведении тендеров и Кодекс поставщика
- Политика противодействия коррупции и нарушениям антимонопольного законодательства
- Регламент закупочной деятельности (разработан и утвержден в 2023 году)
- Кодекс этики поставщика (новая редакция выпущена в 2023 году)
- Кодекс этики подрядчика (новая редакция выпущена в 2023 году)

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

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

Портал по работе с партнерами

ЭТАЛОН  
ПРО

<https://etalon.pro>

Завершение цифровизации цепочки поставок

- Внедрение специализированного программного обеспечения для автоматизированной обработки заявок на поставку материалов позволило перевести 100% заявок в электронную форму во всех 8 регионах присутствия
- Реализация проекта по автоматизации закупочных процедур на базе программного продукта 1С

+21%

Рост скорости обработки заявок



Цифровизация всего цикла закупки — от выдачи проектной документации до заключения договора с победителем

Единая горячая линия Группы «Эталон»

[hotline@etalongroup.com](mailto:hotline@etalongroup.com)

8 800 300 81 03

РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

+330

новых поставщиков  
+56% год к году

2802

контрагента в реестре аккредитованных поставщиков  
+60% год к году

100%

заявок на поставку материалов реализовано через автоматизированную систему закупок  
Против 81,4% в 2022 году

Акционеры и инвесторы, аналитики

Ключевые цели взаимодействия

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

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

<https://www.etalongroup.com/ru>

Контакты IR для инвесторов и акционеров  
[ir@etalongroup.com](mailto:ir@etalongroup.com)

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

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

Ежеквартально:

- публикация операционных результатов деятельности

Каждые 6 месяцев:

- публикация финансовых результатов Группы

Ежегодно:

- публикация Годового отчета

Сотрудники

Ключевые цели взаимодействия

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

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

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

Ежегодно:

- выявление потребностей и планирование обучения
- исследование уровня удовлетворенности сотрудников, обратная связь по результатам работы и планирование карьеры
- проект «Диалог с Президентом», позволяющий каждому сотруднику задать свой вопрос первым лицам Компании

РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

30 ПРЕСС-РЕЛИЗОВ

опубликовано

4 ВЕБИНАРА

проведено для частных инвесторов

3 ОФЛАЙН-КОНФЕРЕНЦИИ

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

РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

>100

вопросов задано в рамках проекта «Диалог с Президентом»

76 %

уровень вовлеченности сотрудников

1249

сотрудников приняли участие в исследовании удовлетворенности и вовлеченности сотрудников

325 РЕЛИЗОВ

о новостях Компании на корпоративном портале

+48% год к году

Органы власти

Ключевые цели взаимодействия

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

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

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

Местные сообщества

Ключевые цели взаимодействия

- Создание рабочих мест и повышение качества жизни в регионах присутствия
- Создание инфраструктуры и развитие человеческого капитала
- Мероприятия для местных сообществ
- Прозрачность стратегии и целей Компании для сотрудников
- Справедливый уровень вознаграждения

Способы и частота взаимодействия

Постоянно:

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

РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

4,5

млрд руб.

уплаченный налог на прибыль

>25

тыс. кв. м

вывод социальной инфраструктуры

1055

учащихся

проектная мощность новых школ и детских садов

РЕЗУЛЬТАТЫ 2023 ГОДА

92

мероприятия

поддержала Компания против 20 мероприятий в 2022 году

18 193

упоминания в СМИ +14% год к году

1868

упоминаний об ESG-повестке

# Охрана труда и безопасность

Безопасность и здоровье сотрудников — основной приоритет Группы «Эталон». Компания уделяет особое внимание регулярному контролю за соблюдением требований в области охраны труда и постоянно совершенствует систему безопасности, чтобы исключить возможность несчастных случаев на объектах.

## Политика в области охраны труда

В области охраны труда Группа «Эталон» руководствуется нормами действующего законодательства и лучшими практиками российских и зарубежных компаний. При выполнении работ Компания обеспечивает безопасность труда для минимизации рисков травматизма и для сохранения здоровья как своих сотрудников, так и сотрудников подрядных организаций.

В сфере охраны труда Группа «Эталон» руководствуется внутренними стандартами и политиками, основанными на нормах законодательства РФ в области охраны труда:

- Положение о системе управления охраной труда в Группе «Эталон»
- Методика определения индекса безопасности на строительных площадках Группы «Эталон»
- Методика мониторинга состояния пожарной безопасности в бытовых городках строительных площадок Группы «Эталон» и определения индекса пожарной безопасности
- Порядок допуска и контроля подрядных организаций для выполнения строительно-монтажных работ на объектах Группы «Эталон»
- Правила и нормы обеспечения работников Компании средствами индивидуальной защиты и средствами оказания первой медицинской помощи

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

- неоспоримом приоритете сохранения жизни и здоровья работников
- строгом соблюдении норм действующего законодательства, определяющих требования к охране труда, и содействию государственному надзору и контролю за соблюдением требований к охране труда
- целевом мониторинге и оценке условий труда, включая дополнительный многоступенчатый мониторинг производственной безопасности и разработку мероприятий по охране труда
- обеспечении работников на строительных площадках средствами индивидуальной защиты
- организации обучения по охране труда и медицинского обследования работников, занятых на работах, связанных с опасными и/или вредными условиями труда
- защите законных интересов работников, пострадавших в результате несчастных случаев на производстве, а также членов их семей

## Система охраны труда и производственной безопасности

05

### Действия по совершенствованию

Группа постоянно анализирует результаты управления охраной труда и внедряет изменения для повышения эффективности системы.

01

### Концепция

Компания регулярно разрабатывает новые подходы к управлению охраной труда на основе ведущих мировых и российских стандартов.

04

### Оценка (контроль)

Эффективная и безопасная деятельность невозможна без контроля процессов обеспечения охраны труда — мониторинга, измерения и анализа показателей, а также их соответствия нормам законодательства, внутренней политике и подходам в области охраны труда.

02

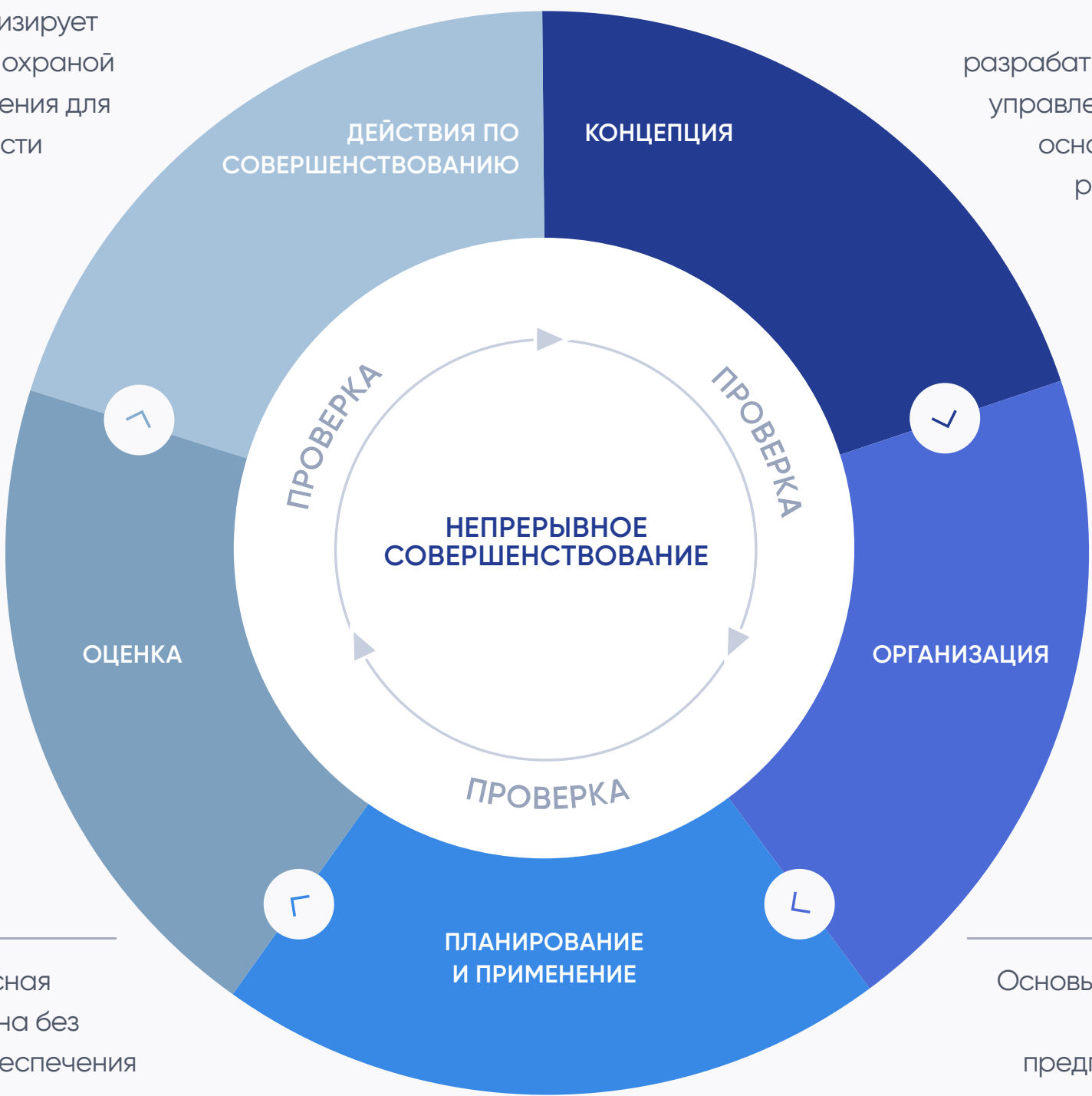
### Организация

Основываясь на стандартах и положениях, Компания предпринимает действия по созданию, применению и обеспечению функционирования системы управления охраной труда.

03

### Планирование и применение

При достижении каждой из своих целей Компания действует в строгом соответствии с концепцией охраны труда и производственной безопасности.



Ключевые элементы системы  
охраны труда

- Личная ответственность руководителей за обеспечение надлежащего уровня охраны труда и техники безопасности в управляемых ими подразделениях и компаниях
- Строгое соответствие требованиям в области охраны труда
- Независимый мониторинг рисков на объектах
- Регулярное обучение сотрудников в области охраны труда

Основные показатели эффективности  
системы охраны труда

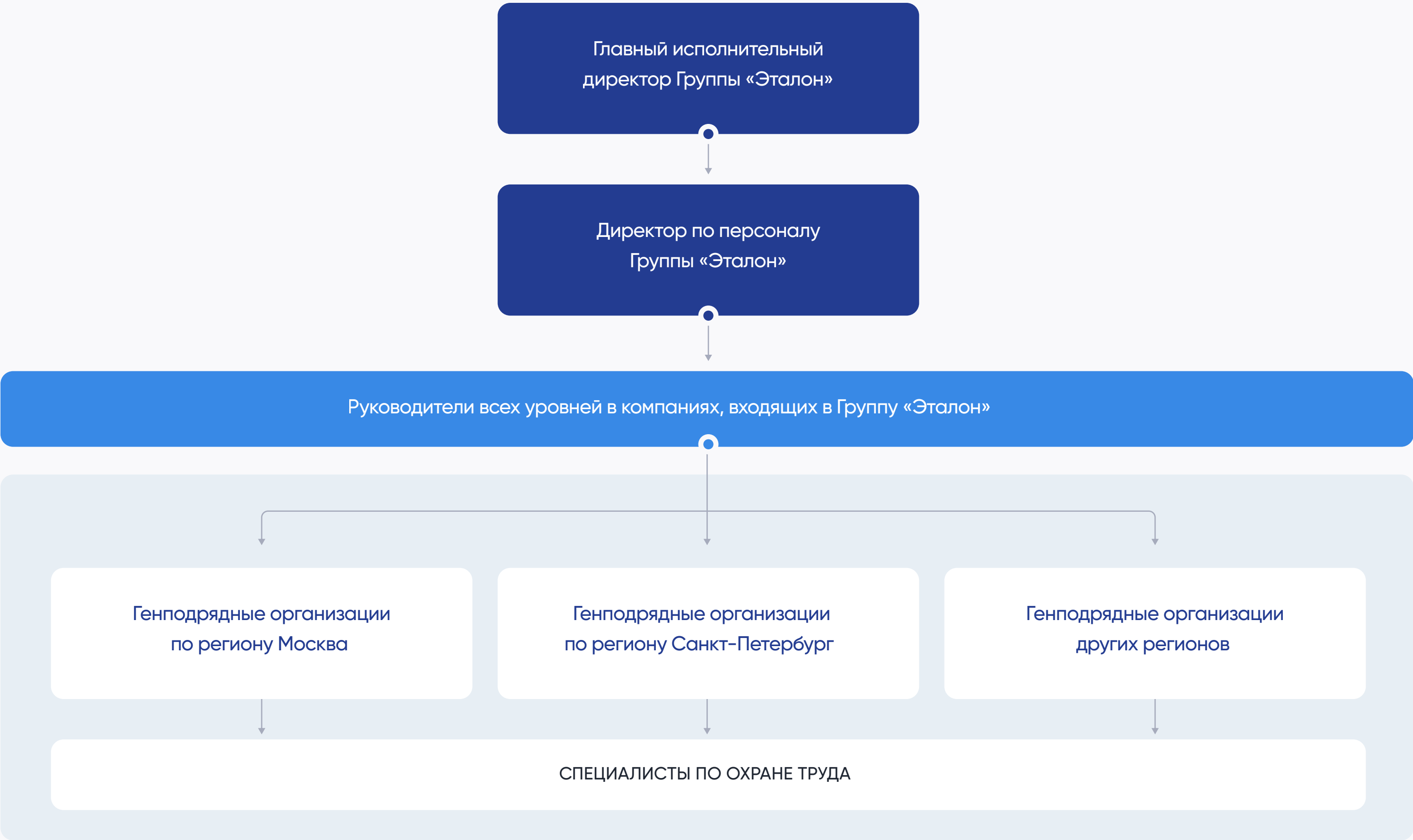
- Уровень безопасности и охраны труда на строительных объектах, выраженный через индекс безопасности и оценки рисков
- Уровень травматизма на строительных площадках

Организация службы охраны труда

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

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

В ключевые задачи сотрудников, ответственных за охрану труда и производственную безопасность, входит организация работы по предупреждению травматизма и заболеваний, обусловленных производственными факторами, и по соблюдению требований производственной безопасности на строительных площадках; изучение, внедрение и распространение передового опыта в области охраны труда; мониторинг безопасности; информирование и консультирование работников по вопросам охраны труда.



## Деятельность по охране труда

### Идентификация и оценка рисков

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

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

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

### Протокол безопасности оборудования

Все оборудование, используемое Группой «Эталон», сертифицировано в соответствии с законодательством России. Компания также регулярно контролирует правильность установки оборудования и необходимость в техническом обслуживании.

0

СООБЩЕНИЙ

о нарушениях правил и норм охраны труда зафиксировано в 2023 году

Все обращения к специалистам по охране труда незамедлительно отрабатываются. Наказаний за обращения не предусмотрено и не выявлено.

### Профилактика производственного травматизма

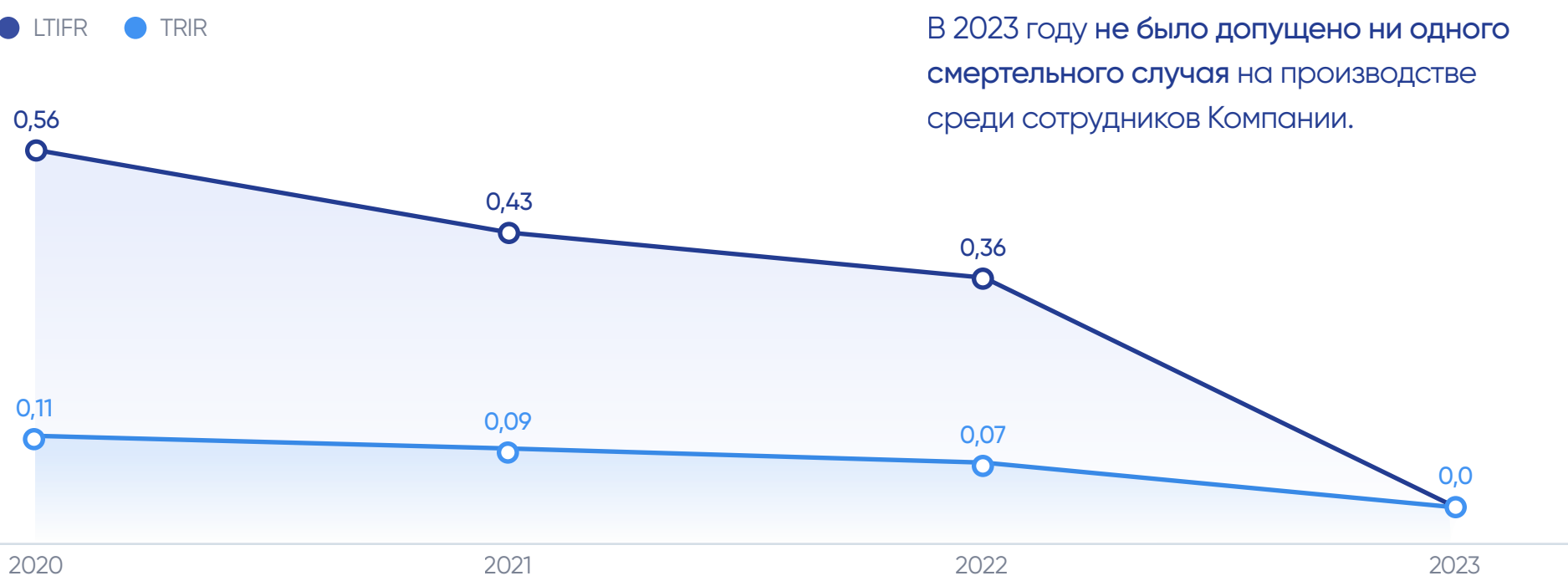
- Для предотвращения травм и нарушений техники безопасности Компания:
- внедряет безопасные системы производства
  - ограничивает время контакта сотрудников с вредными факторами
  - регулярно проводит анализ рисков и мониторинг безопасности
  - предоставляет защитную одежду и другие средства индивидуальной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

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

### Показатели производственного травматизма

	2021	2022	2023
Количество несчастных случаев со смертельным исходом	–	–	–
Количество сотрудников подрядных организаций (занятых на объектах компании), пострадавших в результате несчастных случаев на производстве	2	2	0
TRIR <sup>1</sup>	0,09	0,07	0,00
LTIFR <sup>2</sup>	0,43	0,36	0,00
Количество зарегистрированных случаев заболеваний, связанных с осуществлением профессиональной деятельности	–	–	–
Количество зарегистрированных смертей по причине профессиональных заболеваний	–	–	–

### Коэффициенты производственного травматизма



<sup>1</sup> Total recordable incident rate — общая частота регистрируемых происшествий: кол-во несчастных случаев × 200 тыс. / общее кол-во рабочих часов за год.

<sup>2</sup> Lost time injury frequency rate — частота травм с временной потерей трудоспособности: число пострадавших с временной потерей трудоспособности в результате производственных травм × 1 млн / общее количество часов, отработанных всеми сотрудниками.

Мониторинг

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

88%

средний уровень индекса безопасности в 2023 году, на 8 п. п. выше целевого уровня

Система трехступенчатого контроля за соблюдением требований охраны труда и пожарной безопасности



Группа «Эталон» требует от подрядчиков соблюдения строгих стандартов производственной безопасности на строительных площадках и осуществляет контроль за их выполнением. Перед допуском на объект подрядчики проходят оценку и проверку соответствия требованиям охраны труда и пожарной безопасности.

Один раз в 2 недели проводится мониторинг строительных объектов по методике «Индекс безопасности и степень риска», результаты которого, в том числе фотофиксация, доступны всем заинтересованным руководителям. На основании этих данных принимаются необходимые меры для устранения выявленных нарушений.

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

Для поощрения следования корпоративной культуре безопасности дважды в год определяется лучшая строительная площадка по охране труда, которой вручается флаг победителя и подарок от Группы «Эталон»



3451 ЧАС

общая длительность обучения по вопросам охраны труда и производственной безопасности в 2023 году

Количество сотрудников, участвующих в тренингах Группы «Эталон»



Обучение

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

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

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

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

Обучение проводится не только для штатных сотрудников Группы «Эталон», но и для подрядных организаций. В 2023 году основными темами обучения были:

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

Обучение по производственной безопасности в 2023 году

	Количество обученных	Количество часов обучения	
		всего	на человека
МОСКОВСКИЙ РЕГИОН	56	882	16
Управленческий персонал	45	776	17
Линейные сотрудники	11	106	11
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ	79	1203	15
Управленческий персонал	56	953	17
Линейные сотрудники	23	250	11
РЕГИОНЫ	86	1366	16
Управленческий персонал	74	1243	17
Линейные сотрудники	12	123	10
ИТОГО	221	3451	16

Автоматизация процессов в области охраны труда

Автоматизация и цифровизация всех бизнес-процессов, в том числе и в области охраны труда, является одним из стратегических приоритетов Группы «Эталон».

В 2023 году было реализовано два этапа цифровизации процессов:

01

Внедрено программное обеспечение «1С Промышленная безопасность», предназначенное для контроля и учета использования специальной одежды и средств индивидуальной защиты, проводимых обучений, медицинских осмотров и специальной оценки условий труда каждого сотрудника Группы. На текущий момент ПО используется в тестовом режиме.

02

Подготовлена к эксплуатации в тестовом режиме новая модель программного обеспечения по учету индекса безопасности и степени риска, с расширенными возможностями контроля и мониторинга. Данное программное обеспечение позволит перевести предписания работникам в области охраны труда и безопасности в электронный формат и контролировать своевременное устранение нарушений.

# Охрана окружающей среды

Группа «Эталон» уделяет особое внимание вопросам охраны окружающей среды на каждом этапе производственного цикла и продвижению экологических инициатив в построенных жилых комплексах.

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

## Подход Группы «Эталон» к менеджменту экологии

### Разработка концепции

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

### Проектирование

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

### Строительство

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

### Ответственная цепочка поставок

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



# Система управления экологическими вопросами

## Нормативная база

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

## Структура управления экологическими вопросами

В каждом регионе присутствия сформированы специальные подразделения — технические дирекции, осуществляющие экологический контроль. В задачи специалистов и инженеров-экологов технических дирекций входит:

+ экспертиза проектной документации

+ сопровождение экспертизы проектов

+ решение вопросов, связанных с охраной окружающей среды

+ информационная и методическая поддержка структурным подразделениям Компании

+ мониторинг и анализ процесса проведения строительных работ

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



# Деятельность в области охраны окружающей среды

## Защита почв, растительного покрова и сохранение животного мира

Проектирование и строительство всех проектов Компании ведется со строгим соблюдением всех природоохранных мер. Перед началом строительных работ специалистами Группы выполняется ряд исследований и мероприятий, включающий предварительную оценку состояния окружающей среды, исследование степени и характера воздействия на растительный и животный мир, разработку возможных

альтернатив с целью снижения негативного воздействия и прогнозирования изменений состояния биоразнообразия после строительства.

Работы по подготовке участка, земляные работы, озеленение проводятся только в период, когда такое воздействие не наносит ущерб живой природе.



Перед началом реализации жилого комплекса «Счастье в Казани» для оценки потенциального влияния строительства на биоразнообразие и растительный мир в близлежащей пойме реки Казанки были проведены исследования специалистами ФГАО ВО «Институт экологии и природопользования Казанского (Приволжского) федерального университета».

На основании результатов исследования Компания внесла изменения в архитектурный проект, что позволило уменьшить площадь жилого комплекса на 7,8 тыс. кв. м (0,78 га). Под освоение территории осталось 3,61 га. На этапе реализации проекта «Счастье в Казани» Компания обеспечила рекомендованную очередность в строительных работах, а также предусмотрела создание защитной зеленой полосы, отделяющей жилую застройку от участков пойменного леса.

## Водные ресурсы

На строительные площадки вода поставляется сторонними организациями-поставщиками. В результате разработки мер по экономии водозабора на некоторых площадках Группы используют воду, полученную при водопонижении котлована или при дренаже фундаментных конструкций, что позволяет достичь существенной экономии водозабора. Помимо масштабирования такого способа водозабора, в Компании разрабатываются новые технологические решения, ведущие к снижению потребления водоресурсов.

На всех строительных площадках, в офисах ведется учет потребления воды и контроль сброса, согласно которому сброс воды осуществляется при предварительной очистке стоков или посредством приемных предприятий (локальных сетей муниципальных водоканалов) с обеспечением последующей очистки стоков.

На этапе эксплуатации во всех проектах Группы «Эталон» для жильцов устанавливаются индивидуальные приборы учета, интегрированные в автоматизированные системы коммерческого учета потребления воды, тепла и энергии.



## Обращение с отходами

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

Минимизация отходов, сортировка, возможность повторного применения, рециклинг являются областью повышенного интереса Компании и направлением для инноваций и технологических разработок.

## Потребление энергоресурсов и энергоэффективность

В Компании реализуются меры по уменьшению потребления энергоресурсов за счет повышения эффективности логистических цепочек и использования в процессе строительства электроэнергии от городской сети. Это также позволяет уменьшить выбросы в атмосферу оксида азота и мельчайших частиц сажи.

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

➔ Подробная информация о природоохранных мероприятиях и результатах деятельности Компании в области охраны окружающей среды в 2023 году представлена в [Отчете об устойчивом развитии](#).

# Сотрудники

6239

численность персонала Группы «Эталон» в 2023 году<sup>1</sup>

5879

численность персонала Группы «Эталон» в 2022 году<sup>1</sup>

+6%

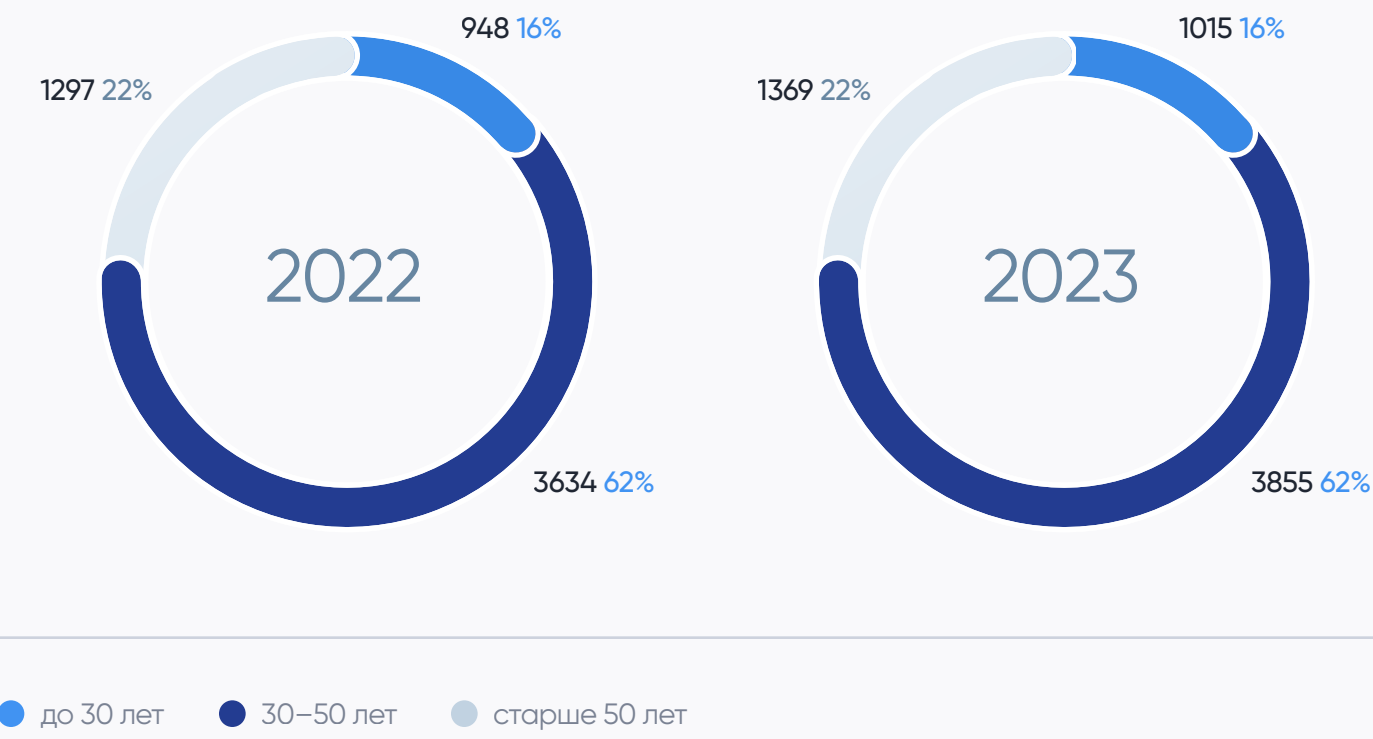
рост численности персонала в 2023 году

98,9%

контрактов, заключенных с сотрудниками, носят постоянный характер. Только 38 человек работают на условиях срочного контракта

На конец 2023 года трудоустройство всех штатных сотрудников Компании предполагало полную занятость, при этом некоторые сотрудники работали по индивидуальному графику или удаленно — их доля составила почти 3% (160 сотрудников). В штате Компании нет сотрудников, работающих по «нулевым» контрактам, то есть без обозначения минимальной продолжительности рабочего времени в контракте.

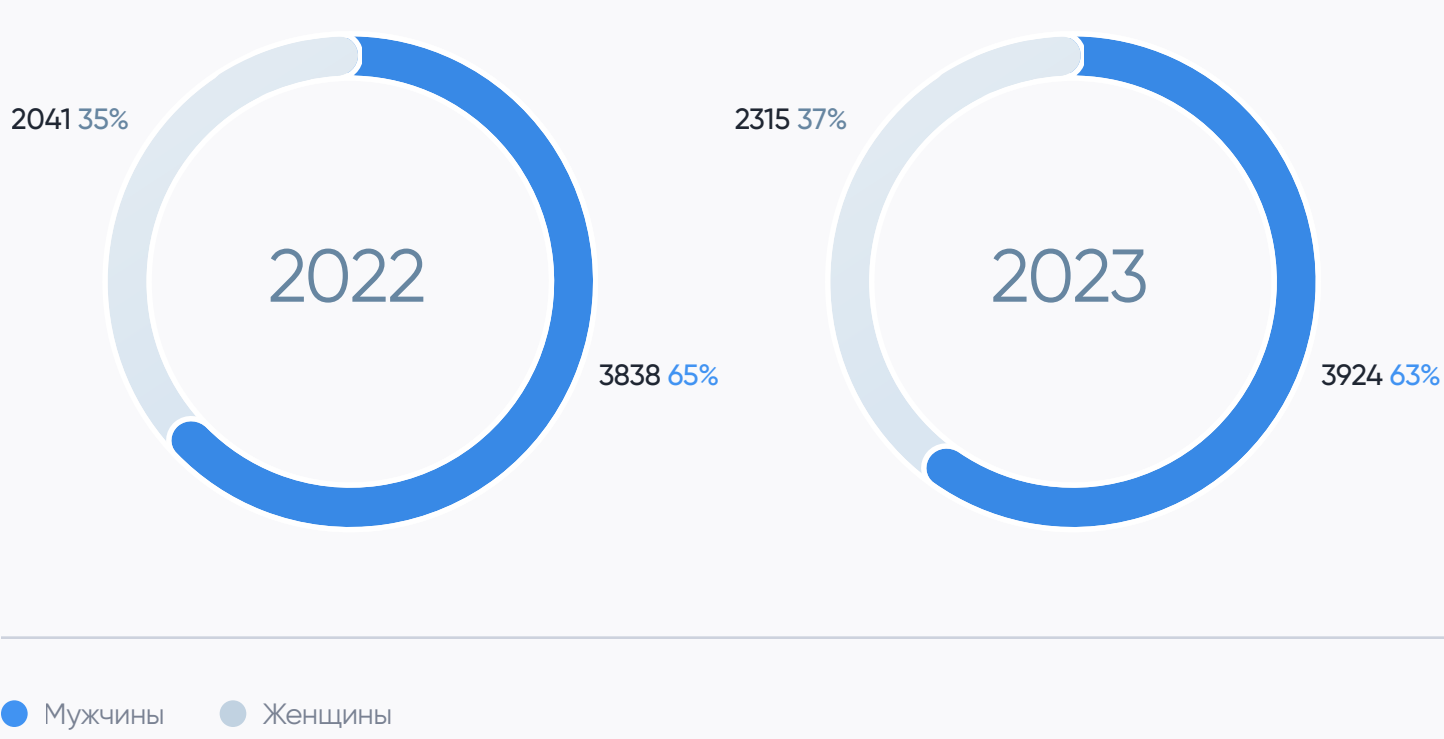
## Численность и соотношение сотрудников по возрасту



## Численность и соотношение сотрудников по типу контракта на 2023 год<sup>2</sup>

	Санкт-Петербург	Московский регион	Регионы	Производственный блок	Итого по Компании
Постоянный контракт, всего:	87914%	69011%	76312%	386962%	6201
мужчины	373	310	322	3884	3889
женщины	506	380	441	985	2312
Срочный контракт, всего:	718%	1026%	616%	1539%	38
мужчины	6	9	6	14	35
женщины	1	1	–	1	3

## Численность и соотношение мужчин и женщин



## Численность и соотношение сотрудников по регионам



<sup>1</sup> Данные на 31 декабря указанного года.  
<sup>2</sup> Сумма долей может отличаться от 100% в связи с округлением.

# Подход к управлению персоналом

Сотрудники являются важнейшим активом для Группы «Эталон». Приоритеты нашей кадровой политики – безопасность и здоровье сотрудников, предоставление равных возможностей для профессионального и карьерного роста, поддержание открытого диалога и справедливое вознаграждение.

## КЛЮЧЕВЫЕ ПРИНЦИПЫ В УПРАВЛЕНИИ ПЕРСОНАЛОМ

✓

Сохранение здоровья и безопасность

✓

Открытый и честный диалог

✓

Равные возможности и справедливое вознаграждение

✓

Поддержка вовлеченности и профессионального развития

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

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



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

### Стратегия в области управления персоналом включает в себя:

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

# Кадровая политика

Реализация и контроль кадровой политики Компании осуществляются централизованно и находятся в ведении Дирекции управления персоналом Группы «Эталон».

В Компании действуют документы, отражающие основные принципы и механизмы реализации кадровой и социальной политики.

Система денежной и неденежной мотивации сотрудников

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

Механизм подбора персонала и подход к организации обучения и развития сотрудников

- Регламент подбора персонала
- Положение об обучении и развитии персонала

Основные принципы организации работы

- Правила внутреннего трудового распорядка
- Положение о материально-техническом и информационном обеспечении

Интеграция новых сотрудников в команду

- Регламент адаптации сотрудников

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

Политика и система охраны труда и безопасности подробнее рассмотрены в разделе «Охрана труда и безопасность»

## Развитие персонала

С целью повышения мотивации и вовлеченности сотрудников Группа «Эталон» обеспечивает широкий спектр возможностей для профессионального и карьерного роста. Мы предлагаем конкурентоспособную заработную плату, систему премирования за достижения, а также индивидуальные образовательные программы, направленные на развитие профессиональных и личностных навыков наших сотрудников.

Ежегодно Компания составляет перечень потребностей в обучении, оценивает заявки и контролирует прогресс участников программ. После завершения каждого курса собирается обратная связь в целях усовершенствования процесса. Необходимость в обучении определяется через опросы, мониторинг потребностей и запросов. В конце года собираются заявки на обучение и составляется план на будущий год.

Внешнее обучение в основном проводилось по следующим темам:

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

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

Обучение сотрудников проводится не только с использованием сторонних образовательных платформ, но и благодаря инвестициям в разработку собственных программ повышения квалификации. В 2023 году Компания проводила обучение на собственной платформе для сотрудников Etalon4Upgrade, на которой собраны полезные курсы и материалы различной тематики: курсы для совершенствования навыков работы в программах Microsoft Office, материалы по технологиям строительства, техникам продаж, дистанционный курс адаптации для новых сотрудников, а также вебинары на различные темы и электронная библиотека бизнес-литературы.

Обязательное обучение проходят сотрудники технического надзора, технической дирекции и сотрудники, отвечающие за охрану труда. Мастер-классы и программы по производственной безопасности и охране труда являются важной частью обучения. В 2023 году общая продолжительность таких программ составила 3451 час (x2 год к году), в тренингах принял участие 221 сотрудник Группы «Эталон» против 133 сотрудников в 2022 году.

15 часов  
на человека

время дополнительного  
обучения сотрудников

24 обучения  
сотрудников

были частично  
профинансированы  
Компанией в 2023 году

Эти обучающие курсы подробнее рассмотрены в разделе «Охрана труда и безопасность»

## Обучение сотрудников

	2022			2023		
	кол-во обученных	часов обучения	часов на человека	кол-во обученных	часов обучения	часов на человека
Должность						
руководители	762	30 402	40	793	12 631	16
линейные сотрудники	1608	39 832	25	1555	22 297	14
Пол						
женщины	1126	15 257	14	276	9606	35
мужчины	1244	54 977	44	2072	25 382	12
Итого	2370	70 234	30	2348	34 988	15

В 2023 году в образовательных программах приняло участие неравное количество мужчин и женщин, поскольку женщины в Компании работают в основном на управленческих и административных должностях, соответствующие программы обучения требуются реже, чем специализированные профессиональные программы для производственного блока, где работают преимущественно мужчины.



# Создание кадрового потенциала

Для обеспечения себя квалифицированными кадрами Группа «Эталон» использует различные платформы для поиска и найма сотрудников, а также в партнерстве с профильными вузами разрабатывает программы и мероприятия для студентов. Сервисы подбора персонала используются для организации рекрутинга – размещения вакансий, а также отбора кандидатов.

## Сотрудничество с вузами

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

В 2023 году Компания заключила партнерские соглашения с двумя крупными региональными вузами – Новосибирским государственным университетом архитектуры, дизайна и искусств имени А. Д. Крыжкова (НГУАДИ) и Сибирским государственным автомобильно-дорожным университетом (СибАДИ) в Омске.

## Формирование команды

Группа «Эталон» стремится поддерживать высокий профессиональный уровень своей команды. Для этого Компания создает комфортные условия работы и карьерные возможности для действующих сотрудников, а также привлекает новых талантливых профессионалов.

Сотрудники – ключевой актив Группы «Эталон». Компания заботится не только о профессиональном развитии своих сотрудников, но и о создании эффективной сплоченной команды, работающей в здоровой атмосфере.

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

>50

СТУДЕНТОВ

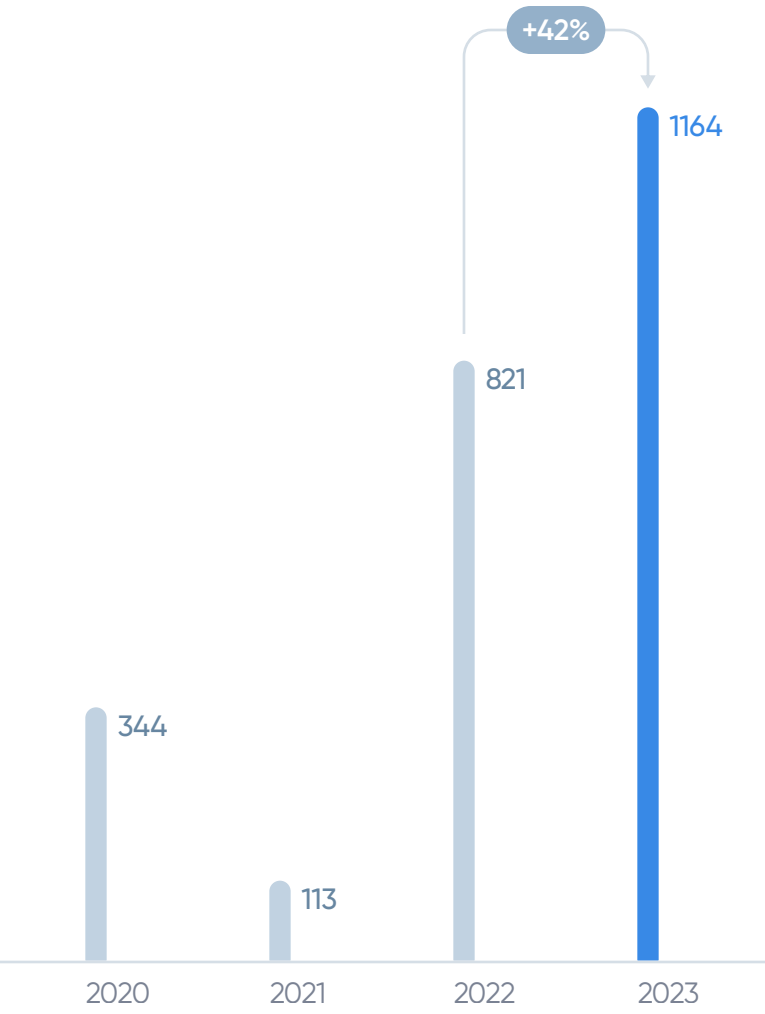
из ведущих вузов страны прошли стажировку или практику в Компании в 2023 году

Программа адаптации новых сотрудников помогает им быстро стать частью коллектива, перенять необходимые для работы навыки, познакомиться с деятельностью, стандартами и ценностями Компании, а также выявить свои сильные и слабые стороны на новом месте. Каждому новому сотруднику назначают куратора, который формирует перечень заданий для адаптации, отслеживает результаты их выполнения и предоставляет обратную связь.

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



## Количество сотрудников, участвовавших в программе адаптации



Стремясь к укреплению команды, Группа «Эталон» организует для сотрудников различные конкурсы, мероприятия и спортивные соревнования. Ежегодно Компания участвует более чем в 50 соревнованиях по различным видам спорта, среди которых футбол, хоккей, волейбол, легкая атлетика и др. В 2023 году компания выступила генеральным партнером проекта «Гонка героев Urban», в котором приняли участие около 200 сотрудников Группы из всех регионов присутствия. Также ежегодно сотрудники Компании принимают участие в самом масштабном заплыве на сап-бордах в России – фестивале «Фонтанка SUP».

В 2023 году Компания продолжила развивать онлайн-портал «Пряники», который сплачивает сотрудников во всех городах. На этой внутрикорпоративной социальной платформе сотрудники могут писать слова благодарности друг другу, участвовать в конкурсах, мероприятиях, квестах о Компании, проходить опросы.

Понимая ценность команды и особую важность общения напрямую с первым лицом Компании, Группа «Эталон» в 2022 году запустила проект «Диалог с президентом», в рамках которого любой сотрудник через службу HR имеет возможность задать интересующие его вопросы. Сотрудники кадровой службы консолидируют вопросы и затем организуют видеоподключение с главным исполнительным директором для обсуждения важных тем, интересующих работников Компании.

# Социальная политика в Группе «Эталон»

## Забота о здоровье и безопасности сотрудников

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

В 2023 году Группа «Эталон» расширила охват программ страхования жизни и здоровья сотрудников.

Программы добровольного медицинского страхования были доступны более чем 3,5 тыс. сотрудникам вне зависимости от региона.

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

## Забота о качестве жизни сотрудников

Группа «Эталон» заботится не только об условиях труда своих сотрудников, но и о качестве их жизни вне работы. Поэтому Компания развивает партнерские программы для работников, в рамках которых предлагает скидки на услуги страхования, медицинские услуги, отдых, абонементы в фитнес-клубы и на образовательные программы. Кроме того, сотрудники Группы «Эталон» имеют возможность приобрести квартиры со скидкой в зависимости от стажа работы в Компании.

В сложных жизненных ситуациях Компания поддерживает своих сотрудников и оказывает финансовую помощь сотрудникам, вышедшим на пенсию, а также действующим работникам при рождении ребенка или потере близкого родственника. В 2023 году финансовая поддержка была оказана 270 сотрудникам. Объем помощи составил 13,1 млн рублей, или 49 тыс. рублей на человека (против 31 тыс. рублей на человека в 2022 году). Помимо этого, 40 человек, внесшие большой вклад в развитие Группы «Эталон» и имеющие большой стаж, по состоянию на конец 2023 года получали корпоративную пенсию.



# Политика оценки и вознаграждения сотрудников

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

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

- 01

Предоставляет сотрудникам четко оговоренное, справедливое вознаграждение, способствующее достижению целей Группы «Эталон»
- 02

Применяет единый системный подход к вознаграждению всех сотрудников во всех компаниях Группы «Эталон»
- 03

Назначает вознаграждение исходя из достижения оперативных и стратегических целей Группы «Эталон» и конкретных результатов работы каждого сотрудника
- 04

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

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

В 2023 году в Компании не было ни одного сотрудника, чья заработная плата была бы ниже уровня МРОТ. В целях удержания востребованных специалистов и привлечения талантливых кадров служба персонала регулярно проводит исследования уровней заработных плат и следит за тем, чтобы оплата труда сотрудников соответствовала рыночному уровню, а также ежегодно проводит индексацию.

Открытый и честный диалог с сотрудниками и обратная связь с их непосредственным руководителем позволяют грамотно оценить качество выполнения профессиональных задач и потенциальные возможности карьерного роста. Компания регулярно проводит исследования и опросы, касающиеся уровня удовлетворенности сотрудников и их вовлеченности. В 2023 году в таком опросе приняло участие 1249 человек.

Очевидно, что эффективная работа сотрудника невозможна без его осведомленности об основных изменениях, происходящих в Компании. В соответствии с трудовым законодательством Компания уведомляет сотрудников об изменениях, которые могут их коснуться, не менее чем за 2 месяца.

Для оперативного информирования сотрудников о новостях Группы используются следующие каналы:

- корпоративный портал
- онлайн-портал «Пряники»
- корпоративная рассылка
- «Диалог с президентом»

Все сотрудники на регулярной основе через корпоративную почту получают рассылки о кадровых изменениях в Группе «Эталон», мероприятиях, конкурсах, а также о ключевых новостях.

## Равные возможности

Все возможности карьерного и зарплатного роста доступны в равной мере мужчинам и женщинам вне зависимости от их возраста, национальности, расы, вероисповедания и других факторов. Принимая решения, касающиеся найма и управления персоналом, Компания уделяет особое внимание личным и профессиональным качествам сотрудников.

Несмотря на специфику отрасли, доля женщин в общем числе сотрудников Группы «Эталон» на конец 2023 года достигла 37% — на 2 п. п. больше, чем в 2021 году.

Доля женщин на руководящих позициях в 2023 году составила 34%. По состоянию на апрель 2024 года Совет директоров Группы «Эталон» состоял из 5 мужчин и 1 женщины.



Доля женщин среди сотрудников Группы «Эталон» в 2023 году

	Санкт-Петербург	Москва	Регионы	Производ- ственный блок	Всего	Доля
Руководители	265	239	143	690	1337	
женщины	133 50%	103 43%	43 29%	172 25%	451	34%
мужчины	132 50%	136 57%	100 71%	518 75%	886	66%
Линейные сотрудники	594	455	434	1165	2648	
женщины	374 63%	278 61%	302 70%	668 57%	1622	61%
мужчины	220 37%	177 39%	132 30%	497 43%	1026	39%
Рабочие	27	6	192	2029	2254	
женщины	–	–	96 50%	146 7%	242	11%
мужчины	27 100%	6 100%	96 50%	1883 93%	2012	89%

Руководящий состав Группы «Эталон»<sup>1</sup>

	2021		2022		2023	
	Числен- ность	Доля	Числен- ность	Доля	Числен- ность	Доля
Возраст						
до 30 лет	89	8%	85	7%	85	6%
30–50 лет	823	73%	906	73%	1001	75%
старше 50 лет	223	20%	253	20%	251	19%
Пол						
женщины	454	40%	448	36%	451	34%
мужчины	681	60%	796	64%	886	66%
Итого	1135		1244		1337	

## Баланс между работой и личной жизнью

Группа «Эталон» учитывает также, что, помимо трудовых обязанностей, сотрудники должны иметь возможность жить полноценной жизнью, имея достаточно времени на семейные дела, увлечения и отдых. Компания в полной мере уважает и поддерживает право сотрудников на личное время, в основном предлагая стандартный режим работы с нормированным режимом рабочего времени и отдыха.

Работникам, которым такой график не подходит, может быть предложен индивидуальный график, если это не наносит ущерба рабочему процессу.

В 2023 году по индивидуальному графику или удаленно (вне зависимости от эпидемиологической ситуации) работало 160 сотрудников Группы, в том числе 77 женщин и 83 мужчины.

Сотрудники Компании свободно пользуются правом на декретный отпуск. В 2023 году в декретный отпуск ушли 66 сотрудников, включая 1 мужчину (в 2022 году: 98 сотрудников, включая 2 мужчин). Чтобы материально поддержать родителей в первые месяцы после рождения ребенка, в Группе «Эталон», помимо предусмотренного законом социального пакета, выплачивается дополнительная материальная помощь.

Компания дорожит тем, что после отпуска по уходу за ребенком большинство сотрудников успешно продолжает работу. В 2023 году из отпуска по уходу за ребенком вернулись 18 сотрудников, в том числе 1 мужчина.

160 СОТРУДНИКОВ

или 3% от общего числа  
работали по индивидульному  
графику или удаленно  
в 2023 году

<sup>1</sup> Итоговые суммы могут отличаться от 100% из-за округления.

# Клиенты

## Москва

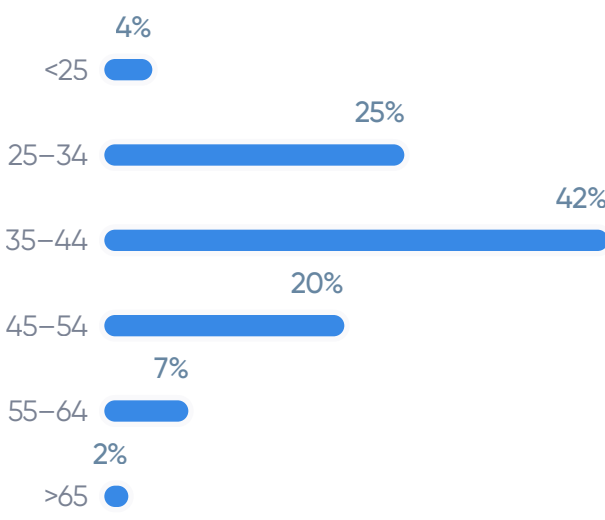
- 01

В 2023 году доля покупателей в возрасте 25–34 лет увеличилась до 25%, что демонстрирует рост экономической активности среди молодых людей
- 02

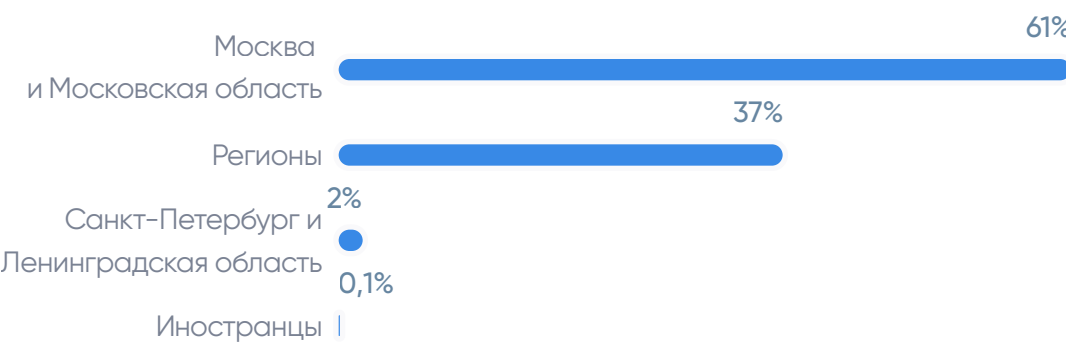
В 2023 году снизилось количество покупателей, приобретающих жилье в инвестиционных целях и для детей. Большинство людей, купивших квартиру в Москве, прописаны в столице и Московской области, однако высока доля и региональных покупателей — 37%
- 03

Преимущественной формой оплаты стала программа рассрочек, которая повысила доступность и удобство покупки жилья для многих клиентов. При этом доля ипотеки изменилась незначительно, составив 30% против 32% годом ранее

Возраст, лет



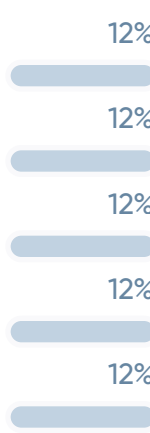
География покупателей



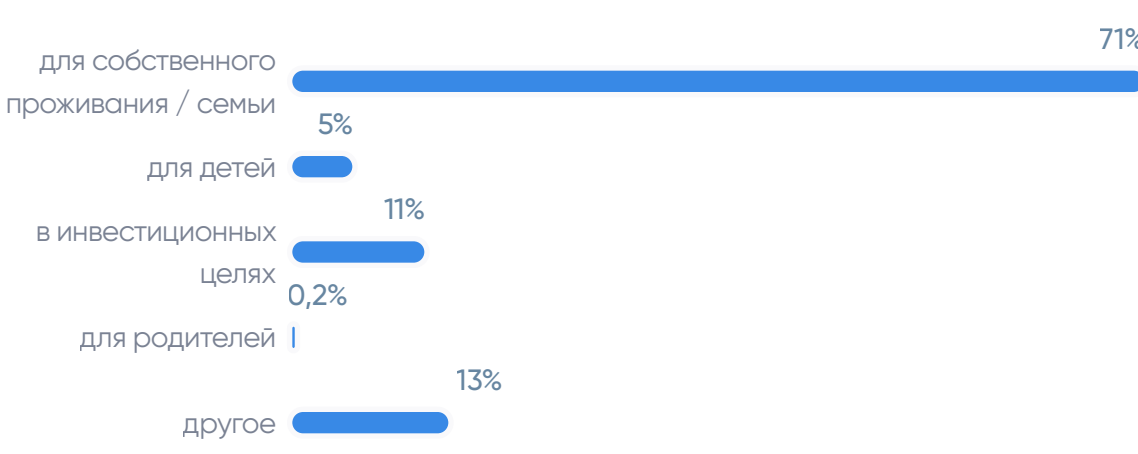
Род деятельности



Доля повторных покупок



Мотив приобретения жилья



Форма оплаты



22 млн руб.

средний бюджет покупки

63 кв. м

средняя площадь приобретенной квартиры

20%

доля повторных покупок

# Клиенты

## Санкт-Петербург

- 01

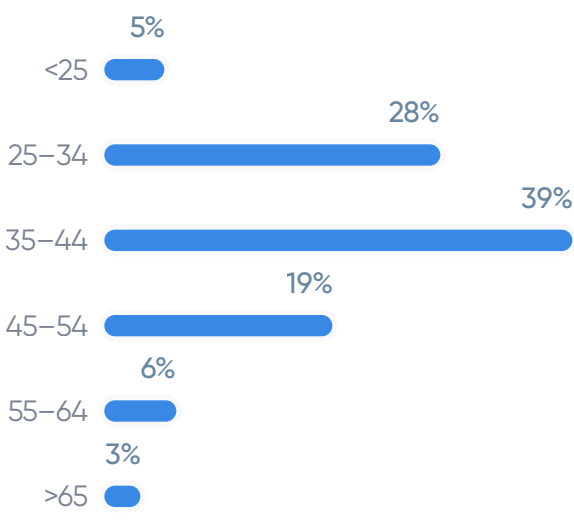
Основная категория клиентов Группы «Эталон» в Санкт-Петербурге в 2023 году – специалисты в возрасте 35–44 лет, приобретающие жилье для собственного проживания
- 02

За 2023 год доля повторных покупок среди руководителей увеличилась более чем в 2 раза – до 42%
- 03

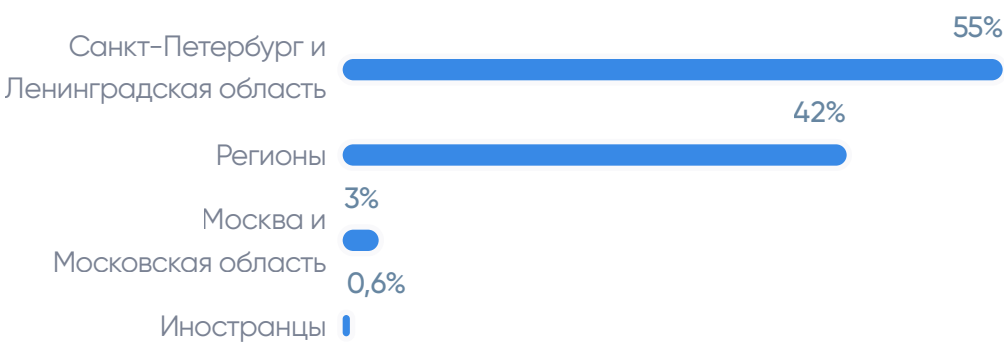
Большинство клиентов, купивших квартиру в Санкт-Петербурге, – жители Северной столицы, однако в 2023 году наблюдался рост доли региональных покупателей
- 04

В сравнении с 2022 годом доля клиентов, купивших квартиру со 100% оплатой, увеличилась и составила 48%

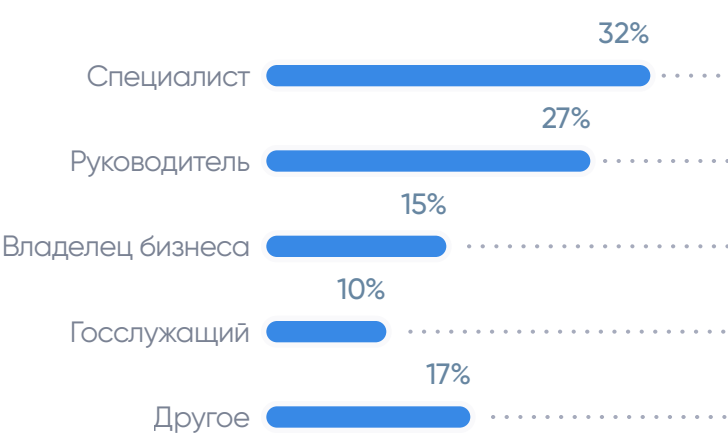
Возраст, лет



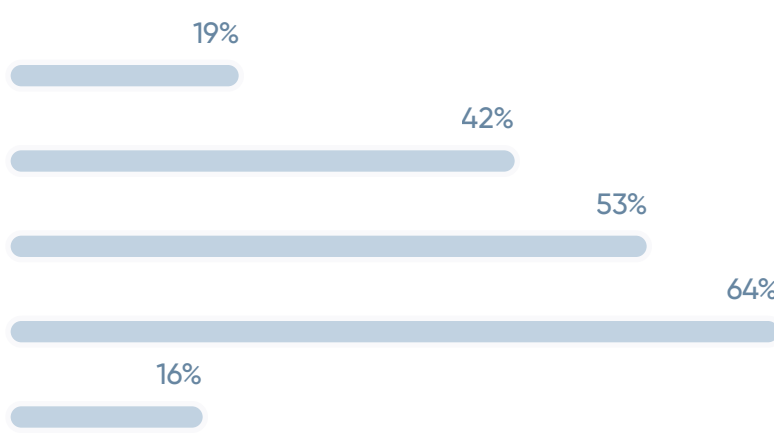
География покупателей



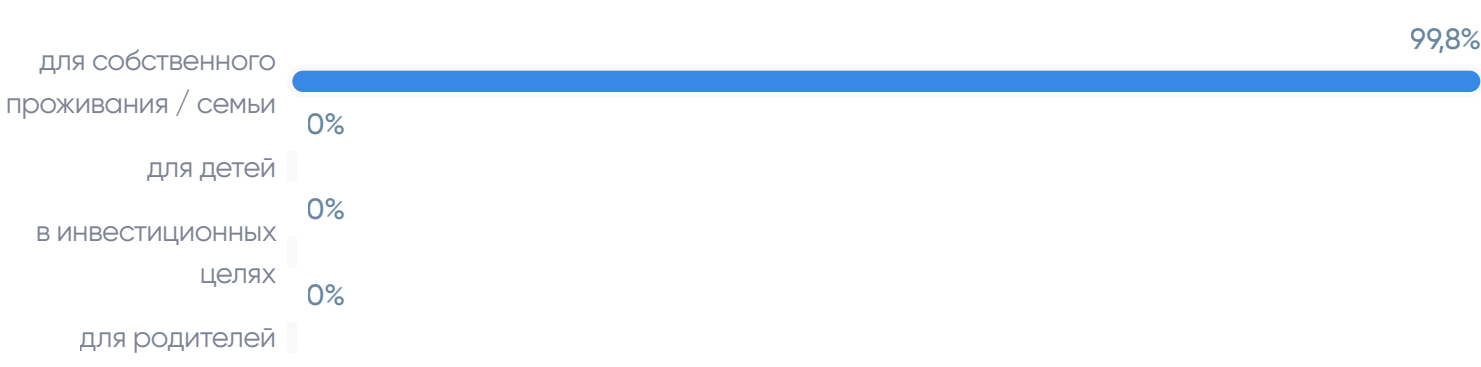
Род деятельности



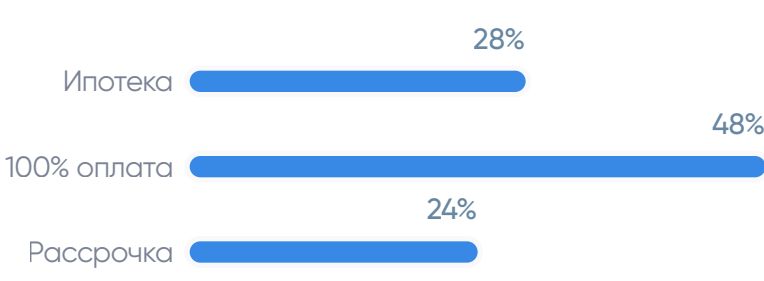
Доля повторных покупок



Мотив приобретения жилья



Форма оплаты



14 млн руб.

средний бюджет покупки

58 кв. м

средняя площадь приобретенной квартиры

26%

доля повторных покупок

# Клиенты

## Регионы

- 01

Треть покупок на региональных рынках приходится на молодых людей в возрасте 25–34 лет, в столичных регионах доля этой возрастной группы меньше
- 02

В 2023 году выросла доля повторных покупок среди владельцев бизнеса на 7 п. п. — до 8%
- 03

Как и в столичных регионах, на региональных рынках выросла доля покупок для улучшения жилищных условий
- 04

В отчетном году Екатеринбург стал лидером по объему продаж среди региональных рынков присутствия Группы «Эталон»
- 05

Ипотека остается основной формой оплаты в регионах ввиду покрытия средней стоимости лота лимитами по государственным программам льготного ипотечного кредитования

6

млн руб.

средний бюджет покупки

49

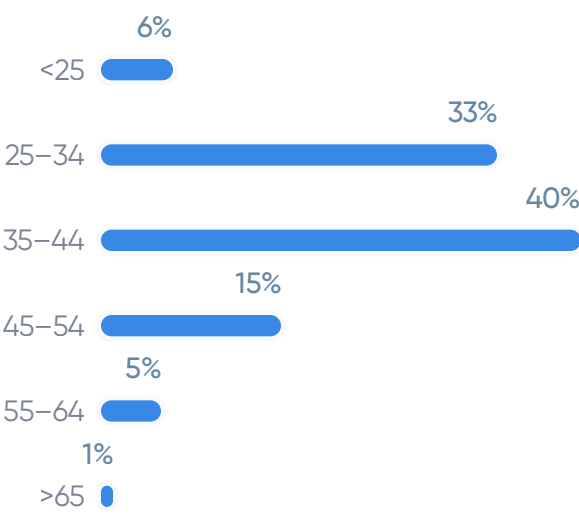
кв. м

средняя площадь приобретенной квартиры

5%

доля повторных покупок

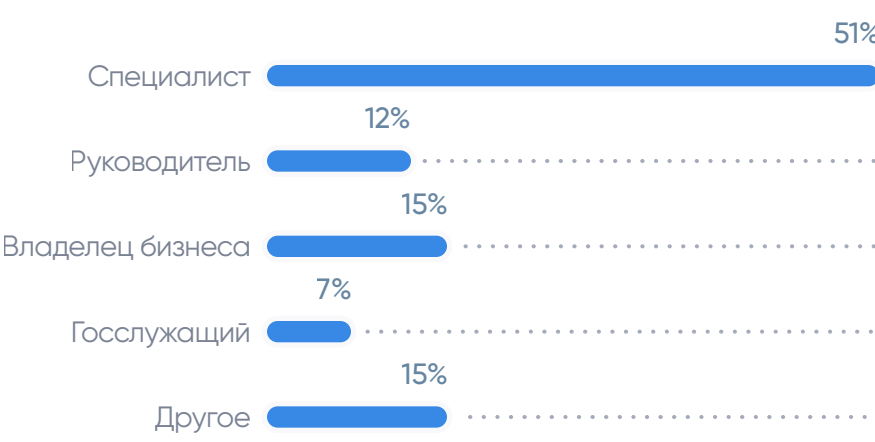
### Возраст, лет



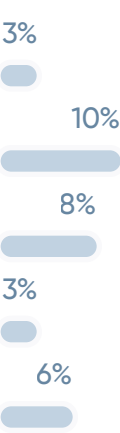
### География покупателей



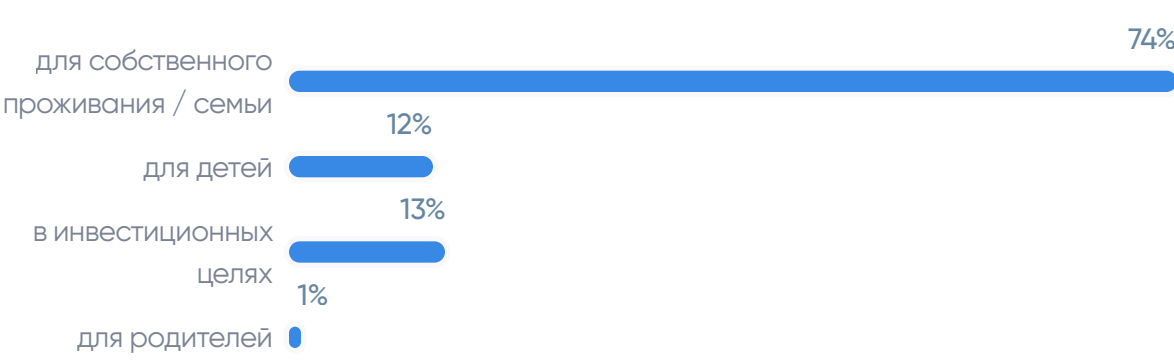
### Род деятельности



### Доля повторных покупок



### Мотив приобретения жилья



### Форма оплаты



# Социальная ответственность

В корпоративной политике Группы «Эталон» социальная ответственность является одним из основных направлений развития. На протяжении многих лет мы поддерживаем проекты в области образования, экологии, культурного наследия, спорта, социальной поддержки и благотворительности. Наша цель — способствовать созданию благоприятных условий для здоровья общества и экономического развития в регионах нашего присутствия, обеспечивая устойчивое развитие и поддерживая положительный деловой климат.

## Развитие социальной инфраструктуры

В 2023 году Группа «Эталон» ввела в эксплуатацию 3 дошкольных учреждения и одну общеобразовательную школу



1055

воспитанников и учащихся —  
проектная мощность образовательных  
учреждений, введенных в эксплуатацию  
Группой «Эталон» в 2023 году

>25 тыс. кв. м

общая площадь новых школ  
и детских садов

### ЖК «Галактика», Санкт-Петербург

На территории жилого квартала «Галактика» открылась средняя общеобразовательная школа площадью более 19 тыс. кв. м. В здании, рассчитанном на 825 учеников, предусмотрены комфортные классы для учебных занятий, спортзал, просторное помещение для хореографии и гимнастики, актовый зал, библиотека с читальным залом, кабинет информатики, функциональные кабинеты физики и химии с лабораторными.

Также на территории жилого квартала было введено трехэтажное здание детского сада площадью около 3 тыс. кв. м, рассчитанного на 120 воспитанников.

### ЖК iLONA, Санкт-Петербург

В составе ЖК iLONA введено помещение общей площадью 764 кв. м, в котором предусмотрена организация отделения для дневного пребывания детей, в т. ч. детей-инвалидов.

Отделение специализируется на оказании различных социальных услуг семьям, содействию семье и ребенку в решении социальных, правовых и психологических вопросов.

### ЖК Tarmo, Санкт-Петербург

На территории ЖК Tarmo открылся двухэтажный детский сад на 110 воспитанников общей площадью более 2 тыс. кв. м.

В 2024 году планируется ввод в эксплуатацию двух школ в Московском регионе общей площадью более 15 тыс. кв. м в ЖК Shagal и «Изумрудные холмы».

## Сохранение культурного и исторического наследия



### Ленинградский дворец молодежи

В Санкт-Петербурге при поддержке Группы «Эталон» дали старт новому культурному проекту, который получил название «Митьки-Музей». Проект призван сохранить память места Ленинградского дворца молодежи (ЛДМ). На начальном этапе организаторы проекта планируют собрать коллекцию артефактов, связанных с историей ЛДМ и ленинградского андеграунда. Все они станут экспонатами будущего музея: часть будет представлена в цифровом формате, также планируются временные сменные экспозиции в различных городских арт-пространствах, в арт-центре «Митьки» и в офисах Группы «Эталон». В дальнейшем собрание музея разместится в открытом общественном пространстве нового ЖК «ЛДМ».

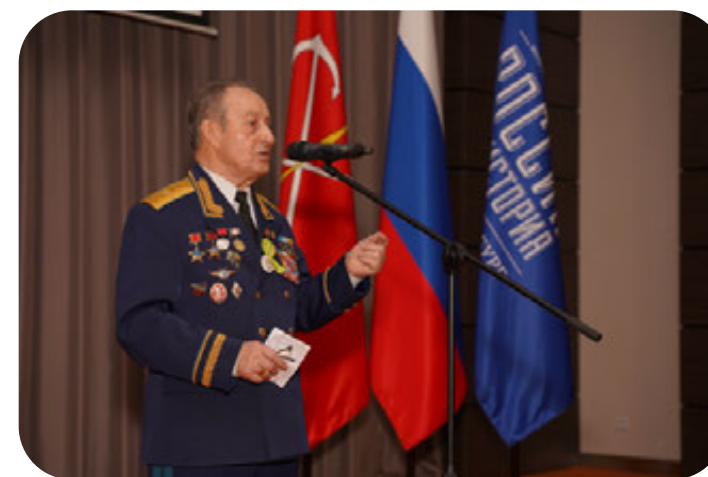
В период реализации нового жилого комплекса «Митьки-Музей» работает в цифровом формате на странице проекта: [https://vk.com/mitki\\_museum](https://vk.com/mitki_museum).

### Сохранение культурных традиций

Группа «Эталон» бережно относится к традициям и культуре регионов присутствия.

В 2022 году Компания приняла участие в татарском народном празднике «Сабантуй», а летом 2023 года поддержала участников «УенФеста» — фестиваля-конкурса традиционных народных игр в Казани.

## Участие в памятных мероприятиях для истории страны



### День Великой Победы

В канун Дня Великой Победы Группа «Эталон» приняла участие в памятных мероприятиях в Санкт-Петербурге и Омске.

### 79-я годовщина полного снятия блокады Ленинграда

В канун 79-й годовщины полного освобождения Ленинграда от блокады Группа «Эталон» традиционно поддержала памятные мероприятия в городе: сотрудники Компании и учащиеся школы № 690 возложили цветы к мемориалу героическим защитникам Ленинграда в Уткиной Заводи рядом с ЖК «Ласточкино гнездо» и посетили отделение Российского Красного Креста в Московском районе Санкт-Петербурга, где поздравили блокадников, собравшихся на праздничное мероприятие, с памятной датой и вручили им подарки.

# Развитие местных сообществ

Каждый год Группа «Эталон» организует на своих завершенных объектах мероприятия, отмечая ключевые праздники: Новый год, День знаний, День космонавтики, День Победы и Масленицу. Кроме того, Компания придает особое значение региональным торжествам, которые имеют важное значение для местных жителей.



## Местные праздники



### Дни городов

В 2023 году Екатеринбург отметил свой большой юбилей — 300 лет со дня основания города. Группа «Эталон» присоединилась к городскому празднику, организовала большую брендированную зону игр и развлечений для горожан, а также подарила памятные подарки детям.

Компания приняла участие в организации праздничных мероприятий и в других региональных городах присутствия — Тюмени, Омске, Казани и Кольцове (Новосибирской области).



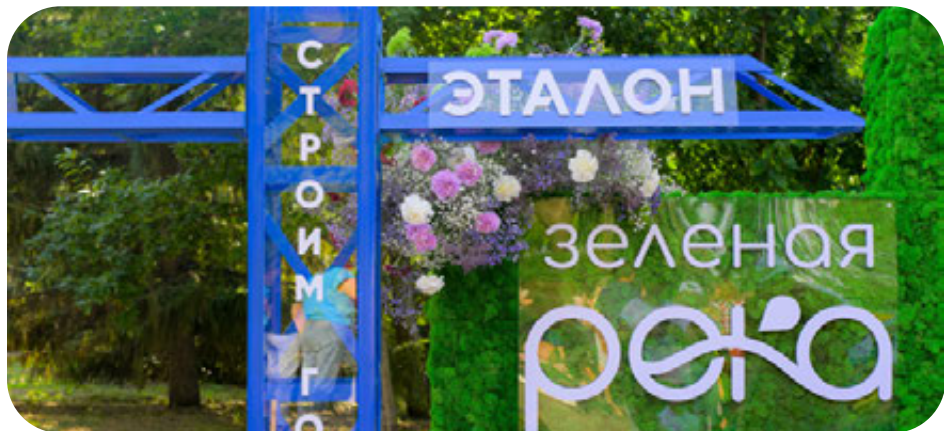
### День строителя в Екатеринбурге

Группа «Эталон» выступила основным партнером екатеринбургского городского мероприятия, приуроченного ко Дню строителя. Компания создала Эталонбург — интерактивное пространство, которое объединило множество тематических зон и активностей.

### Музыкальные фестивали

В парке жилого района «Солнечный» в Екатеринбурге прошел музыкальный джаз-фестиваль Sunny Music Fest. Его организатором второй год подряд выступает Группа «Эталон».

Также в подмосковном клубе «Форест Хиллс» состоялся музыкальный фестиваль Golf Music Fest. Это событие объединило ежегодный турнир Golf & Jazz, популярный среди любителей игры в гольф, и музыку в стилях джаз, фанк и самба. Группа «Эталон» выступила официальным партнером гольф-марафона.



### Флора — 2023

В Омске праздничным событием стала традиционная ежегодная выставка зеленого строительства, цветоводства и садоводства «Флора — 2023». На территории Воскресенского сквера Группа «Эталон» создала цветочное панно «Время строить и жить», символизирующее вклад Компании в процесс обновления и роста Омска. Основным объемом панно стал один из корпусов жилого квартала «Зеленая река».

ОБРАЗОВАНИЕ И ПРОСВЕЩЕНИЕ

Группа «Эталон» участвует в образовательных проектах, призванных рассказать людям об их городе или регионе. Мы также сотрудничаем с учащимися и студентами, поощряя интерес молодежи к архитектуре и помогая формировать кадровый резерв для отрасли. Мы открыты для обмена опытом и ценим новый, свежий взгляд на решение вопросов градостроительства.

Конкурс для молодых дизайнеров «Атмосфера-PROFI»

В Санкт-Петербурге при поддержке Группы «Эталон» состоялась торжественная церемония награждения победителей шестого всероссийского конкурса «Атмосфера-PROFI». Церемония прошла в Большом выставочном зале Академии Штиглица и собрала более 250 профессионалов, среди которых дизайнеры интерьера, архитекторы, представители профильных предприятий.

Участники конкурса получили уникальную возможность применить академические знания в условиях, максимально приближенных к рабочей практике дизайнера интерьера: они работали с реальными дизайн-проектами в жилых комплексах Группы «Эталон».

BIMSkills 2023

В Санкт-Петербурге состоялся третий Всероссийский конкурс архитектурно-проектных работ с применением технологий информационного моделирования BIMSkills 2023. Это мероприятие проводится по инициативе и при поддержке Группы «Эталон». Заявки на участие подали около 1 тыс. студентов и выпускников из 50 регионов России. Победители получили возможность пройти стажировку с перспективой последующего трудоустройства в ведущих российских девелоперских и проектных компаниях, применяющих в своей работе технологии информационного моделирования.

Экскурсия для иностранных студентов ИСИ СПбПУ Петра Великого на строительные площадки ЖК Domino и Domino Premium

Группа «Эталон» на протяжении многих лет проводит экскурсии для иностранных и российских студентов Санкт-Петербургского политехнического университета. В июне группа магистров первого курса посетила строительную площадку жилого комплекса Domino и Domino Premium. В экскурсии приняли участие студенты из Египта, Афганистана, Сьерра-Леоне, Эфиопии, Нигерии, Китая, Ирака, Турции. Специалисты Группы «Эталон» рассказали будущим проектировщикам, инженерам и архитекторам об основных технологиях домостроения, применяемых материалах и об успехах использования ТИМ-технологий в компании. Кроме того, студенты смогли познакомиться ближе с работой строительной техники, увидеть планировки будущих квартир и полюбоваться на исторический центр Санкт-Петербурга с большой высоты.

ТИМ-аудитория в СПбГАУ

В 2023 году Группа «Эталон» оборудовала профильную аудиторию технологий информационного моделирования в строительстве (ТИМ) для студентов Санкт-Петербургского государственного аграрного университета.



Образование и просвещение

Экскурсия для студентов СПбПУ Петра Великого на стройплощадку ЖК «Новоорловский»

Для студентов четвертого курса Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого в рамках изучения дисциплины «Организация и управление в отрасли» была проведена экскурсия преподавателем на объекте ЖК «Новоорловский». Главной целью мероприятия было познакомить студентов с организацией строительного производства, а также продемонстрировать технологии производства строительно-монтажных работ.

Фестиваль «Система Fest»

В Екатеринбурге при поддержке Группы «Эталон» прошел масштабный социокультурный фестиваль «Система Fest». В программу благотворительного социокультурного фестиваля вошли профориентационные мастер-классы для учащихся школ и колледжей с участием спикеров от Компании.

Мероприятие открылось подписанием трехстороннего соглашения о взаимодействии и сотрудничестве между Группой «Эталон», Благотворительным фондом «Система» и одним из ведущих вузов региона – Уральским федеральным университетом имени Б. Н. Ельцина. Такое взаимодействие открывает широкие возможности для эффективного трудоустройства студентов и выпускников ведущих вузов региона.

Экскурсия для участников Детского совета при Минстрое России на стройплощадку ЖК «Галактика»

Группа «Эталон» организовала для участников Детского совета при Минстрое России ознакомительную экскурсию по своему крупнейшему в Санкт-Петербурге проекту – кварталу «Галактика». Школьники прошли инструктаж по технике безопасности, осмотрели территорию, узнали об основных строительных технологиях и материалах, а также получили ответы на все интересующие вопросы. Экскурсия завершилась в штабе строительства квартала «Галактика», где учащиеся получили памятные подарки.

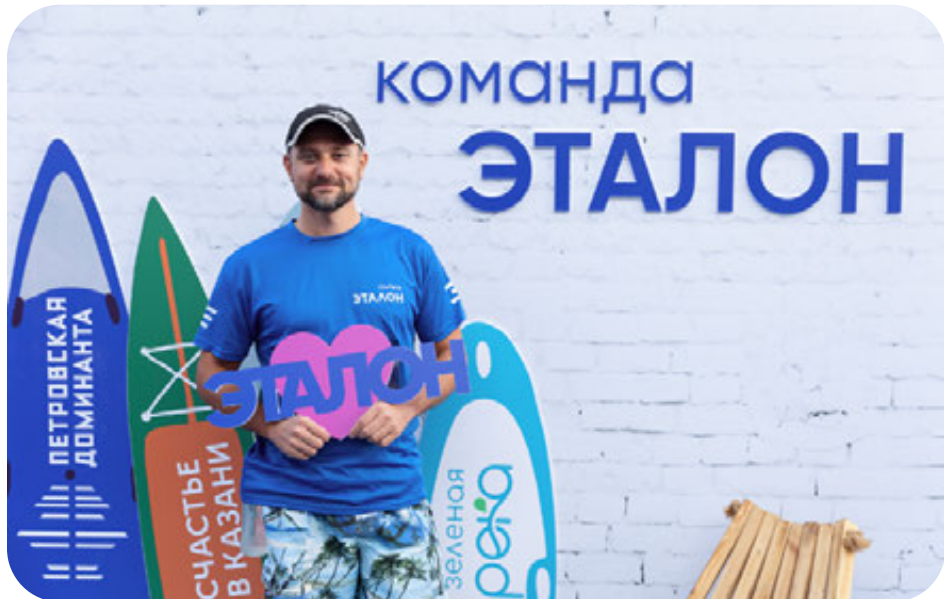
Фестиваль «Открытый город»

В рамках фестиваля в области архитектурного образования и карьеры «Открытый город» состоялась экскурсия для участников воркшопа от Группы «Эталон» «Городской павильон: переосмысление пространства». Во время экскурсии участники познакомились с проектом масштабной комплексной застройки жилого квартала Shagal и посетили стройплощадку городского павильона на набережной Марка Шагала.



Спорт и здоровье

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



Открытие центра художественной гимнастики в Солнечном

В жилом районе «Солнечный» в Екатеринбурге состоялось торжественное открытие Центра художественной и эстетической гимнастики. Новый спортивный объект стал крупнейшим на Урале и в Сибири и третьим по величине и оснащенности центром гимнастики в России. С 2022 года Группа «Эталон» развивает район «Солнечный» и возводит новую очередь района «Лицейский квартал».

Спартакиада в Екатеринбурге

Группа «Эталон» выступила организатором Спартакиады в районе «Солнечный» в Екатеринбурге, участниками которой стали жители и гости района. Всего в соревнованиях приняли участие 150 человек. Программа Спартакиады включила легкоатлетическую эстафету, а также турниры по волейболу и мини-футболу.

Фонтанка SUP

В Санкт-Петербурге при поддержке Группы «Эталон» состоялся ежегодный фестиваль сапсерфинга «Фонтанка SUP». Компания в пятый раз принимает участие в мероприятии, в этом году более 100 сотрудников стали участниками заплыва.

Гонка Героев

Группа «Эталон» стала генеральным партнером и приняла участие в «Гонке Героев» в Санкт-Петербурге — российском спортивно-патриотическом проекте, включающем экстремальный забег по пересеченной местности.

Полумарафон имени Раевича

Группа «Эталон» второй год подряд выступает партнером Сибирского фестиваля бега, а сотрудники Компании принимают непосредственное участие в полумарафоне. Спортивное мероприятие традиционно проходит по центральной магистрали Новосибирска – Красному проспекту. В 2023 году полумарафон собрал 1,5 тыс. участников из Новосибирской области и ближайших сибирских регионов.

«Майская прогулка»

В Екатеринбурге состоялась 40-я «Майская прогулка» — ежегодное мероприятие, популяризирующее здоровый образ жизни и спортивный досуг. Группа «Эталон» поддержала мероприятие и подготовила 20-километровый Солнечный маршрут, по которому прошли почти 2,5 тыс. человек. Активное участие в спортивном мероприятии приняли и сотрудники управления Группы «Эталон» по региону Урал.

ЭКОЛОГИЯ

Чистые игры

Группа «Эталон» выступила организатором экологического квеста «Чистые игры» в Казани. Участниками мероприятия стали сотрудники Группы, представители банков-партнеров и агентств недвижимости. В ходе экоквеста игроки разбились на команды. Всего за час было собрано около 500 кг мусора. По окончании экоквеста все отходы были направлены на переработку.

Высадка кленовых деревьев  
«Аллея бизнеса»

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

Зеленый марафон

Группа «Эталон» приняла участие в 10-м юбилейном забеге «Зеленый марафон» в Омске. Масштабное мероприятие прошло в 60 российских городах, по всей стране на старт вышли десятки тысяч бегунов. В программу марафона были включены взрослая и детская дистанции. Дети сотрудников Группы «Эталон» в Омске тоже присоединились к забегу.

В 2023 году забег проводился совместно с Благотворительным фондом Сбербанка «Вклад в будущее». Средства, собранные в виде регистрационных взносов участников, были направлены на высадку деревьев в регионах проведения марафона и восстановление лесного массива.



Программы развития  
местных сообществ

	2021	2022	2023
Количество мероприятий/программ	19	20	29
Объем инвестиций в развитие местных сообществ, млн руб.	2,5	2,4	29,8

29,8

млн руб.

инвестиции Компании  
в развитие местных сообществ  
в 2023 году

# Благотворительная деятельность

Ежегодно Группа «Эталон» оказывает благотворительную помощь различным объектам социальной инфраструктуры, финансирует спортивно-оздоровительные мероприятия и поддерживает благотворительные фонды.

## Благотворительный забег #ЗаЛес

Группа «Эталон» поддержала инициативу Благотворительного фонда «Система» — третий благотворительный проект #ЗаЛес, в котором приняли участие сотрудники более 20 российских компаний. По итогам марафона в командном зачете компаний с 30 и более сотрудниками-участниками Группа «Эталон» заняла почетное 3 место.

Акция #ЗаЛес традиционно проходила по принципу «спорт со смыслом»: за каждого участника, который пробежал выбранную дистанцию, Фонд перевел средства на посадку деревьев в рамках проекта зеленого движения ЭКА «Южный лесной пояс России». По итогам акции осенью 2023 года волонтеры посадили деревья на месте выгоревших лесных полос в южных регионах страны.

Особой датой с двойным благотворительным смыслом в 2023 году стал день проведения забега в поддержку людей, которые столкнулись с тяжелыми диагнозами, «Я с тобой». К нему автоматически присоединились все участники забега #ЗаЛес, которые пробежали в этот день 5 или 10 км. Благотворительный фонд «Система» по итоговому количеству таких участников перечислил денежные средства АНО «Ленздравклоун» — профессиональным больничным клоунам, которые поддерживают психологическое состояние взрослых и маленьких пациентов.

## Профориентационный выезд в Москву для воспитанников Сафоновского детского дома-школы

Группа «Эталон» организовала трехдневный профориентационный выезд в Москву для детей, оставшихся без попечения родителей, из Сафоновского детского дома-школы. Для воспитанников подготовили экскурсии в профильный вуз, музеи и на строительную площадку.

## Мероприятие для воспитанников ЦССВ «Берег надежды» в преддверии Дня космонавтики

В центре «Космонавтика и авиация» на ВДНХ состоялась экскурсия для воспитанников Центра содействия семейному воспитанию «Берег надежды», организованная Группой «Эталон» и приуроченная ко Дню космонавтики.

Центр «Космонавтика и авиация» — крупнейший в России космический музейный комплекс, в котором представлены уникальные экспонаты. Директор центра — Герой Российской Федерации, летчик-космонавт Федор Николаевич Юрчихин — подробно рассказал об истории освоения космоса, интересных фактах, связанных с профессией космонавта, а также поделился своим опытом полета на космическом корабле и с удовольствием ответил на вопросы маленьких слушателей.

## Благотворительный кинофорум «Детский КиноМай» в Казани

Группа «Эталон» поддержала кинофорум, в рамках которого благотворительный фонд помощи детям «Детский КиноМай» совместно с социальными партнерами организовали бесплатные показы детских фильмов, творческие встречи с известными актерами, писателями, музыкантами и увлекательные мастер-классы.



### Благотворительность

	2021	2022	2023
Количество благотворительных мероприятий/программ	28	48	53
Объем оказанной благотворительной помощи, млн руб.	53,9	154,4	64,1

# Корпоративная этика

Группа «Эталон» стремится к высоким стандартам этики, не допуская нарушений прав человека, дискриминации или коррупции. Компания утверждает основные ценности и принципы корпоративного поведения во внутренних документах, а также устанавливает эффективные механизмы контроля за их соблюдением.

На текущий момент в Группе действуют следующие документы:

- Кодекс корпоративной этики Группы «Эталон»
- Положение о проведении тендеров
- Антикоррупционная политика

Правила корпоративного поведения распространяются как на отношения с коллегами, так и на отношения с деловыми партнерами Компании.

## Информирование о нарушении норм корпоративного поведения

Для обеспечения конфиденциальности при сообщении о нарушениях правил деловой этики и законодательства, а также о коррупционных действиях и злоупотреблении должностными полномочиями, Группа «Эталон» организовала единую горячую линию. Важнейшие цели, задачи и принципы работы этой линии, а также порядок ее организации и распределение ответственности между подразделениями и дочерними организациями определены в Положении о единой горячей линии по вопросам противодействия мошенничеству, коррупции и хищениям.

Любое лицо, включая сотрудников, клиентов, партнеров или независимых сторон, обладающее информацией о коррупционных действиях, нарушениях деловой этики или политик Группы «Эталон», а также о нарушениях применимого законодательства или других злоупотреблениях, призвано сообщить о них. Для этого доступны два официальных канала связи: электронная почта и телефон.

Контакты единой горячей  
линии Группы «Эталон»

hotmail@etalongroup.com  
Тел.: 8 800 300-81-03

При обработке информации обеспечивается конфиденциальность личности заявителя и предоставленной информации, а также анонимность заявителей, которые не желают раскрывать свои персональные данные. Любые меры воздействия в отношении лица, предоставившего информацию, запрещены.

## Соблюдение прав человека

Группа «Эталон» поддерживает основополагающие принципы защиты прав человека, закрепленные на национальном и международном уровне, внедряет эти принципы внутри компаний Группы и следит за их соблюдением своими партнерами.

Ключевые нормы, которыми руководствуется  
Компания в области прав человека:

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

Все сотрудники и подрядчики обязаны ознакомиться с положениями о соблюдении прав человека, включенными в основные политики Группы «Эталон» в области корпоративной этики и противодействия коррупции.

Также при выборе подрядчиков и поставщиков Дирекция безопасности Компании проводит проверки контрагентов для подтверждения их финансовой устойчивости, репутации и добросовестной практики ведения бизнеса.

Принципы Группы «Эталон» в области соблюдения прав  
человека:

- равенство возможностей
- рабочая среда, свободная от преследований и домогательств
- противодействие любой форме дискриминации
- недопущение использования любых форм детского и принудительного труда
- создание благоприятных условий труда

✓

В 2023 году в Группе «Эталон» не было выявлено ни одного случая нарушения прав человека

✓

По итогам 2023 года 100% новых сотрудников и контрагентов были ознакомлены с требованиями и политиками Компании, включая положения о соблюдении прав человека

# Кодекс корпоративной этики

Соблюдение принципов деловой этики не только укрепляет репутацию Группы «Эталон» сегодня, но и является ключевым фактором для ее устойчивого развития в будущем.

## УПРАВЛЕНИЕ ВОПРОСАМИ КОРПОРАТИВНОЙ ЭТИКИ

Кодекс корпоративной этики отражает приверженность Группы «Эталон» и ее руководства высоким этическим стандартам ведения открытого и честного бизнеса, которые призваны обеспечить совершенствование корпоративной культуры, следование лучшим практикам корпоративного управления и поддержание деловой репутации компаний Группы «Эталон».

Вопросы, связанные с разъяснением и контролем соблюдения Кодекса корпоративной этики, находятся в ведении руководящего состава Группы «Эталон» и уполномоченного по корпоративной этике.

### Президент и Совет директоров

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

### Дирекция управления персоналом

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

### Дирекция по безопасности, уполномоченный по корпоративной этике

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

### Служба внутреннего аудита

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

## РУКОВОДЯЩИЕ ЭТИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ГРУППЫ «ЭТАЛОН»

01

Доверие

02

Открытость

03

Уважение к людям

04

Профессионализм

05

Беспристрастность и объективность

06

Нетерпимость к коррупции и недобросовестной конкуренции

## КОНСУЛЬТИРОВАНИЕ И ИНФОРМИРОВАНИЕ О НАРУШЕНИЯХ

Для консультации или сообщения о нарушениях корпоративной этики сотрудники Группы «Эталон» могут обратиться к своему руководителю, уполномоченному по вопросам этики или на горячую линию. Гарантируется конфиденциальность для лиц, сообщивших о нарушениях. Уполномоченный по корпоративной этике принимает меры для предотвращения нарушений, разрешения конфликтов интересов или разъяснения положений Кодекса. В случае сложных ситуаций может быть созвана Комиссия по корпоративной этике.

К сотруднику, нарушившему правила внутреннего распорядка, применяются дисциплинарные меры в соответствии с Трудовым кодексом. Если имеются основания полагать, что сотрудник совершил административное или уголовное правонарушение, информация об этом немедленно передается в соответствующие государственные органы, ответственные за расследование таких случаев.

## МОНИТОРИНГ

Для контроля за выполнением сотрудниками принципов корпоративной этики Группа «Эталон» проводит этическую аттестацию. При прохождении аттестации сотрудники заполняют Декларацию по этике и конфликтам интересов, составленную в форме анкеты. Далее анкеты анализируются, формируется отчет с предложением мер по урегулированию конфликтов, который направляется на рассмотрение Президенту Компании и Председателю Совета директоров.



В 2023 году в Компании не было зафиксировано случаев конфликта интересов

## Горячая линия

С 2020 года в Компании действует единая горячая линия по вопросам противодействия мошенничеству, коррупции и хищениям. В 2023 году на единую горячую линию поступило 14 обращений. Все обращения были тщательно рассмотрены: по результатам служебных расследований в Компании не было выявлено ни одного случая нарушений прав человека, дискриминации или коррупции.

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ ДИСКРИМИНАЦИИ

В дополнение к российскому законодательству Компания разрабатывает и внедряет внутренние политики, направленные на противодействие дискриминации, включая Кодекс корпоративной этики и Положение о проведении тендеров.

Всегда и во всех аспектах своей деятельности Группа «Эталон» придерживается принципа нулевой терпимости к любым проявлениям дискриминации, в том числе дискриминации по возрасту, расовому, этническому, половому или иным признакам. Компания не допускает любые формы преследования, включая сексуальные домогательства и принуждение в любой форме: устной, письменной, визуальной, физической или иной.

Карьерный рост сотрудников зависит исключительно от их профессиональных компетенций, как и оплата труда, социальные гарантии и бонусы.

Мы ценим трудовые династии и поддерживаем профессиональную преемственность в семьях, однако строго пресекаем протекционизм на основе семейных связей. Мы ограничиваем ситуации, когда родственники работают в прямом или косвенном подчинении друг другу.



В 2023 году в Компании не было выявлено ни одного случая дискриминации

ПРОТИВОДЕЙСТВИЕ КОРРУПЦИИ

Группа строго следует принципу нулевой терпимости к коррупции во всех аспектах своего взаимодействия с заинтересованными сторонами: акционерами и инвесторами, контрагентами, представителями государственных органов, дочерними компаниями, сотрудниками и другими лицами.

Нормативная база

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

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

Группа «Эталон» и ее руководство стремятся постоянно улучшать практики корпоративного управления и культуру Компании, чтобы поддерживать высокую деловую репутацию. Все сотрудники Компании, вне зависимости от должности, обязаны строго соблюдать требования, изложенные в Кодексе корпоративной этики и Антикоррупционной политике.

Группа «Эталон» активно приветствует и поощряет соблюдение антикоррупционных принципов со стороны контрагентов и других заинтересованных сторон. Мы прилагаем все усилия для укрепления антикоррупционной культуры внутри Компании и в обществе в целом.

В этом направлении мы сотрудничаем с государственными и регулирующими органами, а также с местными сообществами, партнерами и контрагентами, чтобы совместно бороться с коррупцией и способствовать созданию прозрачной и честной деловой среды.

Система управления вопросами, связанными с противодействием коррупции

01

Принципы управления

Группа «Эталон» ставит перед собой несколько целей в области противодействия коррупции.

01

Компания стремится минимизировать риск вовлечения в коррупционную деятельность самой Группы «Эталон», членов Совета директоров, Президента или сотрудников, в том числе путем:

- разъяснения требований антикоррупционного законодательства и внутренних нормативных документов Компании в области противодействия коррупции
- официального закрепления обязательств по их соблюдению
- формирования процедур по предотвращению коррупционных действий

02

Группа «Эталон» во взаимоотношениях с акционерами, инвестиционным сообществом, контрагентами, членами органов управления, работниками и иными лицами стремится утвердить свою репутацию Компании с нулевой толерантностью к коррупции в любых формах и проявлениях.

Согласно Антикоррупционной политике Компании, руководство личным примером демонстрирует соблюдение стандартов этического поведения.

Президент Группы «Эталон» несет ответственность за организацию мероприятий, направленных на реализацию принципов Антикоррупционной политики. Это включает назначение лиц, ответственных за разработку антикоррупционных процедур, их внедрение и контроль. Кроме того, помимо информирования сотрудников о важности предотвращения коррупции, Группа «Эталон» проводит проверку благонадежности всех контрагентов.

Члены Совета директоров, члены комитетов при Совете директоров, все работники Группы «Эталон», вне зависимости от занимаемой должности, несут персональную ответственность за соблюдение принципов и требований Антикоррупционной политики, а также за действия или бездействие своих подчиненных, нарушающие эти принципы и требования.

## Система управления вопросами, связанными с противодействием коррупции

### 02 Мониторинг и оценка рисков

Группа «Эталон» регулярно осуществляет мониторинг соблюдения антикоррупционных процедур, включая периодические проверки службой внутреннего аудита. Для защиты потенциально уязвимых бизнес-процессов в Компании регулярно обновляются отраслевые факторы коррупционного риска. На основе этих данных разрабатываются и внедряются соответствующие процедуры по предотвращению коррупции, чтобы эффективно справляться с выявленными рисками.

### 04 Управление персоналом

Помимо анализа благонадежности контрагентов, Компания учитывает деловую репутацию претендентов на вакантные должности. При заключении трудового договора сотрудники обязаны ознакомиться с Кодексом корпоративной этики и Антикоррупционной политикой.

### 03 Работа с контрагентами

Группа «Эталон» прилагает разумные усилия и принимает меры, чтобы не вступать в деловые отношения с неблагонадежными контрагентами и избежать вовлечения в коррупционную деятельность. Для этого мы тщательно проверяем деловую репутацию каждого контрагента, включаем в договоры антикоррупционные оговорки, а также исследуем наличие у контрагента собственных политик в отношении этики и коррупции.

При вступлении в общества и объединения, а также в совместные предприятия, Компания стремится соблюдать антикоррупционные принципы и требования. Группа «Эталон» выступает за принятие аналогичных антикоррупционных политик в совместных предприятиях, обществах или объединениях с целью предотвращения или выявления нарушений, чтобы избежать вовлечения Группы в коррупционную деятельность.

#### Информирование контрагентов об Антикоррупционной политике в 2023 году

Количество контрагентов, ознакомленных с Антикоррупционной политикой и процедурами Компании	Всего
Количество организаций-поставщиков	585
Количество организаций-подрядчиков	996

Согласно Кодексу корпоративной этики, все поставщики и подрядчики, работающие с Компанией, в обязательном порядке должны быть ознакомлены с Антикоррупционной политикой Группы «Эталон».

### 05 Участие в благотворительной деятельности и спонсорство

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

### 06 Общественно- политическая деятельность и взаимодействие с государственными служащими

Группа «Эталон» не участвует в деятельности политических и религиозных организаций и не финансирует их деятельность.

Компания не осуществляет вознаграждений за содействие органам власти, государственным служащим или иным лицам, воздерживается от покрытия любых расходов государственных служащих или их близких родственников, а также расходов, направленных на получение коммерческих выгод для проектов Группы «Эталон».

Группа «Эталон» сотрудничает в области противодействия коррупции с государственными и регулирующими органами, а также с компаниями и ассоциациями, партнерами и контрагентами.

Система управления вопросами, связанными с противодействием коррупции

07

Осуществление платежей

Группа «Эталон» не склоняет своих представителей или иных лиц к совершению каких-либо действий, противоречащих Антикоррупционной политике Компании или действующему антикоррупционному законодательству, а также не осуществляет платежи, если есть основания полагать, что эти платежи полностью или частично будут использованы в коррупционных целях.

08

Информирование и обучение

Компания открыто заявляет о неприятии коррупции, приветствует соблюдение принципов и требований Антикоррупционной политики всеми контрагентами, сотрудниками и иными физическими и юридическими лицами, содействует повышению уровня антикоррупционной культуры путем информирования и обучения. Для новых сотрудников проводится вводный инструктаж, а для действующих сотрудников периодически организуются информационные семинары в очной или дистанционной форме. Для руководителей высшего и среднего звена ежегодно проводится аттестация по вопросам этики.

Информирование сотрудников об Антикоррупционной политике в 2023 году

Количество сотрудников, ознакомленных с Антикоррупционной политикой и процедурами Компании	Московский регион	Санкт-Петербург	Другие регионы	Всего
Количество сотрудников	1282	1007	348	2637
Доля от общего числа	46%	39%	45%	42%

✓ В 2023 году не было зафиксировано ни одного случая коррупции

09

Ответственность за соблюдение Антикоррупционной политики

В соответствии с Антикоррупционной политикой Группы «Эталон» каждое разумно обоснованное подозрение или установленный факт коррупции автоматически инициируют служебное расследование. Работники, признанные виновными в нарушении требований антикоррупционного законодательства или политики Компании, могут быть привлечены к дисциплинарной ответственности. Помимо этого, они могут быть подвергнуты иным видам ответственности согласно действующему законодательству.

10

Аудит, контроль и отчетность

Для обеспечения корректности, полноты и точности отражения финансово-операционного положения Компании в бухгалтерском учете и других системах, а также соблюдения внутренних нормативных документов и законодательства, Группа «Эталон» регулярно проводит внутренний и внешний аудит. Это включает проверку реализации ключевых бизнес-процессов, обоснованность, законность и корректность платежей, а также соответствие антикоррупционным требованиям.

Соблюдение принципов и требований Антикоррупционной политики как сотрудниками, так и подрядчиками, контролируется вышестоящим руководством.

# Ответственная цепочка поставок

Одним из приоритетов Группы «Эталон» в области корпоративного управления является прозрачность закупочных процедур. Компания выбирает контрагентов на конкурсной основе и организует бесперебойные поставки с учетом экономической и производственной эффективности.

## Нормативная база и подход к закупочной деятельности

Внутренним документом, регламентирующим порядок проведения тендерных процедур, является Положение о проведении тендеров в Группе «Эталон», которое действует с 2021 года.

В 2023 году, принимая во внимание вызовы внешней среды и быстрое изменение рыночной конъюнктуры, Компания разработала новый документ – Регламент закупочной деятельности, который учитывает новые реалии рынка закупок, а также ключевые принципы закупочной деятельности:

- **честная конкуренция**, направленная на выполнение равных условий потенциальными участниками закупочной процедуры
- **равноправие и единый подход** через установление равных конкурентных возможностей и единых правил для всех участников закупочной процедуры до начала ее проведения
- **экономическая целесообразность**, определяемая через оценку потребности в закупках на любом этапе закупочной деятельности
- **прозрачность процедуры закупок**, позволяющая контролировать закупочную деятельность на любом ее этапе

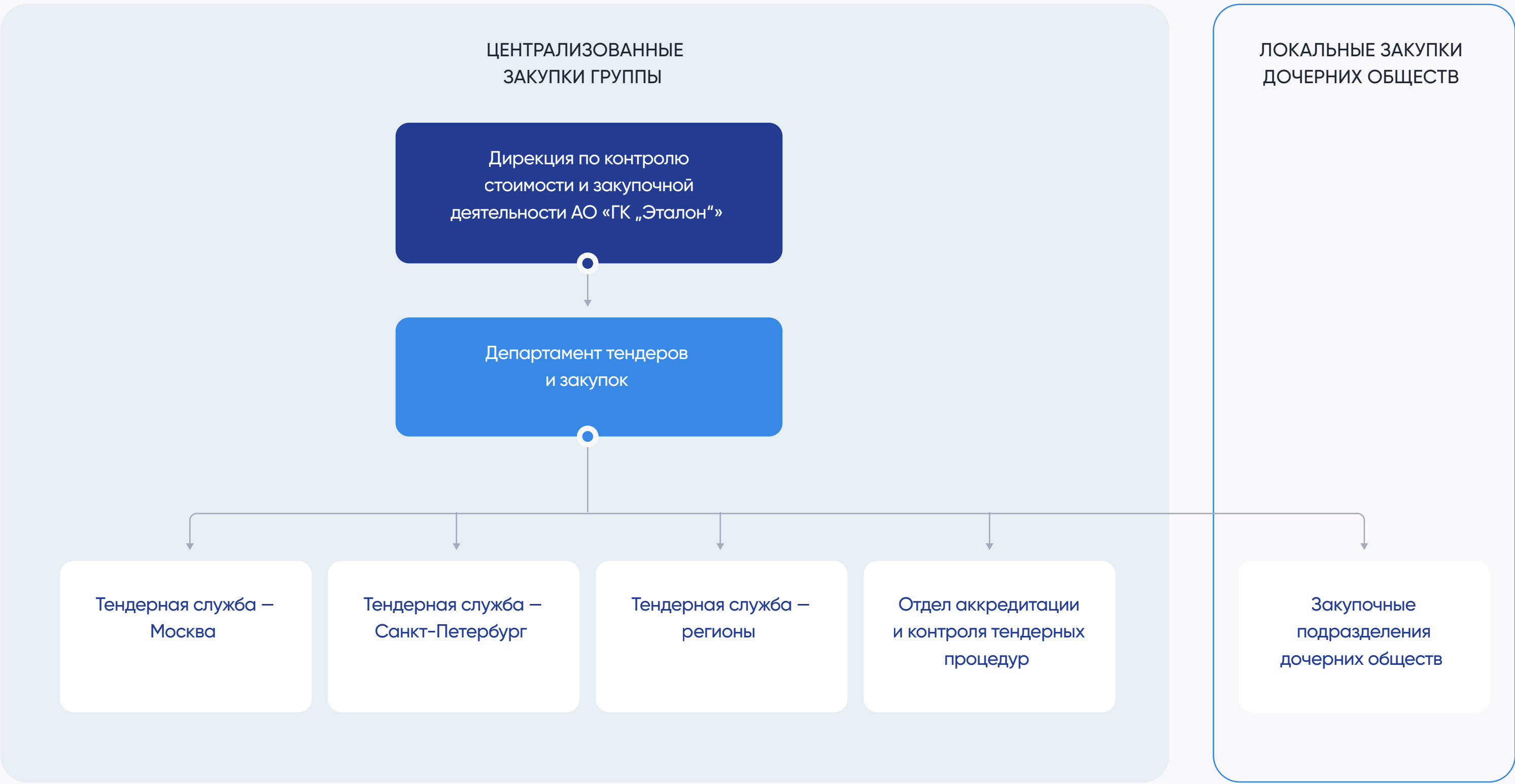
Кроме того, новый Регламент призван предотвращать нарушения антимонопольного законодательства и случаи недобросовестной конкуренции, а также обеспечивать контроль деятельности по выбору контрагентов – поставщиков материалов, работ и услуг. Положение содержит актуальные требования к компаниям, участвующим в процедурах закупок.

Основополагающими правилами взаимодействия с контрагентами в процессе закупок являются действующие нормы российского законодательства.

## Управление закупками

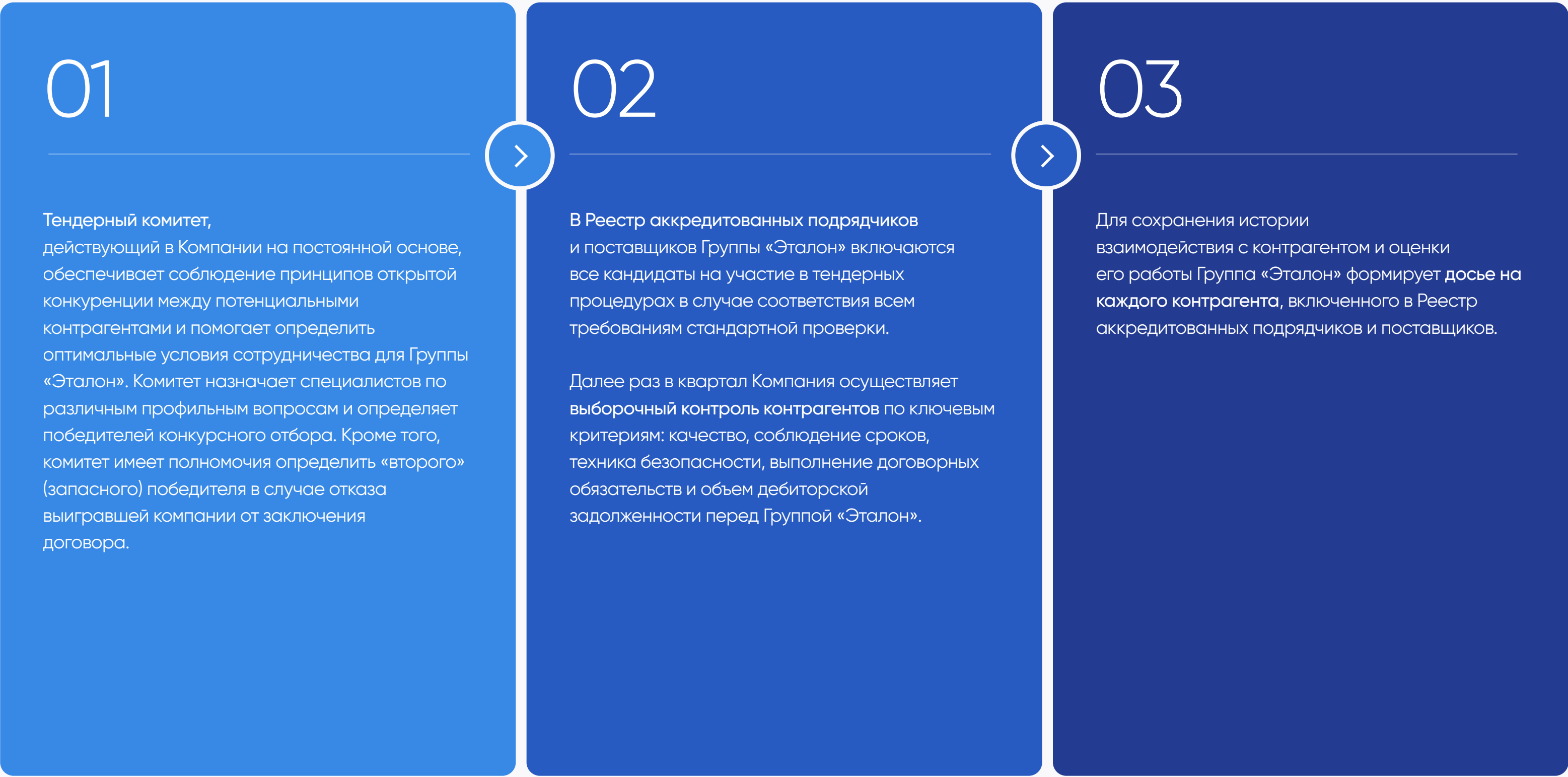
Центральным органом управления вопросами закупок в Группе «Эталон» является Департамент тендеров и закупок Дирекции по контролю стоимости и закупочной деятельности ключевой российской дочерней структуры АО «ГК «Эталон».

Департамент включает в себя тендерные службы по регионам (Москва, Санкт-Петербург, другие регионы), а также отдел аккредитации и контроля тендерных процедур. Департамент разрабатывает и утверждает методологию проведения закупок, управляет категорийным менеджментом закупок, инициирует и проводит закупочные процедуры в различных направлениях деятельности Компании, а также оказывает методологическую поддержку всем дочерним организациям и структурным подразделениям Группы. В структуре дочерних компаний Группы также функционируют закупочные подразделения. Такая структура обеспечивает высокую операционную эффективность процесса закупок в Компании.



# Подход к отбору поставщиков и подрядчиков

В соответствии с основным принципом обеспечения честного отбора подрядчиков в рамках закупочной деятельности Группы «Эталон» мы осуществляем выбор поставщиков и подрядчиков на конкурсной основе в следующем порядке:



# Подход к планированию закупок

В 2023 году в Группе «Эталон» был запущен механизм поэтапной трансформации системы планирования закупок, направленный на повышение точности планирования и своевременный старт ключевых закупочных процедур Группы. Было внедрено понятие **генерального плана закупок (ГПЗ)**, который подразумевает детализированное формирование потребностей подразделений Группы с указанием точных периодов, в которых эта потребность возникнет.

Таким образом, Группа начала планомерный переход на трехстадийное планирование (краткосрочное, среднесрочное и долгосрочное). Размещение план-графиков проведения закупочных процедур в открытом доступе делает данный подход полностью прозрачным для внешних контрагентов.

# Процедура проверки поставщиков и подрядчиков

Для обеспечения конкурентности закупок и в рамках нового Регламента в Компании реализована многоэтапная проверка контрагентов. Группа разрабатывает дополнительные критерии оценки контрагентов, учитывая их технические и функциональные возможности, а также финансово-экономические требования.

01

## Проверки

Стандартная проверка на **благонадежность дирекцией экономической безопасности**, направленная на выявление рисков и подтверждение наличия у контрагента необходимого опыта, разрешений и специальных допусков.

Стандартная проверка на **финансовую устойчивость дирекцией по экономике и финансам**, направленная на подтверждение благонадежности в области финансово-хозяйственной деятельности контрагентов.

02

## Аккредитация контрагентов

Установление перечня видов работ, на которые можно аккредитовать контрагента и включить в Реестр аккредитованных поставщиков и подрядчиков Группы «Эталон», в том числе подтверждение наличия производственных и человеческих ресурсов, достаточных для выполнения профильного вида работ.

Такое включение предоставляет аккредитованной компании возможность участвовать в тендерах Группы на сумму от 3 млн рублей. Решение о включении контрагентов в Реестр или исключении из него принимает постоянно действующий орган — Комитет по аккредитации, в состав которого включены руководители компаний Группы и профильных подразделений АО «ГК „Эталон“».

03

## Квалификация контрагентов

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

04

## Стратегическое партнерство

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

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

Расширение пула аккредитованных поставщиков и подрядчиков за 2023 год



>9500 Контрагентов

в списке потенциальных поставщиков Группы



2802 Контрагента

были включены в Реестр аккредитованных поставщиков и подрядчиков, имеющих право участвовать в тендерах Группы на сумму более 3 млн рублей

>1700 Договорных документов

реализовано по проведенным закупочным процедурам за 2023 год

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

Соблюдение поставщиками и подрядчиками установленных требований в области принципов устойчивого развития, в том числе пожарной и промышленной безопасности, охраны труда, обращения с отходами и природными ресурсами и санитарно-эпидемиологического благополучия населения, находится в центре внимания Группы.

Компания проводит системную и методическую работу по контролю за соблюдением указанных требований и закупает материалы исключительно у экологически ответственных поставщиков, что подтверждается наличием экологических и «зеленых» сертификатов.

С целью контроля за нарушением норм этического и правового поведения поставщиками в Группе открыта горячая анонимная линия, доступная всем участникам бизнес-процессов для предоставления информации с целью недопущения или купирования нарушений норм этического и правового поведения.

В 2023 году доработаны Кодекс этики поставщика и Кодекс этики подрядчика, что также позитивно влияет на недопущение и своевременное выявление рисков устойчивого развития.

<sup>1</sup> Компании с опытом работы на рынке по профильному виду деятельности не менее 2–3 лет с достаточным производственным и финансовым ресурсом, зарегистрированные на территории РФ и, как правило, в регионе присутствия Группы.

<sup>2</sup> Предприятия с численностью персонала до 100 человек.

# Структура поставок

Группа «Эталон» осуществляет централизованные закупки через Департамент тендеров и закупок АО «ГК „Эталон“», в то время как локальные закупки осуществляются тендерными подразделениями компаний Группы. Закупочная деятельность в Группе выстроена по принципу взаимодействия с контрагентами без участия посредников.

В закупочной деятельности Компания руководствуется партнерским подходом и, выходя в новый регион присутствия, старается развивать ранее наработанное взаимодействие с партнерами и поставщиками. Чтобы снизить добавленную стоимость в цепочке поставок, Компания в приоритетном порядке стремится заключать договоры напрямую с производителями или с их торговыми домами. Все договоры имеют базовую форму, разработанную и утвержденную Дирекцией по правовым вопросам, что позволяет добиться единого подхода и равных условий для всех участников закупочных процедур.

## Поставщики

	2021	2022	2023
МОСКВА			
Количество местных поставщиков <sup>1</sup>	644	745	850
Количество прочих поставщиков	41	65	100
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ			
Количество местных поставщиков <sup>1</sup>	637	710	805
Количество прочих поставщиков	56	75	105
ДРУГИЕ РЕГИОНЫ			
Количество местных поставщиков <sup>1</sup>	–	128	810
Количество прочих поставщиков	–	28	132
ИТОГО ПО ГРУППЕ			
Местных поставщиков <sup>1</sup>	1281	1583	1880
Прочих поставщиков	97	168	337
Объем закупок, млн руб.	38 204	43 335	46 600

## Объем закупок

Закупки	2021	2022	2023
Объем закупок, млн руб.	38 204	43 335	46 600
в том числе объем закупок у субъектов малого и среднего бизнеса <sup>2</sup> , млн руб.	31 146	39 261	41 500
Количество поставщиков — субъектов малого и среднего бизнеса	923	1187	1320

# Автоматизация закупочной деятельности

Автоматизация и цифровизация закупочной деятельности является одним из стратегических приоритетов Группы. В 2023 году был реализован финальный этап по автоматизации централизованной закупки материалов:

Внедрение специализированного программного обеспечения для автоматизированной обработки заявок на поставку материалов позволило перевести 100% заявок в электронную форму во всех регионах присутствия.

ЭФФЕКТ

+21%

рост скорости обработки заявок

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

ЭФФЕКТ

ЦИФРОВИЗАЦИЯ ВСЕГО ЦИКЛА ЗАКУПочной ПРОЦЕДУРЫ

от выдачи проектной документации до заключения договора с победителем

В 2024 году продолжится работа по интеграции всех программных продуктов, задействованных в закупочном бизнес-процессе, в единую цифровую экосистему закупок.

ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ

2–4%

15%

снижение себестоимости закупок за счет эффекта масштаба и централизации

дополнительное сокращение времени проведения закупок

до 80%

закупок Группы будут реализованы на базе независимых электронных торговых площадок в рамках нового регламента закупочной деятельности

# Взаимодействие с поставщиками и подрядчиками

В целях совершенствования процесса закупок, формирования выгодного сотрудничества и повышения качества услуг, предоставляемых поставщиками и подрядчиками, Компания регулярно собирает и анализирует обратную связь от поставщиков и подрядчиков, используя два основных канала связи:

01

Горячая линия на официальном сайте Группы.

02

Чек-лист, который подрядчик заполняет по итогам реализованного договора.

В чек-листе подрядчик или поставщик может отразить все свои замечания и рекомендации, касающиеся взаимодействия с подразделениями и компаниями Группы, которые далее учитываются для создания условий взаимовыгодного сотрудничества.

Для обеспечения качества услуг, предоставляемых подрядчиками, и общего развития уровня профессионализма работников отрасли Компания регулярно проводит обучающие мероприятия

- партнеры-поставщики Группы проводят обучение подрядчиков по использованию новых материалов и оборудования при осуществлении поставок на объекты
- Департамент качества и испытательная лаборатория Группы «Эталон» организует для подрядчиков обучение, в ходе которого профильные подразделения демонстрируют эталонное выполнение видов работ в соответствии с нормативно-технической документацией
- проводится специализированное обучение сотрудников по монтажу оборудования с участием технических специалистов производителя

# План развития ответственной цепочки поставок в 2024 году

Развитие категорийного менеджмента закупок для совершенствования подхода к управлению закупками, при котором вся закупаемая номенклатура объединяется в категории на основании общности их технических характеристик, области применения и рынков контрагентов.

ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ

2–4% — снижение итоговой закупочной стоимости

Развитие партнерств и подписание меморандумов о сотрудничестве

ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ

развитие новых компетенций и повышение эффективности закупок

Развитие финального этапа автоматизации и цифровизации закупок  
Масштабирование опыта, полученного в цифровых закупках, на все регионы присутствия Группы и по всем категориям. Развитие собственной ИТ-платформы для реализации закупок в единой цифровой экосистеме.

ОЖИДАЕМЫЙ ЭФФЕКТ

ускорение закупочных процедур

СОДЕРЖАНИЕ

>

ETALONGROUP.COM

132

# Управление рисками

## Интегрированная система управления рисками:

Управление рисками в Группе «Эталон» соответствует общепринятым концептуальным основам управления рисками.

Управление рисками осуществляется в рамках основного функционала всех сотрудников Группы «Эталон», включает выявление, анализ, оценку и приоритизацию рисков, а также выработку и реализацию комплекса процедур реагирования при наступлении риска и контроль эффективности процесса управления рисками.

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

Управление рисками нацелено на обеспечение разумной гарантии того, что Компания сможет достичь своих стратегических целей и поддерживать уровень риска в пределах, приемлемых для ее менеджмента.

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

### Система управления рисками включает в себя:

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

## Принципы управления рисками в Группе «Эталон»

### 01

#### Интегрированность

Компания реализует системный подход к управлению всеми типами рисков, присущих ее деятельности. Мы поддерживаем межфункциональное взаимодействие и координацию структурных подразделений при управлении рисками, выходящими за рамки их специализации, а также учет взаимного влияния рисков разных подразделений. Действует единый канал информирования менеджмента обо всем спектре рисков для обеспечения полноты, достоверности и сопоставимости предоставляемой информации на каждом уровне принятия решений.

### 02

#### Непрерывность

Реализация на регулярной основе комплекса последовательных процедур управления рисками.

### 03

#### Обоснованность

Анализ соотношения затрат на снижение риска к потенциальному ущербу от его реализации.

## Методы управления рисками

Менеджмент Группы «Эталон» постоянно совершенствует методы системы управления рисками.



#### Уклонение от рисков

Уклонение/избежание риска подразумевает отказ от совершения тех или иных действий или отказ от активов, характеризующихся высоким риском. Уклонение от риска применяется в исключительных случаях как способ покрытия рисков и используется, когда стоимость воздействия на риск слишком высока либо такое воздействие не приведет к снижению риска до приемлемого уровня, а также когда риск невозможно передать третьей стороне или это не принесет желаемого эффекта.



#### Сокращение рисков

Контроль и предупреждение риска как способ управления рисками подразумевает удержание риска при активном воздействии на него со стороны Компании. Действия направлены на снижение вероятности наступления рискового события за счет принятия превентивных мер и/или снижения потенциального ущерба от наступления рискового события до приемлемого уровня, соответствующего риск-аппетиту Группы «Эталон». По умолчанию сокращение риска является приоритетным методом управления рисками.



#### Принятие рисков

Принятие риска без воздействия на него, как способ покрытия риска, применяется в случаях, когда уровень риска находится на приемлемом уровне либо воздействие на этот риск невозможно или экономически неэффективно.



#### Передача рисков

Передача риска осуществляется в случаях, когда воздействие на него с использованием имеющихся ресурсов Группы «Эталон» невозможно или экономически неоправданно, а уровень риска превышает допустимый для Компании уровень. Передача риска может осуществляться при помощи страхования, хеджирования, передачи функций на аутсорсинг и т. д.

## Система комплаенса

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

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

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

### Основными целями внедрения системы комплаенса являются:

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

## Области комплаенса



### Антикоррупционный комплаенс

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



### Налоговый комплаенс

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



### Строительный комплаенс

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



### Антимонопольный комплаенс

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



### Юридический комплаенс

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



### Комплаенс в области закупок

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



### Комплаенс в области защиты информации

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



### Комплаенс в области трудовых отношений и управления конфликтами интересов

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

# Организация управления рисками

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

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

## Распределение полномочий в области управления рисками

Совет директоров определяет общие требования к системе управления рисками, утверждает ключевые параметры управления рисками (риск-аппетит), определяет стратегию Группы «Эталон» и утверждает характер и параметры допустимых рисков при принятии решений в процессе достижения стратегических целей Компании.

Совет директоров делегирует Комитету по аудиту контроль за эффективностью управления рисками и формирование предложений по совершенствованию системы управления рисками.

При содействии руководителя службы внутреннего аудита Комитет по аудиту контролирует и критически анализирует оценку руководством основных рисков для стратегии Группы и уровень приемлемого риска в каждом случае, а также эффективность установленных мер контроля и предупреждения рисков. Кроме того, он устанавливает политику и процедуры управления рисками Группы и контролирует соблюдение утвержденных политик.

Менеджмент (Правление) Группы «Эталон» принимает решения в рамках своих полномочий с учетом утвержденных Советом директоров параметров управления рисками, учитывает актуальный перечень рисков и риск-аппетит при разработке стратегии Группы «Эталон», бизнес-планов и бюджетов всех уровней, определяет потребность в ресурсах, необходимых для управления рисками и достижения стратегических и операционных целей, предпринимает меры по развитию культуры управления рисками в Группе «Эталон».

Комитет по управлению рисками при Правлении Группы «Эталон» отвечает за методологические разработки, сбор и анализ данных, подготовку отчетности и обеспечение взаимодействия функциональных подразделений в рамках интегрированного управления рисками в Компании.

### В сферу ответственности Комитета входят:

- разработка и согласование организационно-распорядительных документов системы управления рисками
- разработка методологии и инструментов выявления, оценки и управления рисками
- анализ и уточнение роли и обязанностей сотрудников и подразделений Компании, участвующих в управлении рисками (в том числе определение владельцев рисков), действия по повышению их компетенций в области управления рисками
- организация процесса по формированию и актуализации перечня рисков, их оценки в соответствии с действующими методиками, составления и поддержания в актуальном состоянии карты рисков
- организация проведения регулярного мониторинга и подготовки отчетности в области управления рисками
- формирование предложений в отношении приемлемого уровня рисков (риск-аппетита) при разработке стратегии Группы «Эталон», принятие управленческих и инвестиционных решений
- разработка и контроль выполнения планов мероприятий по предотвращению, управлению или реагированию на реализовавшиеся риски
- участие в процессе внешнего аудита

Функциональные подразделения реализуют политику управления рисками в своей сфере и обеспечивают своевременное и точное представление руководству информации о существенных рисках.



## Отчетность по рискам

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

### Принципы формирования отчетности по рискам

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



#### Внутрикорпоративная отчетность

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



#### Отчетность для внешних пользователей

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

01

#### Целостность

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

02

#### Согласованность во времени и рисковом категориях

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

03

#### Регулярность

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

04

#### Достоверность

- Система отчетности должна максимально достоверно отражать существующий профиль рисков

## Развитие системы управления рисками

В 2023 году в Группе «Эталон» были осуществлены следующие действия по развитию системы управления рисками:

- Разработан инструмент стресс-тестирования и анализа чувствительности основных показателей Компании к изменению внешних факторов в среднесрочной перспективе.
- Проведена оценка влияния ключевых рисков на показатели Компании в 2024–2025 годах.
- На уровне Правления и Совета директоров представлены отчеты о статусе ключевых рисков.

Планируемые на 2024 год действия по развитию системы управления рисками:

- Внедрение практики ежеквартального мониторинга ключевых факторов риска и экспертной оценки ожидаемых изменений с привлечением ключевых руководителей функциональных подразделений.
- Актуализация и контроль исполнения согласованных мероприятий по митигации ключевых рисков.
- Разработка методических и обучающих материалов оценки рисков для функциональных подразделений.

# Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий	Вероятность / степень влияния
Макроэкономические, отраслевые риски			
Негативные макроэкономические тенденции	Ухудшение финансового положения потенциальных покупателей, снижение реального располагаемого дохода населения, снижение уверенности потребителей и вызванное этими факторами падение спроса на жилье; увеличение стоимости земли, материалов и рабочей силы на фоне инфляции.	<ul style="list-style-type: none"><li>Высокий уровень диверсификации портфеля проектов Группы в различных локациях в Москве и регионах Российской Федерации, находящихся на разных стадиях реализации</li><li>Развитые каналы продаж, включая сеть собственных офисов продаж, длительный опыт взаимодействия с агентами в ключевых регионах присутствия</li><li>Сформированная высокая репутация среди покупателей жилья, восприятие Группы как надежного застройщика с качественным продуктом и высокой финансовой устойчивостью</li><li>Использование возможностей сохраняющих свое действие государственных программ поддержки строительной отрасли, в том числе программ государственного субсидирования ипотеки</li></ul>	Высокая вероятность / умеренное влияние <div>Риски реализовались</div>
Региональные риски	Ухудшение экономической ситуации, затрагивающее всех участников экономической деятельности определенного региона, может оказать негативное влияние на экономические параметры проектов, реализуемых Компанией в соответствующем регионе.	<ul style="list-style-type: none"><li>Анализ потенциала роста и перспектив региональных рынков с точки зрения спроса и потенциала инвестиционно-девелоперской деятельности при принятии решений о региональной экспансии</li><li>Поддержание Компанией широкой региональной диверсификации портфеля проектов, снижение зависимости от каждого отдельно взятого региона</li></ul>	Средняя вероятность / умеренное влияние
Снижение потребительской активности и сокращение платежеспособного спроса	<p>Способность Компании к получению выручки и росту объемов бизнеса напрямую связана с текущим и прогнозируемым потребительским спросом.</p> <p>Продолжительное влияние факторов, оказывающих негативное влияние на платежеспособный спрос (снижение располагаемого дохода покупателей недвижимости на фоне высокой инфляции, снижение доступности ипотечного кредитования) может привести к снижению финансовых результатов и финансовой устойчивости Компании.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Анализ тенденций развития рынка недвижимости и отдельных его сегментов, смещение структуры портфеля проектов в сторону сегментов с наиболее стабильным уровнем платежеспособного спроса</li><li>Разработка инструментов финансового инжиниринга для стимулирования спроса и замещения прекращающих свое действие льготных ипотечных программ</li><li>Повышение эффективности квартирографии проектов с учетом потребительских предпочтений и возможности использования действующих программ льготной ипотеки</li><li>Освоение инновационных технологий строительства, позволяющих снизить затраты на строительство и повысить потребительские характеристики продукта</li><li>Развитие дополнительных сервисных услуг и новых направлений бизнеса, обеспечивающих стабильный уровень выручки и денежных поступлений в период колебаний спроса на недвижимость</li></ul>	Высокая вероятность / существенное влияние <div>Риски реализовались</div>
Риски изменения законодательства			
Новые изменения в законодательстве	Отрасль, в которой работает Компания, строго регулируется; любое несоблюдение правил может негативно повлиять на операционные и финансовые показатели Компании.	<ul style="list-style-type: none"><li>Отслеживание фактических и планируемых изменений в законодательстве, которые могут повлиять на деятельность Компании, анализ влияния законодательных инициатив на основные показатели проектов</li></ul>	Высокая вероятность / умеренное влияние

Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий	Вероятность / степень влияния
	Ужесточение регуляторных требований может привести к повышению платежей застройщиков за смену разрешенного использования земли, росту объемов обязательств застройщиков по финансированию транспортной и социальной инфраструктуры и — как следствие — к росту совокупных затрат на реализацию строительных проектов и снижению рентабельности.	<ul style="list-style-type: none"><li>Участие представителей Компании в работе отраслевых комитетов, созданных для согласования различных точек зрения и разработки потенциальных поправок в законодательство с учетом изменений нормативной базы и требований к застройщикам</li><li>Регулярная актуализация операционных планов реализуемых проектов и анализ их экономических параметров с учетом изменений в сумме затрат на смену ВПИ / социальную инфраструктуру</li><li>Проработка возможностей использования предусмотренных законодательством льгот и альтернативных механизмов финансирования, связанных с исполнением застройщиками обязательств</li></ul>	
Операционные риски			
Сокращение предложения земельных участков	Риск усиления конкуренции за земельные участки между девелоперами и риск роста затрат на приобретение земельных участков, а также снижение рентабельности основного бизнес-направления. Сокращение размера банка земли может ограничить возможности по поддержанию объемов запуска новых проектов, объемов текущего строительства и продаж, что окажет негативное влияние на операционные и финансовые результаты Компании в будущем.	<ul style="list-style-type: none"><li>Подтвержденный опыт и наличие компетенций в области редевелоппмента, реализации проектов комплексного развития территорий и масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного и иного строительства, что расширяет возможности Группы по выбору земельных участков для включения в портфель</li><li>Расширение земельного банка за счет неорганического роста в условиях ухода зарубежных игроков и консолидации рынка крупными компаниями</li><li>Повышение эффективности управления земельным банком за счет совершенствования процессного управления и расширения количества регионов присутствия. По состоянию на конец 2023 года Компания осуществляет деятельность в восьми регионах; при этом доля региональных проектов достигла 25% в объемах продаж и 15% в выручке основного сегмента при сохранении валовой рентабельности (pre-PPA) региональных проектов на уровне 37%</li></ul>	Средняя вероятность / умеренное влияние
Риски, связанные с колебанием цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых Компанией в своей деятельности	Действие санкций, введенных в отношении России, уход большого количества зарубежных поставщиков с российского рынка и приостановка работы с российскими компаниями крупнейших международных транспортных компаний привели к значительному сокращению доступности и росту цен на зарубежные материалы и оборудование.	<ul style="list-style-type: none"><li>Контроль затрат на услуги подрядных организаций и закупку материалов и сырья, производимых дочерними компаниями</li><li>Снижение производственных и управленческих издержек за счет внедрения новых технологий проектирования, цифровизации закупок, контроля и управления строительством</li><li>Внедрение продуктовых стандартов и развитие новых технологий строительства с целью оптимизации себестоимости при сохранении целевых потребительских характеристик строящейся недвижимости</li></ul>	Высокая вероятность / сильное влияние <div>Риск реализовался</div>

Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий	Вероятность / степень влияния
	<p>Повышение цен на ресурсы (оборудование, материалы) и/или услуги, строительно-монтажные работы, используемые компаниями Группы «Эталон» в строительном процессе, приводит к увеличению себестоимости строящихся объектов недвижимости и при дальнейшем сохранении сформировавшихся тенденций может вызвать снижение рентабельности основного бизнес-сегмента и итогового финансового результата деятельности Компании.</p> <p>Любое нарушение сроков и объемов поставок может привести к задержкам в строительстве объектов, что, в свою очередь, может нанести ущерб репутации Компании в глазах клиентов и привести к возникновению штрафных санкций.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Создание стратегических партнерств с основными поставщиками материалов, оборудования и услуг</li><li>Использование отечественных аналогов строительных материалов и оборудования</li><li>Развитие сотрудничества с поставщиками и производителями строительных материалов и оборудования, продолжающих поставки в Российскую Федерацию</li><li>Использование системы тендерных процедур для выбора наиболее эффективных подрядных организаций и поставщиков оборудования</li><li>Использование (при разработке стратегии и расчетах эффективности) консервативных прогнозов, предусматривающих проведение стресс-тестов и иные меры, направленные на повышение финансовой устойчивости Компании</li></ul>	
Снижение доступности и рост цен на строительные услуги, выполняемые внешними субподрядчиками	<p>Невозможность найти квалифицированных субподрядчиков и заключить соглашения о субподряде на приемлемых условиях может привести к увеличению издержек.</p> <p>Кроме того, Компания полагается на внешних субподрядчиков для выполнения определенных видов работ по строительству и девелопменту и, следовательно, берет на себя дополнительные риски, связанные с субподрядчиками: неудовлетворительное качество работ, задержки, несчастные случаи и т. д.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Использование тендерных процедур для выявления и отбора лучших поставщиков, а также для создания конкурентной среды</li><li>Регулярный контроль и оценка Компанией основных субподрядчиков по различным критериям, проведение обязательной ежегодной аккредитации субподрядчиков для обеспечения их соответствия требованиям</li><li>Проведение комплексных проверок на производственных площадках заводов, поставляющих бетонные и растворные смеси и другие ключевые строительные материалы</li><li>Снижение зависимости Компании от субподрядчиков в сфере строительства и эксплуатации благодаря вертикально интегрированной структуре Компании</li></ul>	Низкая вероятность / слабое влияние
Несчастные случаи на строительных объектах	<p>Группа «Эталон» работает в строительной отрасли, в которой несчастные случаи на производстве, затрагивающие жизнь и здоровье сотрудников, могут повлечь для Компании существенный финансовый и репутационный ущерб.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Компания соблюдает соответствующие нормативные требования по охране здоровья и безопасности</li><li>Все сотрудники посещают семинары по вопросам безопасности труда</li><li>Все оборудование сертифицировано соответствующими органами и дополнительно проверяется Компанией</li><li>Компания одной из первых в России начала применять технологию ТИМ-моделирования для повышения производственной безопасности, разработав собственный инструмент мониторинга и оценки уровня безопасности на строительной площадке — Индекс безопасности. Индекс безопасности строительных площадок Группы в 2023 году 87,8%</li><li>Не было ни одного смертельного случая на производстве; показатели LTIFR и TRIR с 2021 года неуклонно снижались: первый — с 0,43 до 0,00, а второй — с 0,09 до 0,00</li></ul>	Низкая вероятность / слабое влияние

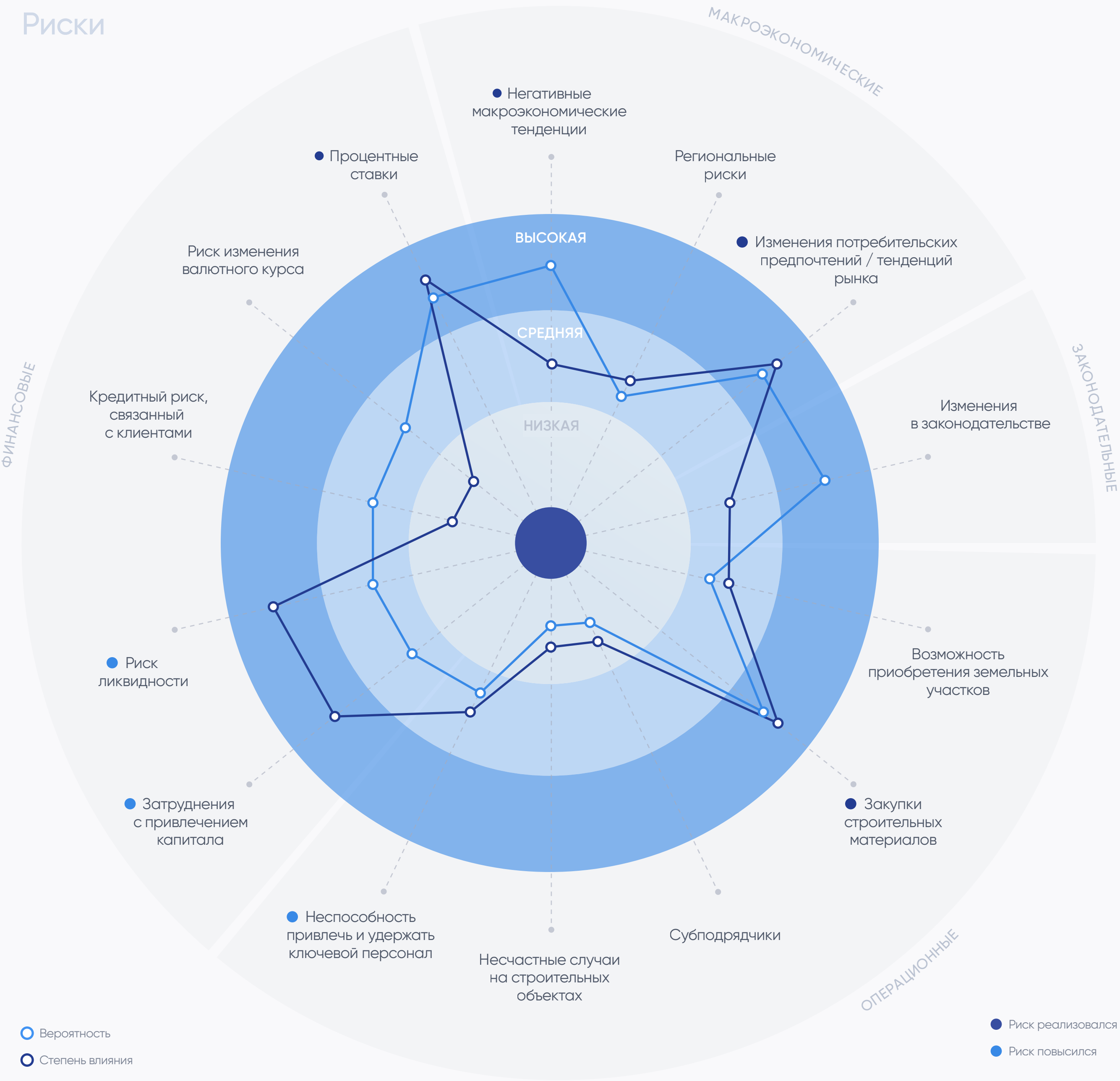
# Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий	Вероятность / степень влияния
Рост дефицита человеческих ресурсов, затрат на поиск и удержание ключевого персонала	Рост потребности в рабочих и специалистах строительной отрасли на фоне ухудшения демографической ситуации и ухода части трудоспособного населения с рынка труда, а также рост конкуренции на рынке труда между компаниями отрасли могут вызвать значительный рост затрат на удержание или привлечение квалифицированного персонала, а также увеличить сроки поиска персонала и повысить риск недостаточной для поддержания роста бизнеса обеспеченности кадрами.	<ul style="list-style-type: none"><li>Развитие HR-бренда Компании на рынке труда, развитие каналов привлечения новых сотрудников</li><li>Разработка программ наставничества и обучения в Компании, повышение вовлеченности сотрудников</li><li>Развитие механизмов привлечения зарубежных работников через партнерские программы с государствами и миграционными агентствами, расширение перечня стран привлечения потенциальных работников</li><li>Развитие технологий и организационное развитие, направленные на повышение производительности труда</li></ul>	Средняя вероятность / умеренное влияние <div>Повышение рисков</div>
Финансовые риски			
Ограничение доступа к источникам финансирования	Строительство является капиталоемкой отраслью, и Компания должна всегда иметь доступ к капиталу для финансирования своих проектов. Снижение доступности долгового финансирования может значительно снизить возможности Компании по запуску и реализации новых проектов.	<ul style="list-style-type: none"><li>Устойчивая репутация надежного заемщика, поддержание кредитного рейтинга. В 2023 году кредитный рейтинг Группы «Эталон» и АО «Эталон Финанс» (основного эмитента облигаций в составе Группы) был подтвержден рейтинговым агентством «Эксперт РА» на уровне ruA-</li><li>Развитие взаимодействия с крупнейшими банками-кредиторами в области проектного финансирования, разработка комплексных программ сотрудничества с банками</li><li>Использование широкого спектра долговых инструментов для финансирования деятельности Компании (публичный долг, корпоративные нецелевые кредиты, промежуточные кредиты, проектный долг) наряду с обеспечением оптимальной структуры финансирования с учетом экономических параметров и ограничений отдельных проектов и бизнес-направлений</li><li>Обеспечение накопления достаточных для погашения проектного долга остатков денежных средств на счетах эскроу на стадии строительства, планирование реализации проектов с учетом сохранения баланса средств на счетах эскроу и проектного долга</li></ul>	Средняя вероятность / значительное влияние <div>Повышение рисков</div>
Риск недостаточной ликвидности	Неспособность Компании выполнить свои финансовые обязательства может привести к нарушениям в операционной деятельности, нанести ущерб ее репутации, вызвать рост ставок кредитования в краткосрочной перспективе и банкротство в долгосрочной перспективе.	<ul style="list-style-type: none"><li>Контроль ключевых показателей финансовой устойчивости при планировании деятельности Компании и принятии инвестиционных решений. По итогам 2023 года отношение чистого корпоративного долга к EBITDA составило менее 2х</li><li>Проведение регулярного тестирования прогноза денежных потоков для выявления потенциальных кассовых разрывов</li><li>Поддержание остатка свободных денежных средств в объеме, обеспечивающем достаточный запас ликвидности и возможность финансирования непредвиденных расходов</li><li>Проработка вариантов рассрочек, использования бридж-кредитов и других инструментов долгового финансирования приобретения новых проектов</li></ul>	Средняя вероятность / значительное влияние <div>Повышение рисков</div>

# Риски

Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение / минимизация последствий	Вероятность / степень влияния
Кредитный риск, связанный с клиентами	Компания может понести финансовые убытки, если клиенты не выполнят свои договорные обязательства по финансовым инструментам, используемым для покупки недвижимости.	<ul style="list-style-type: none"><li>Дебиторская задолженность клиентов обеспечена стоимостью квартир по договорам</li></ul>	Средняя вероятность / слабое влияние
Риск изменения валютного курса	Рост курса иностранных валют по отношению к рублю может привести к увеличению нагрузки для тех компаний, которые выпускают долговые инструменты в иностранной валюте. Кроме того, это может привести к росту цен на импортируемые строительные материалы.	<ul style="list-style-type: none"><li>Отсутствие у Компании долговых инструментов в иностранной валюте. Текущая структура долга Компании включает в себя облигации и банковские кредиты, номинированные в рублях</li><li>Сокращение использования строительных материалов и оборудования, стоимость которых зависит от курса иностранных валют в пользу более интенсивного использования отечественных аналогов</li></ul>	Средняя вероятность / слабое влияние
Рост расходов на привлечение и обслуживание долга	<p>Повышение ключевой ставки Банка России в 4 квартале 2023 года привело к значительному росту эффективных процентных ставок по используемым Группой «Эталон» инструментам с плавающими ставками и росту стоимости доступных инструментов долгового финансирования.</p> <p>В условиях характерного для отрасли интенсивного использования долга сохранение высокого уровня ставок может существенно повысить уровень финансовых расходов и оказать негативное влияние на финансовый результат Компании.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>Использование рефинансирования проектным долгом затрат проектов, понесенных до начала привлечения проектного долга и профинансированных из собственных средств / корпоративного долга</li><li>Использование долговых инструментов с плавающими ставками при привлечении нового долга для обеспечения возможности снижения процентных расходов при последующем снижении ключевой ставки</li><li>Контроль доходности реализуемых и перспективных проектов для обеспечения баланса с актуальной стоимостью финансирования проектов, стресс-тестирование проектов при принятии решения об условиях их финансирования</li></ul>	Высокая вероятность / существенное влияние <div>Риск реализовался</div>

Риски



# Корпоративное управление

/10

КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ	144
ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ АКЦИОНЕРОВ	145
СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ	148
КОМИТЕТЫ СОВЕТА ДИРЕКТОРОВ	153



# Корпоративное управление

Группа «Эталон» уделяет приоритетное внимание деловой этике, в частности общепризнанным принципам устойчивого развития и корпоративной социальной ответственности.

Компания активно стимулирует своих сотрудников соблюдать Кодекс этики, в котором сформулированы и закреплены базовые принципы коллективного и индивидуального поведения, которые сотрудники обязаны соблюдать на рабочем месте. Компания гордится тем, что строго придерживается этих высоких стандартов в своих отношениях с акционерами, инвесторами, государственными органами, деловыми партнерами и сотрудниками, а также при реализации проектов в любой сфере деятельности Группы «Эталон».

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

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

01

Равное отношение ко всем акционерам и неукоснительная защита их законных интересов и прав

02

Своевременное раскрытие достоверной информации о деятельности Компании

03

Квалифицированное и надежное ведение реестра акционеров

04

Открытый диалог с представителями всех заинтересованных сторон, признание их прав и законных интересов

05

Подотчетность Совета директоров акционерам, а исполнительных органов — Общему собранию акционеров и Совету директоров

# Общее собрание акционеров

15 декабря 2023 года состоялось годовое Общее собрание акционеров. В ходе собрания были рассмотрены и приняты необходимым большинством голосов следующие решения:

01

Рассмотреть и утвердить обычным решением консолидированную финансовую отчетность Компании и индивидуальную финансовую отчетность Etalon Group PLC за 12 месяцев, завершившихся 31 декабря 2022 года, вместе с отчетами директоров и аудитора к вышеперечисленной отчетности, а также ратифицировать действия, предпринятые секретарем для представления финансовой отчетности Регистратору компаний Республики Кипр.

02

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

03

Уполномочить обычным решением директоров устанавливать вознаграждение аудитора.

04

Рассмотреть и утвердить обычным решением неаудированную промежуточную финансовую отчетность Компании.

05

Утвердить специальным решением, что со дня регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации личный закон (lex societatis) Компании будет изменен с кипрского на российский.

06

Одобрить специальным решением, что Компания обращается к Регистратору компаний Кипра в соответствии с положениями Закона о компаниях за получением согласия Регистратора на продолжение существования Компании в качестве юридического лица в юрисдикции за пределами Республики Кипр путем переноса своего юридического адреса из Республики Кипр в Специальный административный район на территории острова Октябрьский (Калининградская область, Российская Федерация).

07

Одобрить специальным решением, что с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации действующий Учредительный договор и Устав Компании будут заменены новым уставом преимущественно в форме проекта, рассмотренного акционерами, с учетом незначительных изменений в новый устав по усмотрению директоров.

08

Одобрить специальным решением, что Компания приступает к процедуре по исключению из реестра Регистратора компаний Кипра и переносу своего юридического адреса в Специальный административный район (остров Октябрьский Калининградской области Российской Федерации) и регистрации в качестве компании, продолжающей свою деятельность в форме международной компании публичного акционерного общества в соответствии с правовым режимом Российской Федерации без роспуска и повторного образования. Головной офис Компании в Специальном административном районе на территории острова Октябрьский (Калининградская область) предлагается создать не позднее 9 месяцев со дня принятия настоящего решения.

09

Утвердить специальным решением изменение наименования Компании с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации:

- полное наименование Компании на русском языке: Международная компания публичное акционерное общество «Эталон Групп»
- сокращенное наименование Компании на русском языке: МКПАО «Эталон Групп»
- полное наименование Компании на английском языке: Etalon Group International public joint-stock company
- краткое наименование Компании на английском языке: Etalon Group IPJSC

10

Одобрить обычным решением, что с момента регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации и только со дня такой регистрации:

- номинальная стоимость акций Компании будет выражена в российских рублях и будет эквивалентна номинальной стоимости акций Компании в фунтах стерлингов по официальному курсу валют, установленному Банком России на 14 ноября 2023 года
- уставный капитал Компании будет выражен в российских рублях

11

Одобрить обычным решением, что с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации уставный капитал Компании будет конвертирован из 39 172,2681 фунта стерлингов, разделенных на 383 445 362 обыкновенные акции номинальной стоимостью 0,00005 фунта стерлингов каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 1,00 фунт стерлингов каждая, в 4 401 634,99455141 российского рубля, разделенных на 383 445 362 обыкновенные акции номинальной стоимостью 0,005618305 рубля каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 112,3661 рубля каждая.

12

Одобрить обычным решением, что с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации АО «РЕЕСТР» (ОГРН 1027700047275) назначается регистратором, который будет вести реестр акционеров Компании в России.

13

Утвердить специальным решением, что с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации место нахождения Компании изменится на: остров Октябрьский, город Калининград, Калининградская область, Российская Федерация.

14

Утвердить обычным решением, что с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации Компания принимает на себя обязательства по осуществлению инвестиций на территории Российской Федерации в размере 50 000 000 рублей в течение одного года после переноса своего юридического адреса в Российскую Федерацию в форме, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

15

Утвердить обычным решением, что Егоров Сергей Валерьевич, Щербина Геннадий Филиппович, Кашеев Игорь Николаевич, Яреева Виктория Гусмановна уполномочены (без выдачи доверенностей) полностью представлять Компанию на территории Российской Федерации в любых российских органах власти (в том числе в Банке России и АО «Корпорация развития Калининградской области») и принимать любые решения по любым вопросам, связанным с переносом юридического адреса Компании и государственной регистрацией выпуска акций Компании, включая, помимо прочего, оформление, подписание, представление, изменение и согласование любых соответствующих документов (включая, помимо прочего, решения о выпуске акций и проспекты акций), форм, необходимых для регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в соответствии с законодательством Российской Федерации,

выдавать подтверждение об отсутствии обстоятельств, препятствующих государственной регистрации Общества в качестве международной компании публичного акционерного общества в соответствии с правовым режимом Российской Федерации, а также выдавать любые доверенности третьим лицам в связи с настоящим поручением, подавать необходимые заявления и декларации, удостоверять подписью подлинность копий документов, представленных в российские органы, оплачивать от имени Компании государственные пошлины, взимаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, за регистрацию выпуска акций и проспекта ценных бумаг, истребовать и получать любые документы и объяснения от органов власти Российской Федерации, а также делегировать указанные полномочия по доверенности.

16

Утвердить обычным решением, что с даты регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации следующие лица назначаются членами Совета директоров Компании:

- Егоров Сергей Валерьевич
- Щербина Геннадий Филиппович
- Пыльцов Виталий Николаевич
- Волошин Александр Стальевич
- Оглоблина Марина Евгеньевна

17

Уполномочить Совет директоров обычным решением утвердить решения о выпуске обыкновенных и привилегированных акций Компании для ее регистрации на территории Российской Федерации.

18

Уполномочить Совет директоров обычным решением утвердить Проспект эмиссии акций для регистрации Компании в Российской Федерации.

19

Одобрить обычным решением, что со дня регистрации Компании в качестве международной компании публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации генеральным директором Компании назначается Егоров Сергей Валерьевич.

20

Уполномочить обычным решением любого из директоров и/или секретаря Компании предпринять все необходимые действия от имени Компании для реализации вышеуказанных решений, включая, среди прочего, утверждение любых документов, заявлений и деклараций Компании, заполнение и подачу соответствующих документов и заявлений в любой компетентный орган и все необходимые заверения, письменные показания, декларации и публикации для надлежащего завершения переноса юридического адреса Компании из Республики Кипр в Российскую Федерацию.



# Совет директоров

6

директоров

Совет директоров состоит из шести членов, включая одного исполнительного директора и пять директоров без исполнительных полномочий, из которых четверо — независимые.

**Основная задача Совета директоров заключается в обеспечении успешной работы Компании в долгосрочной перспективе и стабильных показателей доходности инвестиций для ее акционеров.**

Важными элементами полномочий Совета директоров являются постановка стратегических целей и контроль за их достижением, а также обеспечение эффективного управления финансовыми и человеческими ресурсами Компании. Совет директоров также анализирует эффективность управления и готовность Компании к различным рискам, которые могут возникнуть в будущем. Совет директоров своим примером способствует внедрению высокой корпоративной культуры управления.

Важное место в деятельности Совета директоров занимают его консультативные функции: Совет директоров дополняет усилия исполнительного менеджмента и оказывает ему поддержку в процессе реализации стратегии Компании.

Совет директоров полагает, что квалификация и опыт работы его членов позволяют обеспечивать эффективное руководство Компанией и контроль за ее деятельностью. При подготовке рекомендаций по назначению членов Совета директоров Комитет по вознаграждениям и назначениям проверяет наличие у кандидатов навыков, опыта и компетенций, необходимых для успешной работы Компании.

В составе Совета директоров присутствуют независимые директора и директора без исполнительных полномочий. Институт независимых директоров является важной частью современной системы корпоративного управления. Неотъемлемыми чертами независимых директоров являются самостоятельность, независимость принятия решений и безупречная деловая репутация. Независимые директора играют важную роль при определении стратегии развития Компании, оценке эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. Компания высоко ценит вклад независимых директоров в повышение эффективности работы Совета директоров.

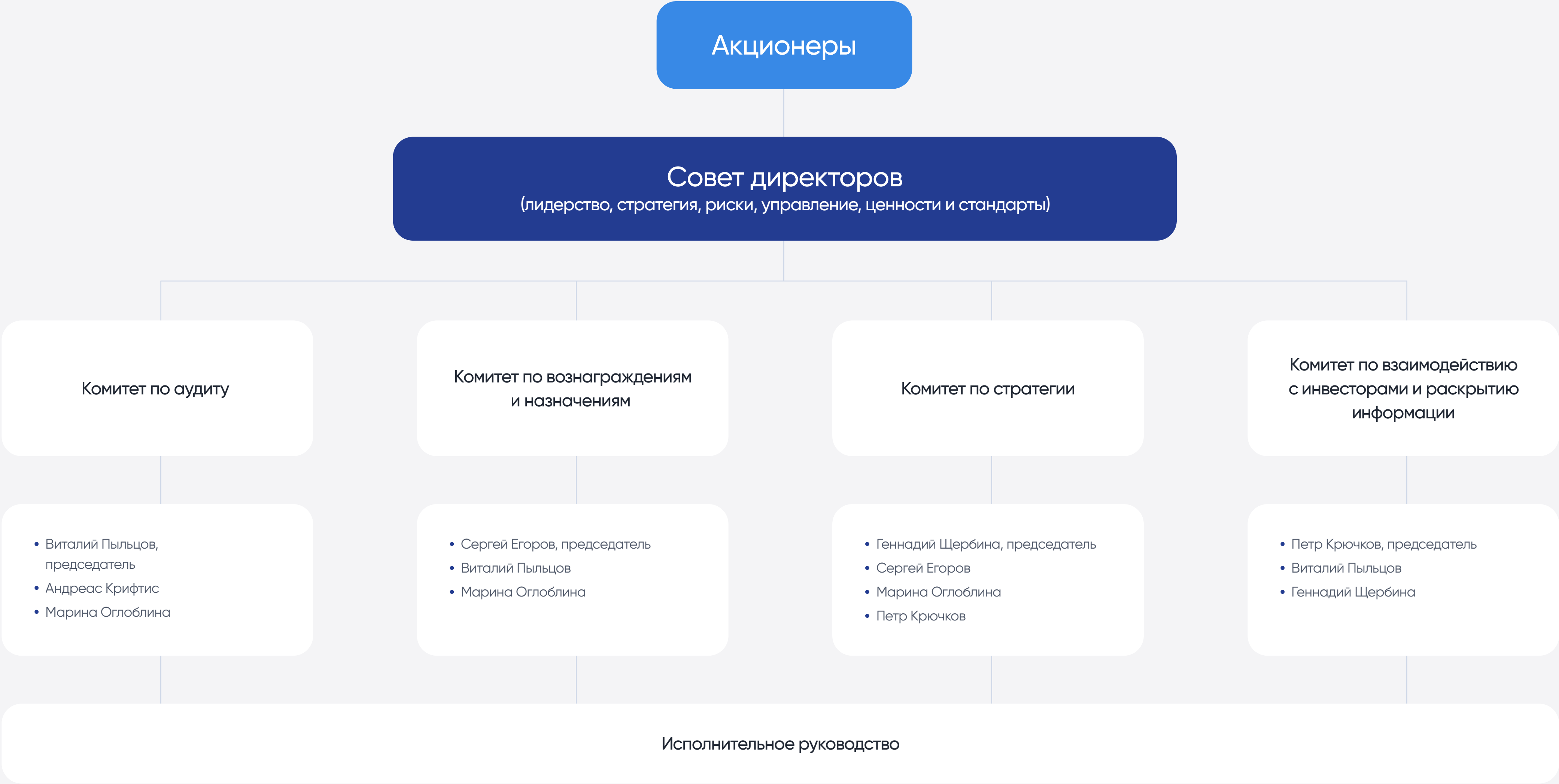
Наличие в Совете директоров Компании директоров без исполнительных полномочий обеспечивает ему необходимую непредвзятость и формирует прочную основу для эффективной системы корпоративного управления. Директора без исполнительных полномочий отвечают за конструктивный критический анализ стратегий, предлагаемых исполнительными директорами, и тщательную оценку эффективности команды менеджмента в достижении поставленных целей и задач. Они также играют важную роль в работе Совета директоров Компании и его комитетов. Директора без исполнительных полномочий в текущем составе Совета директоров обладают высокой квалификацией, достаточным опытом, знаниями и независимостью суждений для эффективного выполнения ими своих функций.

Для определения степени эффективности работы Совета директоров и комитетов Совета директоров, соответствия их работы потребностям развития Группы, а также для выявления областей, в которых деятельность Совета директоров и комитетов Совета директоров может быть улучшена, Совет директоров ежегодно проводит самооценку эффективности работы Совета директоров и комитетов Совета директоров.



# Структура корпоративного управления

Структура Совета директоров и его комитетов по состоянию на 24 апреля 2024 года



Совет директоров<sup>1</sup>



Сергей Егоров

Председатель Совета директоров, директор без исполнительных полномочий

Сергей Егоров родился в 1982 году. В 2004 году он окончил Кыргызский национальный университет по специальности «Финансы и кредит». С 2012 года занимал должность директора по специальным проектам АФК «Система». В настоящий момент является управляющим партнером в АФК «Система». Сергей также входит в Совет директоров компаний из портфеля АФК «Система». До прихода в АФК «Система» Сергей был вице-президентом компании «Интеллект Телеком» и накопил большой опыт на занимаемых ранее должностях в компаниях «Сбербанк Капитал», United Capital Partners и Ernst & Young.



Геннадий Щербина

Главный исполнительный директор

Геннадий Щербина родился в 1955 году. Геннадий имеет 20-летний опыт работы в сфере строительства, начав свою карьеру в этой отрасли в 2003 году. Занимал должность руководителя Санкт-Петербургского территориального управления Группы «Эталон» с 2007 года. Геннадий имеет степень кандидата экономических наук, окончил Военно-морскую академию им. маршала Советского Союза А. А. Гречко и Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет.



Александр Волошин

Независимый директор без исполнительных полномочий

Александр Волошин родился в 1956 году. В 1978 году окончил Московский институт инженеров транспорта, а затем Всесоюзную академию внешней торговли. Александр имеет более чем 30-летний опыт работы в сфере экономики, инвестиций и управления активами. Возглавлял ряд инвестиционных фондов и брокерских компаний, в 1997–1998 годах входил в состав Биржевого совета Московской фондовой биржи. Позднее занимал руководящие позиции в администрации Президента России: помощник (1997–1998) и заместитель (1998–1999) руководителя администрации Президента, глава администрации Президента (1999–2003). Был председателем Совета директоров компаний ПАО «ЕЭС России», ГМК «Норильский никель», АО «Уралкалий», АО «Первая грузовая компания». Сейчас Александр является партнером и совладельцем венчурного фонда Genome Ventures.



Марина Оглоблина

Независимый директор без исполнительных полномочий

Марина Оглоблина родилась в 1957 году. Окончила Московский финансовый университет в 1980 году, получив образование в области финансов. До недавнего времени занимала должность министра строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области, после чего была назначена советником (в ранге министра) губернатора области по строительным вопросам. До этого на протяжении 20 лет работала на разных должностях, связанных с вопросами экономического планирования в администрации города Москвы. Позже была назначена министром и руководителем Департамента экономической политики и развития, а также возглавила Главное контрольное управление города. Марина начала свою карьеру в российском отделении Госбанка СССР, после чего была назначена на должность старшего контролера-ревизора по двум районам Москвы в Контрольно-ревизионном управлении МФ РСФСР. Она также занимала должность профессора и заведующей кафедрой общественных финансов, бухгалтерского учета и аудита МГУУ.



Виталий Пыльцов

Независимый директор без исполнительных полномочий

Виталий Пыльцов обладает 30-летним опытом работы в области финансов, аудита и управления, в том числе опытом разработки стратегии в российских и международных компаниях. Более 20 лет Виталий проработал в российских и зарубежных офисах компании Ernst & Young на различных должностях, включая позицию управляющего по операционной деятельности (COO) по СНГ и партнер по аудиту. С 2013 по 2015 год занимал должность главного операционного директора в РФПИ и должность содиректора по операционной деятельности Российско-китайского инвестиционного фонда (РКИФ) — компании, созданной РФПИ и China Investment Corporation. В 2021–2022 годах был независимым директором и главой Аудиторского комитета ПАО «Группа Ренессанс Страхование». Виталий Пыльцов с отличием окончил факультет международных экономических отношений Московского финансового института (в настоящее время — Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации) с частичным обучением в Университете им. Гумбольдта, Берлин.



Андреас Крифтис

Независимый директор без исполнительных полномочий

Андреас Крифтис обладает более чем 15-летним опытом в области корпоративных финансов, инвестиций и налогового планирования. В настоящее время возглавляет подразделение бухгалтерского учета и налогообложения компании Fiduciana Trust (Cyprus) Limited, предоставляя услуги по налоговому планированию, а также осуществляя руководство вопросами аудита и налогообложения. До этого Андреас курировал вопросы аудита в KPMG (Кипр). Андреас окончил Манчестерский университет и является членом ассоциации ACCA.

<sup>1</sup> На 24 апреля 2024 года.

Состав Совета директоров

с указанием имени, возраста, года назначения на должность и текущей должности

Имя, фамилия	Возраст (на дату публикации)	Должность	Год назначения
Сергей Егоров	41	Председатель Совета директоров, директор без исполнительных полномочий	2019
Геннадий Щербина	69	Главный исполнительный директор	2021
Марина Оглоблина	67	Независимый директор без исполнительных полномочий	2019
Александр Волошин	68	Независимый директор без исполнительных полномочий	2021
Виталий Пыльцов	56	Независимый директор без исполнительных полномочий	2022
Андреас Крифтис	41	Независимый директор без исполнительных полномочий	2023

Присутствие на собраниях Совета директоров

Имя, фамилия	Присутствие на очных заседаниях Совета директоров (всего 5 собраний в 2023 году)	Присутствие на заочных заседаниях совета директоров (письменные решения) (всего 17 заседаний в 2023 году)
Сергей Егоров	5	17
Геннадий Щербина	5	17
Марина Оглоблина	5	17
Александр Волошин	5	17
Виталий Пыльцов	5	17
Андреас Крифтис	3	15

Совет директоров провел в 2023 году

5

очных заседаний

17

заочных заседаний

К исключительной компетенции Совета директоров отнесены следующие вопросы:

- утверждение долгосрочных целей и корпоративной стратегии Компании
- утверждение существенных приобретений, отчуждений, инвестиций, контрактов, расходов и других операций
- утверждение, на основании рекомендации Комитета по аудиту, промежуточных и итоговых результатов, годового отчета и финансовой отчетности, включая отчет о корпоративном управлении, утверждение дивидендной политики, а также объявление промежуточных дивидендов и рекомендации по окончательным дивидендам
- утверждение, на основании рекомендации Комитета по вознаграждениям и назначениям, любых назначений в состав Совета директоров и на другие ключевые руководящие должности
- рассмотрение на основании рекомендации Комитета по аудиту эффективности систем внутреннего контроля и управления рисками
- утверждение политик и процедур Компании в области корпоративного управления

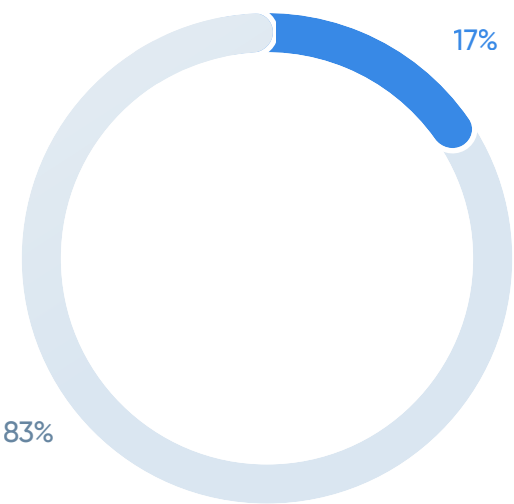
Вопросы, рассмотренные Советом директоров в течение года:

В течение 2023 года Совет директоров рассматривал широкий круг вопросов, в том числе:

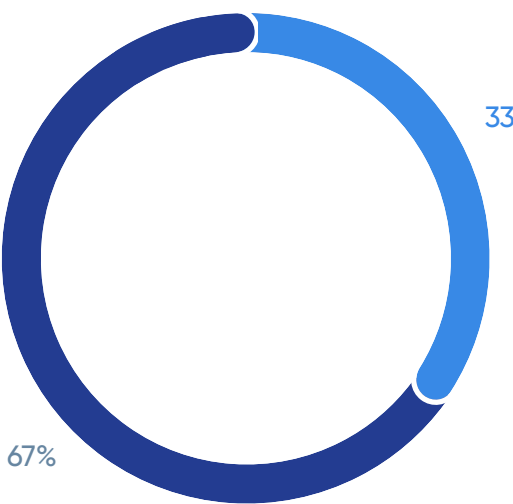
- бизнес-стратегия
- бюджеты и долгосрочные планы Компании
- дивидендная политика и политика в области устойчивого развития
- оценка будущих денежных потоков, финансовых договоренностей и привлечения капитала
- развитие корпоративного управления Компании
- результаты деятельности отдельных подразделений и Группы в целом, будущие капитальные затраты
- финансовая отчетность и раскрытие информации о Компании
- рассмотрение отчетов комитетов Совета директоров
- обратная связь от акционеров и отчеты брокеров и аналитиков
- управление рисками и контроль рисков

Состав Совета директоров

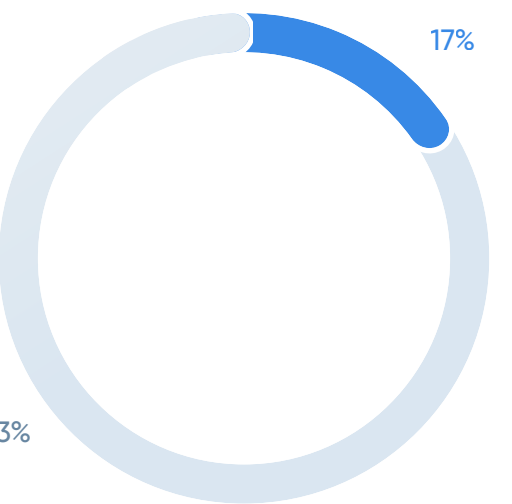
Структура Совета директоров по полу<sup>1</sup>



Структура Совета директоров по возрасту<sup>1</sup>



Гражданство членов Совета директоров<sup>1</sup>



Вознаграждение

Принципы, основы, условия и процедуры выплат вознаграждения членам Совета директоров закреплены в Политике по вознаграждениям и компенсациям, выплачиваемым членам Совета директоров, одобренной Советом директоров 17 июля 2020 года.

Согласно этой политике, вознаграждение за участие в работе Совета директоров выплачивается только независимым членам Совета директоров и состоит из следующих элементов (все суммы указаны до налогообложения):

€ 56 190

основное вознаграждение за участие в работе Совета директоров

€ 18 730

дополнительное вознаграждение за руководство одним из комитетов Совета директоров

€ 9365

дополнительное вознаграждение за участие в работе одного из комитетов Совета директоров



возмещение расходов

<sup>1</sup> На 24 апреля 2024 года.

Вознаграждение выплачивается в денежной форме ежеквартально равными долями в конце соответствующего квартала, но не позднее 10 рабочих дней с момента окончания квартала.

# Комитеты Совета директоров

Совет директоров делегировал определенные полномочия четырем комитетам: Комитету по аудиту, Комитету по вознаграждениям и назначениям, Комитету по стратегии и Комитету по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации.

Все перечисленные комитеты осуществляют деятельность в рамках возложенных на них полномочий, предоставляют отчеты о своей деятельности Совету директоров и принимают решения либо выносят на утверждение Совета директоров рекомендации в соответствии со своей сферой ответственности.

## Комитет по аудиту

Состав Комитета по аудиту по состоянию на 24 апреля 2024 года:

### Виталий Пыльцов

Председатель Комитета и независимый директор без исполнительных полномочий

### Марина Оглоблина

Независимый директор без исполнительных полномочий

### Андреас Крифтис

Независимый директор без исполнительных полномочий

## Обязанности

- Контроль достоверности финансовой отчетности Компании и Группы, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности («Финансовая отчетность»).
- Пересмотр системы внутреннего контроля и управления рисками Группы.
- Мониторинг и анализ эффективности системы внутреннего аудита Группы («Внутренний аудит»).
- Разработка рекомендаций Совету директоров для утверждения акционерами на общем собрании в отношении назначения внешнего аудитора и утверждения вознаграждения и условий найма внешнего аудитора.
- Проверка и контроль независимости и объективности внешнего аудитора, а также эффективности процесса аудита с учетом соответствующих профессиональных и нормативных требований.
- Разработка и внедрение политики по привлечению внешнего аудитора для оказания неаудиторских услуг, принимая во внимание соответствующие этические рекомендации в отношении предоставления неаудиторских услуг внешней аудиторской фирмой.

В 2023 году Комитет по аудиту провел ряд заседаний, на которых были рассмотрены следующие ключевые вопросы:

- Финансовые результаты по итогам года вместе с соответствующим отчетом внешнего аудитора.
- Промежуточные результаты за полугодие вместе с соответствующим отчетом внешнего аудитора.
- Вопросы, поднятые внешним аудитором в рамках аудиторского процесса, требующие внимания руководства, и действия, предпринятые руководством для решения этих вопросов.
- Рассмотрение результатов тендера на проведение аудита консолидированной и индивидуальной финансовой отчетности
- Проверка эффективности и независимости внешнего аудитора.
- Рекомендации Совету директоров о назначении внешнего аудитора и размера вознаграждения за аудиторские услуги.
- Утверждение любых неаудиторских услуг, предлагаемых для оказания внешним аудитором в течение года.
- Получение отчетов от службы внутреннего аудита о результатах их работы и рассмотрение корректирующих действий, предпринятых руководством в отношении любых возникающих вопросов.
- Анализ учетной политики, принятой Группой, и утверждение любых изменений в этой политике по рекомендации руководства или внешнего аудитора.

## Внутренний аудит

Служба внутреннего аудита Группы обеспечивает независимый объективный контроль и консультативный надзор за операционной деятельностью и системами внутреннего контроля, а также помогает бизнесу в достижении поставленных целей, применяя системный, взвешенный подход к оценке и повышению эффективности процессов управления рисками, контроля и управления.

Комитет по аудиту регулярно проводит встречи с руководителем службы внутреннего аудита без присутствия руководства.

## Внешний аудит

Комитет по аудиту удовлетворен работой компании NSP Sagehill Partners Ltd. Комитет по аудиту рассмотрел и одобрил неаудиторские услуги, оказанные Группе компанией NSP Sagehill Partners Ltd., и подтвердил, что оказание таких услуг не повлияло на независимость аудитора. Комитет по аудиту регулярно проводит встречи с внешним аудитором без присутствия руководства Группы.

## Системы внутреннего контроля и управления рисками

Комитет по аудиту и Совет директоров в целом продолжают обеспечивать внедрение эффективных систем управления рисками для выявления и оценки основных рисков, с которыми сталкивается Группа «Эталон». В Компании установлены и поддерживаются соответствующие требования и механизмы контроля и осуществляется надзор за их соблюдением. В частности, система управления рисками выявляет риски, которые при неправильном управлении могут существенно повлиять на способность Группы достичь своих целей или привести к существенному ухудшению финансовых результатов Группы. Комитет по аудиту периодически пересматривает политику и системы управления рисками для обеспечения их обоснованности, актуальности и полноты с учетом любых изменений рыночных условий и деятельности Группы. При этом также отслеживается эффективность управления выявленными рисками. Комитет по аудиту отвечает за надзор над тем, как руководство контролирует соблюдение политик и процедур управления рисками Группы, а также анализирует эффективность системы риск-менеджмента. В этом Комитету по аудиту помогает служба внутреннего аудита. По мере достижения результатов в этом направлении Комитет по аудиту продолжает отслеживать процессы Группы в области управления рисками и обеспечивать их поддержку и корректировку. Несмотря на то, что на заседаниях Комитета по аудиту имеют право присутствовать только члены этого Комитета, ведущий партнер внешнего аудитора, руководитель службы внутреннего аудита и другие представители высшего руководства приглашаются на заседания, когда это необходимо и обосновано.

КОМИТЕТ ПО ВОЗНАГРАЖДЕНИЯМ И НАЗНАЧЕНИЯМ

Состав Комитета по вознаграждениям и назначениям по состоянию на 24 апреля 2024 года:

Сергей Егоров

Председатель Комитета, Председатель Совета директоров, директор без исполнительных полномочий

Виталий Пыльцов

Независимый директор без исполнительных полномочий

Марина Оглоблина

Независимый директор без исполнительных полномочий

Сфера ответственности

Комитет представляет Совету директоров рекомендации по вознаграждению высшего руководства и других сотрудников руководящего уровня, а также пересматривает условия и положения трудовых соглашений при назначениях на все руководящие должности.

Комитет отвечает за разработку критериев отбора и назначение членов Совета директоров, а также за регулярный пересмотр его структуры, численности и состава.

При выполнении этой задачи Комитет учитывает навыки, знания и опыт, необходимые на данном этапе развития Группы «Эталон», а также требования действующего законодательства и представляет Совету директоров рекомендации по внесению каких-либо изменений.

Комитет также анализирует состав Комитета по аудиту, Комитета по стратегии и Комитета по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации и представляет рекомендации относительно их состава.

В 2022 году Комитет провел ряд заседаний, на которых рассматривались изменения в составе Совета директоров и его комитетов.

КОМИТЕТ ПО СТРАТЕГИИ

Состав Комитета по стратегии по состоянию на 24 апреля 2024 года

Геннадий Щербина

Председатель Комитета, главный исполнительный директор

Сергей Егоров

Директор без исполнительных полномочий

Марина Оглоблина

Независимый директор без исполнительных полномочий

Петр Крючков

Вице-президент по корпоративным инвестициям и стратегии АО «ГК „Эталон“»

Артем Засурский

Сфера ответственности

Положение о Комитете по стратегии подробно определяет его обязанности. Комитет по стратегии оказывает содействие Совету директоров при исполнении им обязанностей по надзору за среднесрочным и долгосрочным стратегическим развитием Группы «Эталон».

Комитет по стратегии предоставляет рекомендации и профессиональную экспертизу, позволяющие всесторонне проанализировать сценарии стратегического развития перед их вынесением на рассмотрение и утверждение Советом директоров.

КОМИТЕТ ПО ВЗАИМОДЕЙСТВИЮ С ИНВЕСТОРАМИ И РАСКРЫТИЮ ИНФОРМАЦИИ

Состав Комитета по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации на 24 апреля 2024 года:

Петр Крючков

Вице-президент по корпоративным инвестициям и стратегии АО «ГК „Эталон“»

Геннадий Щербина

Главный исполнительный директор

Виталий Пыльцов

Независимый директор без исполнительных полномочий

Сфера ответственности

В сферу ответственности Комитета по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации входит улучшение коммуникации между институциональными инвесторами, акционерами и другими заинтересованными сторонами, необходимость которой возникает из-за публичного статуса Компании и определяется основными принципами раскрытия информации. Комитет регулярно анализирует Политику раскрытия информации Группы «Эталон» и представляет Совету директоров рекомендации касательно любых изменений.

ГЛАВНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Пост главного исполнительного директора Группы «Эталон» занимает Геннадий Щербина<sup>1</sup>, ключевыми обязанностями которого являются:

- осуществление стратегических и бизнес-решений, утвержденных Советом директоров
- управление операционной деятельностью
- представление интересов Группы «Эталон» в переговорах по любым сделкам, совершаемым компаниями Группы

<sup>1</sup> На 24 апреля 2024 года.

# Взаимодействие с инвесторами и акционерами

/10

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ИНВЕСТОРАМИ И АКЦИОНЕРАМИ: РЕШЕНИЕ ИНФРАСТРУКТУРНЫХ ВОПРОСОВ	156
СТОИМОСТЬ АКЦИЙ	158
СТРУКТУРА ВЛАДЕНИЯ	159
ДИВИДЕНДНАЯ ПОЛИТИКА	159
РАБОТА С ИНВЕСТОРАМИ	160
РАБОТА С ИНВЕСТОРАМИ: ПОВЫШЕНИЕ ПРОЗРАЧНОСТИ	161
АНАЛИТИЧЕСКОЕ ПОКРЫТИЕ	162
КАЛЕНДАРЬ ИНВЕСТОРА	163
ОБЛИГАЦИИ И КРЕДИТНЫЕ РЕЙТИНГИ	164



# Взаимодействие с инвесторами и акционерами: решение инфраструктурных вопросов

Группа «Эталон» — успешный игрок рынков капитала уже более 12 лет. IR-стратегия Компании постоянно адаптируется к рыночным условиям и изменениям бизнес-процессов внутри Компании. Фокусом актуальной IR-стратегии является увеличение числа розничных акционеров Компании и улучшение взаимодействия с ними.

Ключевой целью IR-команды и менеджмента Группы «Эталон» в 2023 году стало устранение ограничений, возникших ввиду определенных санкционных положений и препятствующих реализации прав всех групп акционеров. В 2023 году Компания последовательно совершала шаги, которые позволят снять эти ограничения:

На всех важных этапах решения инфраструктурных вопросов Группа «Эталон» стремилась обеспечить максимально допустимую прозрачность, информируя стейкхолдеров о ключевых шагах и реализованных инициативах.

15 МАЯ 2023 [↗](#)

Группа «Эталон» объявила о намерении получить статус первичного листинга на Московской бирже

Компания приняла решение осуществить смену статуса листинга на Московской бирже до первичного путем регистрации проспекта существующих ГДР в Банке России и получения разрешения на допуск существующих ГДР к публичному обращению в России.

07 ИЮЛЯ 2023 [↗](#)

Группа «Эталон» получила статус первичного листинга на Московской бирже

В июле 2023 года Банк России принял решение о регистрации проспекта ГДР Компании в соответствии с Положением Банка России № 714-П от 27.03.2020 и Указанием Банка России от 29.09.2021 № 5951-У и допуском ГДР Группы «Эталон» к публичному обращению в России. Таким образом Компания завершила процедуру смены статуса листинга на Московской бирже до первичного.

17 МАЯ 2023 [↗](#)

Группа «Эталон» запустила процедуру смены банка-депозитария

Компания объявила о решении сменить банк-депозитарий, управляющий программой ГДР. На момент объявления о намерении сменить депозитарий оператором глобальных депозитарных расписок являлся The Bank of New York Mellon, который предоставлял Компании депозитарные услуги в соответствии с депозитарным договором от 12 апреля 2021 года. В качестве нового депозитария был выбран RCS Issuer Services S.A.R.L.

18 ИЮЛЯ 2023 [↗](#)

Группа «Эталон» объявила о намерении прекратить листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже

Совет директоров Компании принял соответствующее решение 17 июля 2023 года. Группа «Эталон» обладала статусом первичного листинга на основном рынке Лондонской фондовой биржи с 2011 года. В связи с фактической приостановкой торгов ГДР Компании с 3 марта 2022 года Группа «Эталон» направила обращение в Управление по финансовому регулированию и надзору Великобритании (FCA) с просьбой о прекращении листинга ГДР Компании, а также обращение к Лондонской фондовой бирже с заявлением об отмене допуска ГДР к торгам на основном рынке Биржи.

# Взаимодействие с инвесторами и акционерами: решение инфраструктурных вопросов

03 ОКТЯБРЯ 2023

Группа «Эталон» объявила о разделении депозитарной программы

Группа «Эталон» подписала соглашение с оператором глобальных депозитарных расписок The Bank of New York Mellon о разделении программы ГДР, выпущенных в соответствии с правилом Reg S (ISIN US29760G1031), и программы ГДР по правилу 144A (ISIN US29760G2021).

В соответствии с соглашением The Bank of New York Mellon перевел программу ГДР Компании по Правилу Reg S под управление нового банка-депозитария RCS Issuer Services S.A.R.L 6 ноября 2023 года. При этом The Bank of New York Mellon остался оператором депозитарной программы по правилу 144A до момента ее канцеляции.

15 ДЕКАБРЯ 2023

Акционерами на ГОСА принято решение о редомициляции Компании

15 декабря 2023 года Группа «Эталон» провела годовое Общее собрание акционеров в городе Никосия, Кипр. Все вопросы, представленные к рассмотрению на ГОСА, были приняты необходимым большинством голосов. В том числе было одобрено специальным решением, что Компания приступает к процедуре по исключению из Реестра Регистратора компаний Кипра, переносу своего юридического адреса в Специальный административный район (остров Октябрьский Калининградской области Российской Федерации) и регистрации в качестве компании, продолжающей свою деятельность в форме международной компании публичного акционерного общества в соответствии с правовым режимом Российской Федерации без роспуска и повторного образования.

07 НОЯБРЯ 2023

Группа «Эталон» завершила смену банка-депозитария программы ГДР

Новым оператором программы ГДР, выпущенных в соответствии с правилом Reg S, стал RCS Issuer Services S.A.R.L, соглашение с которым вступило в силу 6 ноября 2023 года.

Дополнительная информация о новом депозитарии доступна на официальном сайте: <https://www.rcsgroup.lu>.

07 ФЕВРАЛЯ 2024

Группа «Эталон» завершила процедуру прекращения листинга ГДР на Лондонской фондовой бирже

В связи с поданным обращением был прекращен листинг в Официальном списке Управления по финансовому регулированию и надзору Великобритании (FCA) и отменен допуск к торгам ГДР Компании на основном рынке Лондонской фондовой биржи (LSE) начиная с 7 февраля 2024 года.

# Стоимость акций

В 2020 году Компания успешно прошла процедуру листинга глобальных депозитарных расписок на Московской бирже. Бумаги Группы «Эталон» включены в Первый уровень котировального списка. Расписки входят в базу расчета индекса акций широкого рынка, а также индекса средней и малой капитализации и индекса строительства (Мосбиржа и РТС). С июля 2023 года Группа «Эталон» имеет статус первичного листинга на Московской бирже.

## Котировки ГДР Группы «Эталон» в 2023 году

С начала 2023 года котировки ГДР Группы «Эталон» продемонстрировали поэтапное восстановление и рост на 80%, опередив конкурентов и биржевой индекс, и приблизились к уровням начала февраля 2022 года.



● Среднедневной объем торгов ГДР Группы «Эталон», млн руб. ● Динамика котировок ГДР Группы «Эталон», Мосбиржа (слева) ● Индекс Мосбиржи (слева)

## Московская биржа

на 29.12.2023

Код	ETLN: ME
Полное наименование	Глобальные депозитарные расписки на обыкновенные акции ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ
Краткое наименование	ETLN-гдр
Тип ценных бумаг	Депозитарные расписки на акции иностранного эмитента
Уровень листинга	Первый уровень
Номер ISIN	US29760G1031

32 млрд руб.

рыночная капитализация

18,76 млрд руб.

объем торгов за 2023 год

## Стоимость одной ГДР

83,22 руб.

цена закрытия

98,00 руб.

52-недельная  
максимальная цена

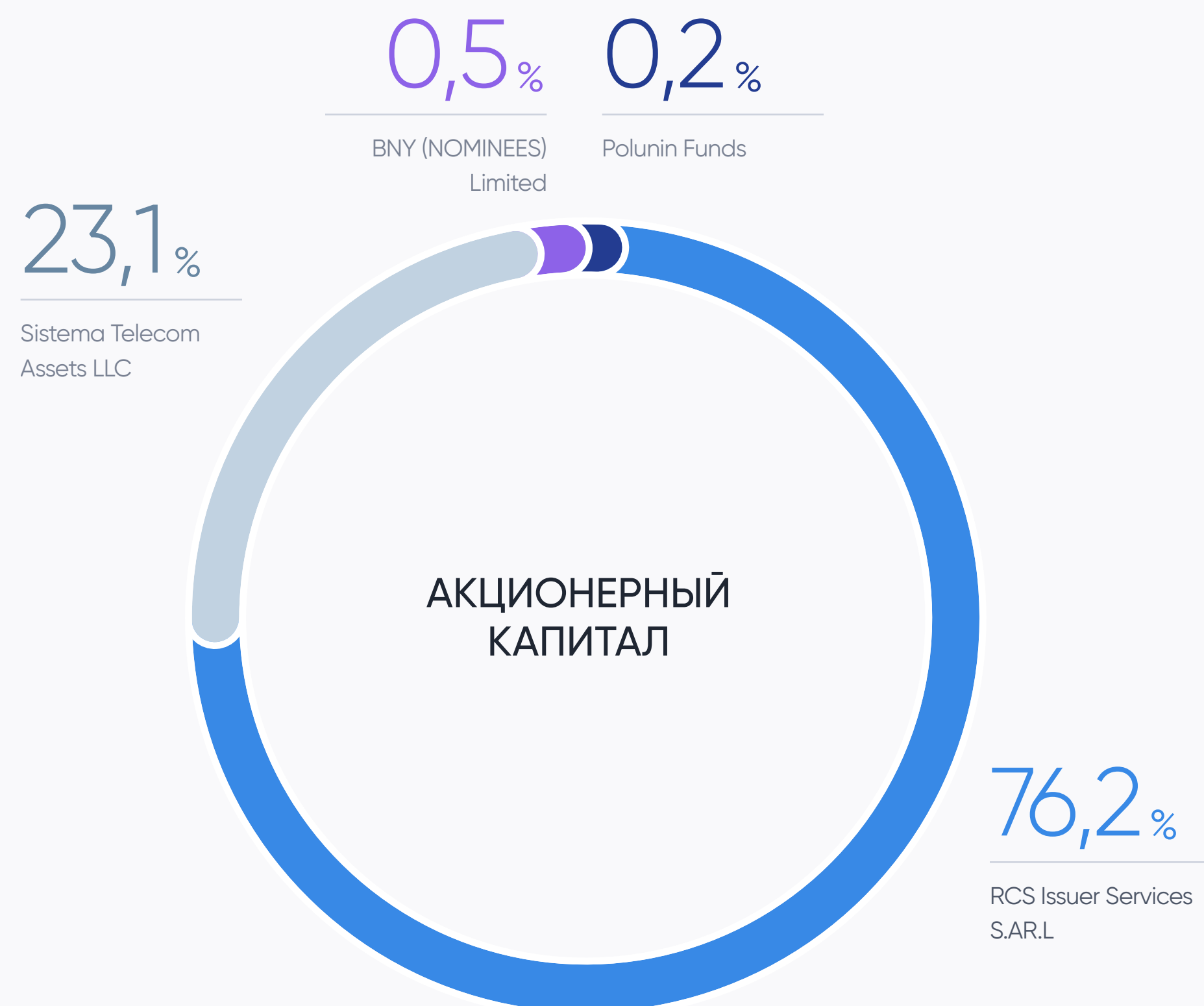
46,12 руб.

52-недельная  
минимальная цена

# Структура владения

На конец 2023 года в обращении находились 383 445 362 обыкновенные акции и 20 000 погашаемых привилегированных акций без права голоса или права на получение дивидендов. В 2023 году Компания не осуществляла дополнительных эмиссий или программ обратного выкупа депозитарных расписок.

По состоянию на 6 ноября 2023 года Компании известно о следующем распределении долей в структуре ее акционерного капитала:



# Дивидендная политика

Основой дивидендной политики Группы «Эталон» является соблюдение баланса интересов Компании и ее акционеров. С 2013 года Группа «Эталон» целенаправленно повышает целевой уровень дивидендных выплат с 15–30% до 40–70% от чистой прибыли по МСФО, утвержденных в мае 2017 года.

В январе 2020 года Группа «Эталон» установила минимальный уровень ежегодных выплат в качестве временной меры, направленной на сокращение негативных последствий для акционеров от снижавшейся рентабельности бизнеса и специфики учета сделки по приобретению компании «Лидер-Инвест» в 2019 году, однако в 2021 году Совет директоров принял решение вернуться к расчету дивидендов в процентном отношении от чистой прибыли, чтобы обеспечить пропорциональное увеличение дивидендных выплат по мере роста бизнеса.

Для повышения предсказуемости выплат была скорректирована база распределения, которой теперь является очищенная от эффекта РРА чистая прибыль, а также установлены фиксированные даты рекомендации и выплат дивидендов.

Начиная с 2022 года, ввиду сложной геополитической ситуации, определенные положения санкций и взаимные ограничения, в том числе связанные с распределением средств через международные платежные и клиринговые системы, накладывают ограничения на возможность выплаты дивидендов в рамках действующей дивидендной политики в отношении всех групп акционеров Компании.

Основываясь на принципах равенства интересов всех групп акционеров, Совет директоров принял решение отложить рассмотрение вопроса о выплате дивидендов по итогам 2022 года до момента устранения действующих ограничений.

# Работа с инвесторами

В основе наших коммуникаций с широким кругом инвесторов лежит формирование долгосрочных отношений через непрерывный диалог с целью обеспечения информированности участников рынка ценных бумаг.

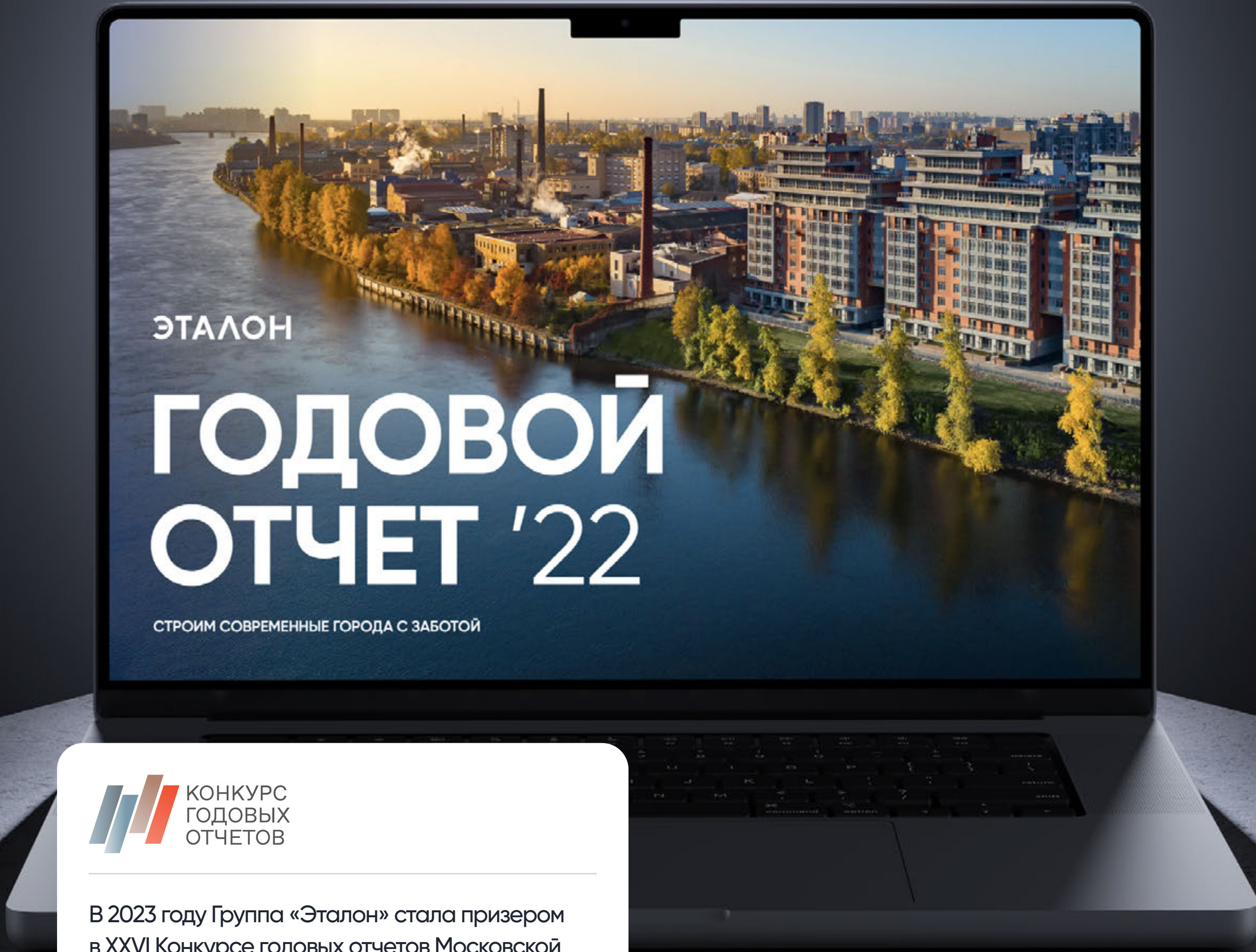
В рамках регуляторных раскрытий в течение года мы публиковали следующую информацию:

- итоги собраний акционеров
- итоги ключевых заседаний Совета директоров
- информацию о ключевых этапах решения инфраструктурного вопроса
- информацию о важных кадровых изменениях в структуре менеджмента
- ежеквартальные результаты операционной деятельности
- финансовые результаты за полугодие и год
- результаты Компании за отчетный период в формате Годового отчета

В соответствии с лучшими практиками взаимодействия с инвесторами и другими заинтересованными сторонами мы также публиковали дополнительную значимую информацию о бизнесе Группы «Эталон»:

- результаты Компании за отчетный период в области экологических и социальных вопросов и вопросов корпоративного управления в первом отдельном *Отчете об устойчивом развитии*
- новости о важных этапах реализации проектов, включая получение разрешительной документации, вывод в продажу, ввод в эксплуатацию
- наглядную информацию о статусе реализации проектов
- результаты оценки портфеля проектов

Группа «Эталон» непрерывно ведет работу по улучшению качества раскрытия информации, продолжает внедрять лучшие практики и повышать прозрачность деятельности Компании.



В 2023 году Группа «Эталон» стала призером в XXVI Конкурсе годовых отчетов Московской биржи в номинации «Лучший годовой отчет: инвестиционная привлекательность»

# Работа с инвесторами: повышение прозрачности

Структура российского фондового рынка изменилась, на конец 2023 года институциональные инвесторы формировали около 28% оборота, физические лица — 72%<sup>1</sup>.

Компания стремится выстраивать IR-коммуникацию таким образом, чтобы организовать эффективное взаимодействие со всеми группами инвесторов и обеспечить интерес к эмитенту со стороны долгосрочных инвесторов, ориентированных на рост бизнеса.

В 2023 году Группа «Эталон» стремилась поддерживать контакты с институциональными держателями в формате переписки и звонков с инвестиционными фондами и управляющими компаниями.

Компания также адаптировала стратегию коммуникации с частными инвесторами и стремится внедрять новые инструменты раскрытия информации, подходящие для ритейл-сообщества.

## ✓ Участие в мероприятиях для ритейл-сообщества

В 2023 году Группа «Эталон» чаще принимала участие в вебинарах для частных инвесторов (Атон, «Вредный инвестор», Smart-lab, Tinkoff) и офлайн-конференциях (Smart-Lab, Profit).

## ✓ Взаимодействие с розничными инвесторами в социальных сетях

Группа «Эталон» регулярно публикует важную информацию в социальных сетях. Все значимые информационные события сопровождаются публикациями в наших официальных социальных сетях, а также распространяются среди инвесторов через средства массовой информации и специализированные ресурсы по инвестициям.

Группа «Эталон» активно использует самую популярную социальную сеть для инвесторов «Пульс» («Тинькофф инвестиции»), где официальный канал насчитывает более 17 тыс. подписчиков, и платформу «БКС Профит».

## ✓ Доступный веб-сайт

Чтобы обеспечить равный, удобный и быстрый доступ к ключевой информации о деятельности Компании для всех групп инвесторов, IR-вебсайт <https://www.etalongroup.com> ведется в двух версиях, англо- и русскоязычной.

## ✓ Работа с запросами

Мы регулярно работаем с запросами частных инвесторов через официальные каналы взаимодействия: форму обратной связи на веб-сайте Компании и электронную почту [ir@etalongroup.com](mailto:ir@etalongroup.com).

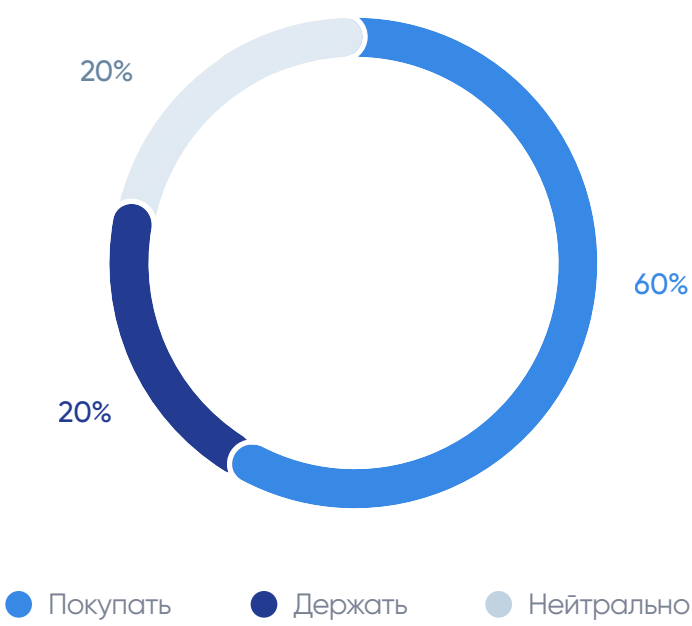
<sup>1</sup> Отчет Московской биржи «Рынок акций: итоги» на декабрь 2023 года.

# Аналитическое покрытие

В 2023 году деятельность Группы «Эталон» освещали аналитики из 5 ведущих российских брокерских фирм — БКС, Sberbank CIB, Газпромбанк, Атон и Sinara — и в течение года выпускали обзоры сектора девелопмента жилой недвижимости и деятельности российских компаний.

Перед составлением аналитических обзоров Группы «Эталон» Компания регулярно проводила звонки и встречи, целью которых были обсуждение достигнутых результатов и формирование у аналитиков комплексного понимания стратегии Компании, финансовой модели, работы менеджмента и драйверов роста бизнеса.

Рекомендации аналитиков



Аналитическое покрытие и рекомендации аналитиков<sup>1</sup>

Банк	Аналитик	Дата	Рекомендация
БКС	Елена Царева	29.09.2023	Покупать
Sberbank CIB	Георгий Иванин	21.02.2024	Покупать
Газпромбанк	Марат Ибрагимов	17.10.2022	Покупать
Атон	Михаил Ганелин	17.01.2024	Нейтрально
Синара ИБ	Мария Лукина	28.03.2024	Держать

123–129 руб.  
средняя целевая цена

34–41%  
потенциал роста<sup>2</sup>

<sup>1</sup> На 28 марта 2024 года.

<sup>2</sup> Потенциал роста стоимости ГДР рассчитан относительно цены закрытия торгов 28 марта 2024 года — 91,64 рубля за ГДР.



# Календарь инвестора

Помимо публикации результатов операционной и финансовой деятельности, Группа «Эталон» регулярно участвует в офлайн-мероприятиях для инвесторов и онлайн-эфирах как приглашенный гость у представителей аналитических и инвестиционных сообществ — информация о проведении таких эфиров доступна в социальных сетях Группы.

В календаре указаны предварительные даты публикации результатов и офлайн-мероприятий Компании в 2024 году:

## Январь 2024

Результаты операционной деятельности за 4-й квартал и 12 месяцев 2023 года

## Апрель 2024

Результаты операционной деятельности за 1-й квартал 2024 года

## Июль 2024

Результаты операционной деятельности за 1-е полугодие 2024 года

## Октябрь 2024

Результаты операционной деятельности за 9 месяцев 2024 года.

Встреча с инвесторами в рамках Smart-Lab Conference

## Март 2024

Результаты оценки портфеля проектов

Финансовые результаты по МСФО за 12 месяцев 2023 года

## Июнь 2024

22 июня — встреча с инвесторами в рамках Smart-Lab Conference

## Сентябрь 2024

Финансовые результаты по МСФО за 1-е полугодие 2024 года



# Облигации и кредитные рейтинги

Кредитный портфель Группы включает банковские кредиты, в том числе проектное финансирование, биржевые облигации и иные займы. По состоянию на 31 декабря 2023 года в обращении находилось два выпуска рублевых биржевых облигаций АО «Эталон-Финанс» общим объемом 20 млрд рублей. Все выпуски включены в котировальный список Московской биржи 2-го уровня.

В феврале 2023 года АО «Эталон-Финанс» разместило биржевые облигации серии 002P-01 общей номинальной стоимостью 8 млрд рублей. Совокупный объем предложения превысил первоначальный номинальный объем в полтора раза, что позволило увеличить объем выпуска до 8 млрд рублей с первоначально заявленных 5 млрд рублей. В мае 2023 года был размещен дополнительный выпуск № 1 в объеме 2 млрд рублей.

15 февраля 2023 года был погашен выпуск АО «Эталон-Финанс» № 4B02-02-55338-H-001P от 06.12.2017, RU000AOZYU39.

## Действующие биржевые облигации

Инструмент	Номер и дата гос. регистрации	ISIN	Объем выпуска	Дата размещения	Дата погашения	Амортизация/оферта	Ставка купона	Периодичность выплат
Биржевые облигации, серии БО-П03	№ 4B02-03-55338-H-001P от 13.09.2021	RU000A103QH9	10 млрд руб.	21.09.2021	15.09.2026	Амортизация 11% в даты выплаты 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 купонов 12% — в дату погашения	9,10%	4 раза в год
Биржевые облигации, серии 002P-01	4B02-01-55338-H-002P от 17.02.2023  Доп. выпуск № 1 — 4B02-01-55338-H-002P от 19.05.2023	RU000A105VU7	10 млрд руб.	22.02.2023 — основной выпуск  25.05.2023 — доп. выпуск	03.02.2038	Оферта 20.02.2026	13,7% до оферты	4 раза в год

## Кредитные рейтинги

Рейтинговым агентством «Эксперт РА» был подтвержден кредитный рейтинг АО «Эталон-Финанс» на уровне ruA-, прогноз рейтинга — стабильный. Этим же рейтинговым агентством был подтвержден кредитный рейтинг выпуску № 4B02-03-55338-H-001P от 13.09.2021 и присвоен кредитный рейтинг выпуску № 4B02-01-55338-H-002P от 17.02.2023 (включая дополнительный выпуск № 1, № 4B02-01-55338-H-002P от 19.05.2023) на уровне ruA-.

## Контакты

### IR-команда группы «Эталон»:

- Петр Крючков**  
Вице-президент по корпоративным инвестициям и стратегии

**Мария Бевзюк**  
начальник отдела взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития  
[mariya.bevzyuk@etalongroup.com](mailto:mariya.bevzyuk@etalongroup.com)

**Александр Угрюмов**  
начальник отдела рынков капитала  
[alexandr.ugryumov@etalongroup.com](mailto:alexandr.ugryumov@etalongroup.com)

### IR-контакты:

[ir@etalongroup.com](mailto:ir@etalongroup.com)

Тел.: +44 (0)20 8123 1328

### Банк-депозитарий ГДР:

RCS Issuer Services S.A.R.L Office  
230, 26 Boulevard Royal

L-2449 Люксембург | Великое Герцогство Люксембург  
[operations@rcsgroup.lu](mailto:operations@rcsgroup.lu)

### Контактная информация группы «Эталон»:

Etalon Group PLC 2–4 Capital  
Centre Arch. Makariou III Avenue

Никосия | Кипр  
Тел.: +44 (0)20 8123 1328  
Факс: +44 (0)20 8123 1328

# Финансовая отчетность

КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ  
ОТЧЕТНОСТЬ 166

/10



# Консолидированная финансовая отчетность

за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

## Содержание

Глава	Страница
Совет директоров и прочие должностные лица	166
Консолидированный отчет руководства	167
Заявление об обязанностях членов Совета директоров и руководства Компании	170
Аудиторское заключение независимого аудитора	171
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	174
Консолидированный отчет о финансовом положении	175
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	177
Консолидированный отчет о движении денежных средств	178
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	181
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводился аудит)	218

## Совет директоров и прочие должностные лица

### Совет директоров

Имя	Дата
Щербина Геннадий	назначен 30 апреля 2021 года
Волошин Александр	назначен 30 апреля 2021 года
Егоров Сергей	назначен 19 февраля 2019 года
Оглоблина Марина	назначена 19 февраля 2019 года
Крифтис Андреас	назначен 26 апреля 2023 года
Пыльцов Виталий	назначен 4 апреля 2022 года
Хоменко Ганна	назначена 19 февраля 2019 года, ушла в отставку 25 апреля 2023 года
Винокуров Денис	назначен 9 ноября 2018 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года
Светличный Борис	назначен 15 апреля 2013 года, ушел в отставку 26 мая 2023 года
Харалампос Августин (Charalampos Avgousti)	назначен 10 ноября 2016 года, ушел в отставку 21 апреля 2023 года
Мубаракшин Олег	назначен 19 февраля 2019 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.
Берлович Максим	назначен 27 апреля 2018 года, ушел в отставку 16 февраля 2023 г.

### Секретарь

Petsas Fiduciary Services Limited Грива Дигени, 36 ГЕОРГИУ и ТЕЛЬМА ПАРАСКЕВАЙДЕ, Квартира/офис 403, 1066 Никосия Кипр

(Petsas Fiduciary Services Limited Griva Digeni, 36 GEORGIU&THELMAS PARASKEVAIDE, Flat/Office 403, 1066 Nicosia Cyprus)

### Юридический адрес

Республика Кипр, 1065, Никосия, Арх. Макариу III Авеню, 2-4, Капитал Центр, 9-й этаж

(2-4 Arch. Makariou III Avenue Capital Center, 9th floor 1065 Nicosia Cyprus)

### Независимый аудитор

АО «ДРТ», филиал в Санкт-Петербурге Россия, 199004, Санкт-Петербург, Средний проспект В. О., дом 38, корпус 1, литер К

# Консолидированный отчет руководства

Совет директоров «Эталон Груп ПИЭЛСИ» (далее – «Компания») предоставляет Отчет руководства совместно с консолидированной финансовой отчетностью Компании и ее дочерних организаций (далее именуемых совместно – «Группа») за год, закончившийся 31 декабря 2023 года. Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

## Оценка результатов деятельности и финансового положения Группы

Финансовые результаты Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, представлены на странице 19 консолидированной финансовой отчетности.

### (a) Выручка

Выручка Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 88 791 млн руб. по сравнению с 80 556 млн руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 год увеличение составило 8 235 млн руб. или 10%.

Выручка в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» увеличилась на 8 882 млн руб. или на 13% в результате совокупного влияния роста выручки на 26% от продажи парковочных мест на 965 млн руб. и увеличения выручки на 34% от продажи встроенных коммерческих помещений на 1 311 млн руб. и увеличения выручки на 11% от продажи квартир на 6 606 млн руб.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Подрядное строительство» сократилась на 1 349 млн руб. или на 63%.

Выручка от внешних покупателей в отчетном сегменте «Прочие операции» увеличилась на 702 млн руб. или на 8% в результате совокупного влияния увеличения прочей выручки на 78 млн руб. или на 2%, увеличения выручки от продаж строительных материалов на 1 562 млн руб. или на 54%, увеличения выручки от аренды на 83 млн руб. или на 14%.

### (b) Валовая прибыль

Валовая прибыль за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 29 971 млн руб. по сравнению с 28 203 млн руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 год, прирост составил 1 768 млн руб. или 6%, главным образом в результате совокупного влияния прироста валовой прибыли в отчетном сегменте «Жилая недвижимость» на 3 149 млн руб. или на 12% и снижения валовой прибыли в сегменте «Прочее» 1 353 млн руб. или на 51%.

### (c) Результаты от операционной деятельности

Прибыль от операционной деятельности за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 11 941 млн руб. по сравнению с 25 055 млн руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года, сокращение составило 13 114 млн руб. или 52%, главным образом в результате отражения в 2022 году прибыли в размере 12 038 млн руб. от покупки российского бизнеса «ЮИТ Корпорэйшн» («ЮИТ Россия»).

Общехозяйственные и административные расходы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, увеличились на 216 млн руб. или на 3%, коммерческие расходы увеличились на 157 млн руб. или на 3%, прочие доходы увеличились на 592 млн руб. или на 179%, прочие расходы увеличились на 2 719 млн руб. или на 116% по сравнению с результатами за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

### (d) Общехозяйственные и административные расходы

Прирост общехозяйственных и административных расходов главным образом обусловлен увеличением стоимости услуг на 449 млн руб. или 65%, ремонтно-эксплуатационных расходов на 49 млн руб. или на 48% и прочих налогов 50 млн руб. или 68%.

### (e) Прочие доходы и прочие расходы

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, прочие доходы увеличились на 165 млн руб. или 50% главным образом по причине того, что в течение 2023 года была признана прибыль от выбытия основных средств на 214 млн руб. и увеличилась сумма штрафов и пеней, полученных на 190 млн руб.

Прочие расходы увеличились на 2 719 млн руб. или 116%, главным образом по причине увеличения расходов на строительство объектов социальной инфраструктуры по сданным объектам на 2 326 млн руб., увеличения штрафов и неустоек на 645 млн руб. и прочих расходов на 638 млн руб.

### (f) Чистые финансовые расходы

Чистые финансовые расходы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, увеличились на 3 830 млн руб. или на 42% по сравнению с за финансовым годом, закончившимся 31 декабря 2022 года.

Финансовые доходы прочие выросли на 523 млн руб. или на 697%, главным образом по причине роста дохода по списанию кредиторской задолженности 194 млн руб. или 318% и роста курсовых разниц на 343 млн руб. или на 100%. Процентные финансовые доходы снизились по причине уменьшения банковских депозитов на 494 млн руб. или на 20% и уменьшения денежных средств на банковских счетах на 793 млн руб. или на 96%.

Финансовые расходы увеличились на 2 656 млн руб. или 20 % в связи с увеличением процентного расхода по кредитам и займам на 2 795 млн руб. или 31%.

## (g) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года составил 2 416 млн руб. по сравнению с расходом по налогу на прибыль в размере 2 886 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, что ниже на 485 млн руб. или 17%.

## (h) Прибыль (убыток) за год

Убыток за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составил 3 370 млн руб., по сравнению с прибылью в размере 13 001 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

## i) Коэффициенты скорректированной чистой задолженности / скорректированной прибыли до вычета налогов, процентов, износа и амортизации (EBITDA) и чистой корпоративной задолженности/ скорректированной EBITDA

Как указано в примечании 23 и разделе «Дополнительная информация», некоторые банковские кредиты имеют ограничивающие условия (ковенанты), которые определяются на основе консолидированной финансовой отчетности Группы. В отношении кредитов на приобретение АО «Эталон-Финанс» (до 2022 года – АО «Лидер-Инвест»), Группа обязана поддерживать коэффициент скорректированной чистой задолженности/ скорректированной EBITDA на уровне ниже 4.

Структура скорректированной чистой задолженности Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года является отрицательной (активы превышают заемные средства), в результате чего коэффициент скорректированной чистой задолженности/ скорректированной прибыли до вычета налогов, процентов, износа и амортизации (EBITDA) составляет -0,16, что ниже требуемого максимального коэффициента. Группа также отслеживает соотношение чистой корпоративной задолженности (совокупные кредиты и займы за вычетом обеспеченного проектного финансирования, денежных средств, их эквивалентов и банковских депозитов за 3 месяца) и скорректированной EBITDA. После перехода к схеме расчетов с клиентами через эскроу-счета и финансированию строительства на проектной основе, обычный показатель отношения чистой задолженности к EBITDA недостоверно отражает фактическую долговую нагрузку. При соответствующем уровне покрытия кредита по проекту денежными средствами

на эскроусчетах, номинальные процентные ставки по кредиту сокращаются до значений, близких к нулевым, т.е. существенно ниже рыночных ставок. По состоянию на 31 декабря 2023 года, указанный коэффициент составил 1,77, что соответствует целевому коэффициенту Группы на уровне менее 2-3х.

## Основные риски и неопределенности

Основные риски и неопределенности, с которыми столкнулась Группа, отражены в примечаниях 1(b),2(d) и 26 консолидированной финансовой отчетности.

## Деятельность, связанная с исследованиями и разработками

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Группа осуществляла деятельности в области исследований и разработок цифровых IT платформ. Данные расходы Группы были капитализированы в нематериальные активы.

## Филиалы

В течение года, закончившегося 31 декабря 2023 года, Группа осуществляла свою деятельность через филиалы в Москве и Санкт-Петербурге и 15 представительств (офисов продаж) по всей Российской Федерации.

## Использование финансовых инструментов Группой

Категории финансовых инструментов, которыми пользуется Группа, а также задачи и политика управления финансовыми рисками, подверженность кредитным рискам Группы, рискам ликвидности и рыночным рискам указаны в примечании 26 консолидированной финансовой отчетности.

## Операции со связанными сторонами

Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 29 к консолидированной финансовой отчетности.

## Дивиденды

На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности дивиденды за текущий или прошлый год не рекомендовались и не выплачивались.

Настоящим мы подтверждаем, что нет никакой другой существенной информации, которая влияет или может повлиять на оценку читателями настоящего консолидированного отчета руководства в отношении прибылей и убытков за отчетный

период или любые будущие периоды, перспективы и тенденции деятельности, отличной от той, что раскрыта Компанией в консолидированной финансовой отчетности и консолидируемом отчете руководства.

## Изменения в уставном капитале Компании

В течение 2023 года изменений в уставном капитале Компании не было.

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров Компании, совместно с решением об изменении места регистрации Компании с Кипра на Российскую Федерацию, было принято решение, согласно которому с даты регистрации Компании в качестве международного публичного акционерного общества в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации, выпущенный уставный капитал Компании номинальной стоимостью 39 172 фунта стерлингов, разделенный на 383 445 362 обыкновенные акции номинальной стоимостью 0,00005 фунтов стерлингов каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 1 фунт стерлингов каждая, будет конвертирован в капитал номинальной стоимостью 4 401 635 руб., разделенный на 383 445 362 обыкновенные акции номинальной стоимостью 0,005618305 руб. каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 112,3661 руб. каждая.

## Изменения в составе, распределении обязанностей или вознаграждении Совета директоров

Изменения в составе и распределении обязанностей Совета директоров в течение 2023 года и до даты утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности к выпуску раскрыты в разделе «Совет директоров и прочие должностные лица» настоящего консолидированного отчета руководства.

## Разовые, нестандартные события и прочие существенные события

### Украинский кризис

После начала конфликта на Украине 24 февраля 2022 года, Соединенные Штаты Америки, Великобритания, Европейский Союз, а также прочие страны объявили о расширении санкций в отношении некоторых российских должностных лиц, предпринимателей и компаний, что привело к сокращению доступа российского бизнеса на международный рынок капитала,

экспорта и импорта, сокращению потребительского спроса, а также прочим неблагоприятным экономическим последствиям.

## Изменение места регистрации Компании с Кипра на Российскую Федерацию

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров Компании было принято решение приступить к отмене регистрации в реестре регистратора компаний на Кипре и переносу своего зарегистрированного офиса в Специальный административный район – остров Октябрьский Калининградской области Российской Федерации, и регистрации в качестве правопреемника в форме международного публичного акционерного общества в правовом режиме Российской Федерации без роспуска и повторного образования. Головной офис Компании в Специальном административном районе острова Октябрьский предлагается создать не позднее, чем через 9 месяцев с даты принятия решения.

## Внутренний контроль и управление рисками Группы при подготовке финансовой отчетности

Деятельность Компании регулируют следующие основные документы: Закон «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113), Правила листинга ПАО Московская биржа, проспектах, раскрытии информации и обеспечении прозрачности, а также Учредительный договор и Устав Компании. Компания также внедрила ряд политик и процедур о корпоративном управлении, например, Политику руководства и компетенции Комитета, чтобы обеспечить надлежащую систему корпоративного управления.

Совет директоров несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, которая позволяет получать достоверную и справедливую информацию в соответствии Международным стандартам финансовой отчетности, а также несет ответственность за обеспечение механизмов внутреннего контроля, которые он считает необходимыми для того, чтобы обеспечить подготовку консолидированной финансовой отчетности без каких-либо существенных умышленных или случайных дефектов.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности Совет директоров несет ответственность за оценку возможности Группы и Компании осуществлять деятельность непрерывно, с учетом всей доступной информации о будущих тенденциях, а также за раскрытие существенных факторов неопределенности, относящихся к событиям или обстоятель-

Внутренний контроль и управление рисками  
Группы при подготовке финансовой отчетности  
(продолжение)

ствам, которые могут ставить под сомнение возможность Группы и Компании осуществлять деятельность непрерывно.

Лица, которым поручено осуществлять функции корпоративного управления, несут ответственность за реализацию механизмов внутреннего контроля, необходимых для подготовки финансовой отчетности без каких-либо умышленных или случайных существенных искажений, в частности за планирование, реализацию и поддержание механизмов внутреннего контроля, чтобы выявлять мошенничество и ошибки, а также препятствовать их возникновению.

Комитет по аудиту несет ответственность за контроль за подготовкой финансовой отчетности, а также за обеспечение целостности финансовой отчетности Компании. Он также несет ответственность за оценку механизмов внутреннего контроля, надзор за тем, каким образом руководство контролирует соблюдение политик и процедур управления рисками Группы, за эффективность функции внутреннего аудита Группы, а также за независимость, объективность и эффективность процедуры внешнего аудита. Комитет по аудиту также несет ответственность за рассмотрение условий назначения и вознаграждения независимого аудитора.

В соответствии с требованиями законодательства, каждая дочерняя организация Группы ведет бухгалтерский учет. Подготовка консолидированной финансовой отчетности предусматривает преобразование предусмотренных законом бухгалтерских отчетов в отчеты согласно МСФО, а также консолидацию финансовой отчетности. Группа продолжает внедрять единую информационную систему на уровне Группы с возможностью автоматической консолидации отчетности, что позволит усилить внутренний контроль и управление рисками при подготовке консолидированной финансовой отчетности.

Группа считает функции финансовой отчетности и системы внутреннего контроля достаточными для того, чтобы обеспечивать соответствие требованиям Правил Комиссии по регулированию рынков финансовых услуг о раскрытии информации и обеспечении прозрачности в качестве зарегистрированной на бирже компании, а также обеспечить соответствие требованиям Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

Существенное непосредственное или  
опосредованное владение акциями  
(включая опосредованное владение через  
пирамидальные схемы и взаимное участие  
в уставных капиталах)

Разрешенный к выпуску и выпущенный в обращение уставный капитал Компании составляет 39 172 фунта стерлингов и поделен на 383 445 362 обыкновенные акции номиналом 0,00005 фунтов стерлингов каждая, а также 20 000 погашаемых привилегированных акций номиналом 1,00 фунт стерлингов каждая. 294 251 042 обыкновенные акции (76,7%) депонированы для выпуска глобальных депозитарных расписок (ГДР) в соответствии с соглашением с новым банком-депозитарием RCS Issuer Services S.AR. с 6 ноября 2023 года, заменив Bank of New York Mellon. Каждая ГДР представляет одну обыкновенную акцию и по состоянию на отчетную дату ГДР котировались и торговались на основном рынке Лондонской фондовой биржи. В марте 2022 года ЛФБ приостановила торги ГДР компании «Эталон». 7 февраля 2024 года Компания прекратила листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже.

Начиная с 3 февраля 2020 года, ГДР Компании торгуются на Московской бирже.

По состоянию на 31 декабря 2023 года Компании известно о следующей структуре ее акционеров:

Акционеры	%
Акции в свободном обращении	35,2
ПАО АФК «СИСТЕМА»	48,8
«Мубадала Инвестмент Компани» (Mubadala Investment Company)	6,3
«Коперник Глобал Инвесторс» (Kopernik Global Investors)	5,0
«Просперити Капитал» (Prosperity Capital)	4,1
Руководство компании	0,6
ИТОГО	100

Владельцы акций с особыми контролирующими  
правами и описание указанных прав

Компания не выпускала акции с особыми контролирующими правами.

Ограничения на осуществление права голоса  
по акциям

Выпущенные в обращение Компанией 20 000 привилегированных акций номиналом 1,00 фунт стерлингов каждая, не обеспечены правом голоса. Компания не внедряла какие-либо иные ограничения на осуществление права голоса по акциям.

Правила о назначении и смене членов  
совета директоров

Компания вправе решением, принятым простым большинством голосов, назначать любое лицо на должность директора, а также вправе отстранять директора решением, принятым простым большинством голосов, и особым уведомлением, отправленным в соответствии со ст. 178 и ст. 136 Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113 законодательства Кипра). Директор получает уведомление о созыве собрания и вправе обращаться к собранию. Директор обязан в письменном виде подтвердить, что он вправе осуществлять функцию директора в соответствии с Законом.

Директор вправе уйти в отставку, направив Компании письменное уведомление. Уведомление вступает в силу в дату, указанную в уведомлении.

Директора вправе, без необходимости получать разрешение от общего собрания Компании, назначить любое лицо на должность директора для заполнения возникшей вакансии или в дополнение к действующим директорам.

Директор освобождается от должности,  
если он:

- (a) признан недееспособным или в его отношении суд компетентной юрисдикции (в Республике Кипр или в третьей стране) принимает решение о задержании по причине психического заболевания или принимает решение о назначении доверительного управляющего, попечителя или иного лица, которое будет распоряжаться его имуществом или делами; или
- (b) не вправе занимать должность директора в соответствии со ст. 180 Закона; или

- (c) признан несостоятельным, заключает соглашение о реструктуризации задолженности или передаче имущества кредиторам либо суд принимает решение о распоряжении его активами; или
- (d) в случае смерти директора; или
- (e) уходит в отставку и направляет Компании письменное уведомление; или
- (f) Компания отстраняет директора от должности в соответствии со ст. 178 Закона.

Правила о внесении изменений в устав

Не ограничивая положения Закона, Компания вправе изменять или дополнять положения устава решением, принятым квалифицированным большинством голосов. Изменения или дополнения действуют, как если бы они были указаны в первоначальной редакции устава, а также могут быть аналогичным образом изменены решением, принятым квалифицированным большинством голосов.

Независимые аудиторы

Компания поручила АО «ДРТ» осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Финансовая отчетность

Консолидированная финансовая отчетность Группы, проверенная независимыми аудиторами, не будет рассылаться владельцам, а будет размещена на корпоративном веб-сайте [www.etalongroup.com](http://www.etalongroup.com).

На основании резолюции  
Совета директоров,

Крифтис Андреас  
Директор

Егоров Сергей  
Директор

Никосия, 22 марта 2024 года

# Заявление об обязанностях

ДИРЕКТОРОВ И РУКОВОДСТВА КОМПАНИИ В СООТВЕТСТВИИ  
С ЗАКОНОМ «ОБ ОБЕСПЕЧЕНИИ ПРОЗРАЧНОСТИ»

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

- (a) Консолидированная финансовая отчетность за период, закончившийся 31 декабря 2023 года:
- (i) составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), а также в соответствии с положениями ст. 9(4) Закона «Об обеспечении прозрачности» и Закона «О компаниях» Республики Кипр (гл. 113).

(ii) в целом дает правдивое и объективное представление об активах, обязательствах, финансовом положении и прибыли или убытке Компании и организаций, включенных в консолидированную финансовую отчетность, взятую в целом, и
- (b) Консолидированный отчет руководства включает объективный обзор развития и результатов деятельности и финансового положения Компании, а также описание основных рисков и неопределенностей, с которыми сталкивается Компания. Консолидированный отчет руководства содержит объективный обзор информации, требуемой в соответствии со ст. 9(б)(а) Закона «Об обеспечении прозрачности».

ЕГОРОВ СЕРГЕЙ	Председатель Совета директоров
ОГЛОБЛИНА МАРИНА	Член Совета директоров
КРИФТИС АНДРЕАС	Член Совета директоров
ВОЛОШИН АЛЕКСАНДР	Член Совета директоров
ПЫЛЬЦОВ ВИТАЛИЙ	Член Совета директоров
ЩЕРБИНА ГЕННАДИЙ	Президент
КОСОЛАПОВ ИЛЬЯ	Вице-президент по экономике и финансам

22 марта 2024 года

# Аудиторское заключение независимого аудитора



АО ДРТ  
ул. Лесная, д. 5  
Москва, 125047,  
Россия

Тел.: +7 (495) 787 06 00  
Факс: +7 (495) 787 06 01  
delret.ru

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам Etalon Group PLC

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Etalon Group PLC и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2023 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с *Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций* и *Кодексом профессиональной этики аудиторов*, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и *Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров* («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
<b>Признание выручки</b> В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.  Мы считаем применение МСФО (IFRS) 15 ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.  Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3(i). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.	Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее: <ul style="list-style-type: none"><li>Мы провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений.</li><li>Мы получили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.</li><li>Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой. Мы оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней забюджетированной стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат.</li><li>Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры:<ul style="list-style-type: none"><li>на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;</li><li>проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.</li></ul></li><li>Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15.</li></ul>

# Аудиторское заключение независимого аудитора

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
<b>Чистая стоимость реализации запасов</b>	
По состоянию на 31 декабря 2023 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 17 к консолидированной финансовой отчетности), которые включают в себя как объекты незавершенного строительства, так и готовые объекты строительства, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации. Мы считаем данный вопрос ключевым для аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении: затрат на завершение строительства объекта; ожидаемого срока и цен продаж; уровня накладных расходов по отношению к выручке; ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости. Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 2(d) и 3(h) к консолидированной финансовой отчетности.	Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:  Мы оценили обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая: <ul style="list-style-type: none"><li>• получение понимания процессов и процедур, выполняемых Группой при формировании допущений и оценок;</li><li>• оценку уместности использованной ставки дисконтирования;</li><li>• анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:<ul style="list-style-type: none"><li>- историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;</li><li>- темп роста цен;</li><li>- прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;</li><li>- прогнозируемые административные и коммерческие расходы.</li></ul></li></ul> Мы также оценили, соответствуют ли раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов требованиям МСФО (IAS) 2.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
<b>Учет приобретения инвестиции в совместное предприятие</b>	
Как описано в Примечании 15, в декабре 2023 года Группа приобрела совместный контроль над владельцем прав на земельные участки в Москве в ходе серии денежных и неденежных сделок под общим контролем. Данная серия сделок была сложной с точки зрения их количества, числа вовлеченных юридических лиц, разнообразия условных положений и отлагательных условий, а также их глубокой взаимозависимости между собой.	Мы прочли все соглашения и договоры, составляющие совокупность сделки, проверили вытекающие из них денежные операции, отметили и учли в дальнейшем анализе все релевантные условия и проанализировали их взаимозависимости. Затем мы опросили сотрудников финансового и юридического департамента Группы касательно их понимания коммерческой сущности каждого релевантного положения и условия, касательно полноты рассматриваемого пакета документов, включая возможное наличие иных соглашений, а также обсудили ключевые факторы и оценки, которые оказали решающее значение в основе выбранного способа отражения отдельных элементов сделки в консолидированной финансовой отчетности Группы. Основываясь на собственном независимом анализе пакета документов и денежных потоков, мы определили конкретный перечень активов и обязательств, которые должны были быть идентифицированы в качестве составляющих вознаграждения за приобретение, и сопоставили этот перечень с набором активов и обязательств, идентифицированных и признанных руководством Группой.
Мы считаем учет данной комплексной сделки ключевым вопросом аудита в связи с:	Мы получили и критически оценили детальные расчеты, на которых руководство основывало оценку сумм, в которых указанные активы и обязательства были отражены при первоначальном признании, включая методологию оценок справедливой стоимости и входящие данные для таких оценок. Мы оценили, отвечает ли порядок их первоначального признания требованиям МСФО, а также мы сравнили указанные суммы с результатами наших собственных независимых расчетов.
Суждениями, присущими оценке факторов, релевантных для формирования вывода о том, приобрела ли Группа контроль или совместный контроль над предметом инвестиции в результате сделки.	Мы критически оценили вывод руководства о том, что Группа приобрела именно совместный контроль в результате сделки, основанный на: <ul style="list-style-type: none"><li>• идентификации релевантной деятельности предмета инвестиции и порядка принятия сторонами решений по ним;</li><li>• анализе способов получения переменной отдачи от инвестиций, которые доступны сторонам;</li><li>• выявлении любых потенциальных прав голоса и анализе того, являются ли они реализуемыми на текущий момент.</li></ul> Мы также проанализировали полноту и точность соответствующих раскрытий и их соответствие требованиям МСФО.

## Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, включенную в Консолидированный отчет руководства и Заявление об ответственности директоров и менеджмента Группы, а также дополнительную информацию, которая будет включена в Годовой Отчет Группы за 2023 год, предоставленную с целью дополнительного анализа, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение по ней.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, выражающего уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

## Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

Руководство несет ответственность за подготовку информации, отдельно раскрытой в качестве дополнительной финансовой информации на страницах 94-96. Указанная информация представлена для целей дополнительного анализа и не является неотъемлемой частью финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Данная информация не была включена в объем аудиторских процедур, выполненных в ходе нашего аудита финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, и соответственно, мы не выражаем мнение о ней в какой-либо форме.

## Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

# Аудиторское заключение независимого аудитора

## Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.



Туршев Сергей Евгеньевич  
(ОПНЗ № 21906101423),

Руководитель задания

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

22 марта 2024 года

# Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
Выручка	6	88 791	80 556
Себестоимость	7	(58 820)	(52 353)
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ		29 971	28 203
Общехозяйственные и административные расходы	8	(7 475)	(7 259)
Коммерческие расходы		(5 158)	(5 001)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	26 (b) (ii)	(829)	(912)
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		–	12 038
Прочие доходы	9	496	331
Прочие расходы, нетто	9	(5 064)	(2 345)
РЕЗУЛЬТАТЫ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		11941	25 055
Процентные финансовые доходы	11	2 217	3 914
Финансовые доходы – прочее	11	598	75
Финансовые расходы	11	(15 776)	(13 120)
ЧИСТЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ		(12 961)	(9 131)
Доля в прибыли / (убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		66	(37)
(Убыток) / прибыль до налогообложения		(954)	15 887
Расход по налогу на прибыль	12	(2 416)	(2 886)
(Убыток) / прибыль за год		(3 370)	13 001
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ (УБЫТОК) / ДОХОД ЗА ГОД		(3 370)	13 001
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ, ОТНОСИМАЯ НА:			
Акционеров компании		(3 370)	12 948
Неконтролирующие доли участия		–	53
(Убыток)/прибыль за год		(3 370)	13 001
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ (УБЫТОК)/ДОХОД, ОТНОСИМЫЙ НА:			
Акционеров компании		(3 370)	12 948
Неконтролирующие доли участия		–	53
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ (УБЫТОК)/ДОХОД ЗА ГОД		(3 370)	13 001
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ НА АКЦИЮ			
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию, руб.	22	(8.79)	33,77

# Консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 31 декабря 2023 года

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	6 184	4 531
Нематериальные активы	14	2 956	2 652
Инвестиционная недвижимость		344	396
Прочие долгосрочные вложения	15	13 427	583
Прочие расходы, нетто			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	1 446	1 569
Отложенные налоговые активы	16	11 298	11 373
ИТОГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		35 655	21 104
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы в стадии строительства	17	117 110	119 600
Запасы — готовая продукция	17	26 525	16 872
Прочие запасы	17	8 400	6 047
Авансы выданные	18	11 175	12 469
Затраты на заключение договоров		1 662	1 197
Активы по договорам	6	31 252	28 733
Торговая дебиторская задолженность	18	5 922	6 638
Прочая дебиторская задолженность	18	10 604	9 945
Налог на прибыль к возмещению		2 325	1 607
Прочие краткосрочные вложения	19	37	22
Денежные средства и их эквиваленты	20	9 724	23 811
ИТОГО ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		224 736	226 941
ИТОГО АКТИВЫ		260 391	248 045

# Консолидированный отчет о финансовом положении

ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	21	2	2
Добавочный капитал	21	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	21	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		44 523	47 821
ИТОГО КАПИТАЛ, ОТНОСИМЫЙ К СОБСТВЕННИКАМ КОМПАНИИ		70 891	74 189
ИТОГО КАПИТАЛ		70 891	74 189
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	82 112	73 970
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	8 957	22 978
Резервы	24	366	406
Отложенные налоговые обязательства	16	3 578	7 513
ИТОГО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		95 013	104 867
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Кредиты и займы	23	36 499	19 118
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	40 168	28 527
Обязательства по договорам	25	8 597	12 045
Налог на прибыль к уплате		1 308	241
Резервы	24	7 915	9 058
ИТОГО КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		94 487	68 989
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		260 391	248 045

Совет директоров утвердил консолидированную финансовую отчетность 22 марта 2024 года.  
Подписано от имени Совета директоров:

Крифтис Андреас  
Директор

Егоров Сергей  
Директор

# Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Консолидированный отчет об изменениях в капитале следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании					Неконтролирующая доля	Итого капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нерас-пределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2022	2	26 367	(1)	34 992	61 360	–	61 360
ПРИБЫЛЬ И ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД					–		
Прибыль за период	–	–	–	12 948	12 948	53	13 001
Прибыль и общий совокупный доход за год	–	–	–	12 948	12 948	53	13 001
ОПЕРАЦИИ С СОБСТВЕННИКАМИ КОМПАНИИ, УЧТЕННЫЕ В КАПИТАЛЕ							
Приобретение дочерних организаций с неконтролирующей долей участия	–	–	–	–	–	195	195
Результат приобретения и продажи NCI в дочерних компаниях с NCI	–	–	–	(119)	(119)	(248)	(367)
ИТОГО ОПЕРАЦИИ С СОБСТВЕННИКАМИ КОМПАНИИ	–	–	–	(119)	(119)	(53)	(172)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	2	26 367	(1)	47 821	74 189	–	74 189

млн руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании					Неконтролирующая доля	Итого капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нерас-пределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023	2	26 367	(1)	47 821	74 189	–	74 189
ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД							
Убыток за период	–	–	–	(3 370)	(3 370)	–	(3 370)
Общий совокупный убыток за год	–	–	–	(3 370)	(3 370)	–	(3 370)
ОПЕРАЦИИ С СОБСТВЕННИКАМИ КОМПАНИИ, УЧТЕННЫЕ В КАПИТАЛЕ							
Выбытие дочерней организации	–	–	–	72	72	–	72
ИТОГО ОПЕРАЦИИ С СОБСТВЕННИКАМИ КОМПАНИИ	–	–	–	72	72	–	72
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	2	26 367	(1)	44 523	70 891	–	70 891

# Консолидированный отчет о движении денежных средств

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Консолидированный отчет об изменениях в капитале следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(УБЫТОК)/ ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		(3 370)	13 001
Корректировки:			
Амортизация		797	541
(Прибыль)/ убыток от выбытия основных средств	9	(214)	90
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости	9	-	3
Убыток/ (прибыль) от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	9	84	(51)
(Восстановление убытка)/убыток от обесценения запасов	17	(34)	994
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и инвестиций	26 (b)(ii)	829	898
Доля в (прибыли)/ убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(66)	37
(Прибыль)/Убыток от выбытия дочерних организаций	9	(14)	2
Прибыль от выбытия ассоциированных организаций	9	-	(135)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов		2 535	-
Прибыль от выгодной покупки бизнеса		-	(12 038)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(157)	(324)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(4 697)	(2 715)
Финансовые расходы, нетто	11	12 961	9 131
Расход по налогу на прибыль	12	2 416	2 886
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДО УЧЕТА ИЗМЕНЕНИЙ В ОБОРОТНОМ КАПИТАЛЕ И РЕЗЕРВАХ		11 070	12 320

# Консолидированный отчет о движении денежных средств

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Консолидированный отчет об изменениях в капитале следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
Изменения запасов	17	(9 780)	(24 897)
Изменение дебиторской задолженности	18	(49)	(2 212)
Изменение активов по договорам	6	(25 990)	(24 029)
Изменение кредиторской задолженности	25	(4 994)	2 424
Изменения обязательств по договорам	6	(3 291)	(3 577)
Изменение резервов	24	(2 964)	(28)
ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДО УПЛАТЫ НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ И ПРОЦЕНТОВ		(35 998)	(39 999)
Налог на прибыль уплаченный		(4 518)	(5 553)
Проценты уплаченные		(6 015)	(5 263)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ <sup>1</sup>		(46 531)	(50 815)

<sup>1</sup> Статья «Погашение кредитов и займов» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 18 003 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 27 162 млн руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

# Консолидированный отчет о движении денежных средств

ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

Консолидированный отчет об изменениях в капитале следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. XX–XX, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	2023	2022
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		413	10
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		8	12
Проценты полученные		1 952	1 211
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(2 146)	(1 201)
Выдача займов		(165)	(13)
Погашение займов выданных		173	64
Доход от выбытия дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств		1	–
Инвестиции в ассоциированные организации и совместные предприятия		(9 014)	(247)
Приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных денежных средств		–	536
Прочие инвестиции	15, 19	–	(1)
Выбытие прочих инвестиций	15, 19	–	45
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ, (ИСПОЛЬЗОВАННЫХ В)/ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		(8 778)	416
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	23	73 292	43 008
Погашение кредитов и займов <sup>1</sup>	23	(29 150)	(11 166)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	23	(2 966)	(2 144)
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		41 176	29 698
ЧИСТЫЙ ПОТОК ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ		(14 133)	(20 701)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		23 811	44 587
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		46	(75)
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ НА КОНЕЦ ГОДА	20	9 724	23 811

1    Статья «Погашение кредитов и займов» за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 18 003 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 27 162 млн руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

# Примечания к консолидированной финансовой отчетности

за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

## 1. Общие положения

### Организационная структура и деятельность

«Эталон Групп ПиЭлСи» (до 27 июля 2017 года – «Эталон Групп Паблик Компани Лимитед» (Etalon Group Public Company Limited), и до 5 апреля 2017 года – «Эталон Групп Лимитед» (Etalon Group Limited)) (далее – «Компания») и ее дочерние организации (именуемые совместно – «Группа») включает в себя российские акционерные компании и общества с ограниченной ответственностью, как они определены гражданским кодексом Российской Федерации, а также зарубежные компании.

Компания образована 8 ноября 2007 года на острове Гернси.

5 апреля 2017 года Компания мигрировала из Гернси, Нормандские острова, и зарегистрировалась в Республике Кипр под наименованием «Эталон Групп Паблик Компани Лимитед».

27 июля 2017 года Очередное общее собрание акционеров решило изменить наименование компании на «Эталон Групп ПиЭлСи» вместо «Эталон Групп Паблик Компани Лимитед». 8 августа 2017 года Бюро регистрации и ликвидации компаний Республики Кипр утвердило изменение наименования Компании.

Юридический адрес Компании:  
Республика Кипр,  
1065, Никосия,  
Арх. Макариу III Авеню, 2-4,  
Капитал Центр, 9-й этаж.

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров было принято решение о смене места регистрации Компании с республики Кипр на специальный административный район (САР) на острове Октябрьский Калининградской области.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области, и других регионах Российской Федерации.

В апреле 2011 года Компания завершила первичное публичное размещение акций и разместила свои обыкновенные акции в форме глобальных депозитарных расписок («GDR») на основном рынке Лондонской фондовой биржи. ГДР Компании торгуются на Московской фондовой бирже с 3 февраля 2020 года. С начала марта 2022 года в результате санкций, введенных в связи с украинским кризисом, LSE приостановила торги ГДР Группы и 7 февраля 2024 произошел делистинг с LSE.

В структуре акционеров Etalon Group PLC на 31 декабря 2023 года крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2022 года – 48.8%) владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2023 года и

31 декабря 2022 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

### Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

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

## 1. Общие положения

капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

В течении 2023 года ЦБ несколько раз поднимал учетную ставку и на 31 декабря 2023 года она составила 16%.

При этом на первичном рынке жилья сохраняются программы льготной ипотеки, которые в текущих условиях могут привести к дальнейшему перетоку покупателей со вторичного на первичный рынок жилья, и однозначно оценить влияние роста ставки на продажи Группы не представляется возможным.

В течение 2023 года Правительство Российской Федерации скорректировало ряд параметров программ по льготной ипотеке, в частности был снижен максимальный размер кредита и повышен первоначальный взнос.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

## 2. Принципы подготовки отчетности

### а) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Ранее консолидированная финансовая отчетность составлялась в соответствии с МСФО, утвержденными в Европейском Союзе, однако с 1 января 2023 года Группа перешла на МСФО, и это не повлияло на ее подготовку.

### б) Принцип исторической стоимости и принцип непрерывности деятельности

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

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, резкое сокращение рыночной капитализации Компании и приостановление торгов ее ГДР (GDRs) на Лондонской бирже, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, покрытого остатками на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам. Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуск новых проектов, выражающейся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии эскроу по завершении проектов.

При оценке принципа непрерывности деятельности Группа приняла во внимание основные риски и факторы неопределенности, включая инфляционные риски в отношении строительных материалов и затрат на оплату труда, имеющиеся неиспользованные кредитные линии на дату анализа и их прогнозируемое соответствие ковенантам по проектному финансированию и корпоративным заимствованиям и ожидаемую в будущем непрерывность спроса.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

#### Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок.

С 20 июня 2022 года Правительство Российской Федерации утвердило специальные льготные ставки по ипотеке в размере 7% (8% с 1 января 2023 года). В то же время были продлены льготные ипотечные программы, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

В течение 2023 года Правительство Российской Федерации скорректировало ряд параметров данных программ по льготной ипотеке, в частности снизило максимальный размер кредита для всех регионов до 6 млн руб. и также был повышен первоначальный взнос с 20% до 30%.

#### Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 61 163 млн руб. или 53% от общих непогашенных займов по состоянию на 31 декабря 2023 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы либо предусматривают ограничение максимальной процентной ставки, либо определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного повышения ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

У Группы отсутствуют займы в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать финансировать строительные проекты. Для новых проектов Груп-

па планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы сокращать расходы на обслуживание займов.

Группа обладает достаточным запасом ликвидности для погашения существующих кредитных обязательств и не ожидает нарушений финансовых ковенантов в 2024 году.

Группа обеспечила привлечение кредитной линии, которое позволит погасить краткосрочную кредиторскую задолженность, связанную с приобретением 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (примечание 25). При этом Группе может потребоваться привлечение дополнительного корпоративного финансирования для поддержания деятельности Группы, которое может быть осуществлено, в том числе, за счет дополнительного выпуска биржевых облигаций. Группа не видит высоких рисков, в части невозможности выпуска облигаций.

Несмотря на то, что материнская компания Группы зарегистрирована в Республике Кипр, Группа осуществляет операционную деятельность в Российской Федерации и к ней не применяются ограничения на получение дохода в результате продажи недвижимости покупателям, утвержденные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, осуществляющих деятельность в России.

#### Наличие и стоимость строительных материалов

Группа преимущественно использует отечественные строительные материалы и оборудование, а также не ожидает, что в будущем возникнет их дефицит или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте, и Группа не ожидает, что высокая волатильность валютных курсов приведет к существенному росту производственных расходов в 2024 году.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

## 2. Принципы подготовки отчетности

### с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (Руб.), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления консолидированной финансовой отчетности. Функциональной валютой большинства дочерних предприятий Группы, в том числе иностранных подразделений, является российский рубль. Зарубежная деятельность Группы осуществляется в дополнение к деятельности в Российской Федерации.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

### d) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

#### Существенные допущения

Нижеперечислены существенные допущения (помимодопущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- Объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, договорные активы и договорные обязательства в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется

Группой в обычных операционных циклах, а также затраты на заключение договоров, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает в периоде более двенадцати месяцев с отчетной даты;

- Финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения.

#### Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- Примечание 6 – выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение;
- Примечание 14 – нематериальные активы: ожидаемая структура потребления ожидаемых будущих экономических выгод от будущей экономии на подключениях к сетям;
- Примечание 17 – запасы – резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение.
- Примечание 15 – прочие долгосрочные вложения – оценка опциона на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, оценка финансовой гарантии, проверка балансовой стоимости вложения в совместное предприятие на предмет обесценения;
- Примечание 23 – кредиты и займы – оценка займа от совместного предприятия.

### е) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

### Исправление классификации в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31 декабря 2022		
млн руб.	До корректировки представления	Корректировка представления	После корректировки представления
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	36 946	(8 419)	28 527
Резервы	639	8 419	9 058
ИТОГО КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	37 585	–	37 585

Для приведения в соответствие с требованиями отдельного представления резервов, указанному в МСФО 1 «Представление финансовой отчетности» Группа исправила представление в консолидированном отчете о финансовом положении обязательств по строительству социальных объектов инфраструктуры и перенесла их из краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности в краткосрочные резервы.

### f) Изменения учетных политик

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

### g) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

Следующие изменения стандартов и интерпретаций применяются к годовым периодам после 1 января 2024 года.

- МСФО 17 (IFRS): «Договоры страхования», включая Дополнительные соглашения – договоры страхования, включая поправки от июня 2020 года и декабря 2021 года;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа – правила модели Pillar 2»
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль», отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции;

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и «Заявление о практике применения МСФО (IFRS) 2», «Раскрытие учетной политики»,
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика», изменения в бухгалтерских оценках и ошибки, определение бухгалтерских оценок».

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

- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или передача между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»,
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных», «Долгосрочные обязательства с ковенантами»,
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставщика»,
- Поправки к МСФО (IAS) 16 «Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой».

Группа не ожидает, что применение упомянутых выше стандартов окажет существенное влияние на финансовую отчетность Группы в будущих периодах.

### 3. Существенная информация об учетной политике

#### а) Принципы консолидации

##### (i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

##### (ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия – это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать различный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в примечании 30.

##### (iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Сальдо расчетов и операции между компаниями в составе Группы, а также нереализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

##### (iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся фи-

нансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие – это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности.

Совместный контроль – это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами. Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью.

Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

#### б) Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

##### Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

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

##### Финансовые обязательства

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

##### Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Финансовые обязательства, которые (i) не являются условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов; (ii) не предназначены для торговли; (iii) не классифицированы как ОССЧПУ, впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

##### Финансовые обязательства категории ОССЧПУ

Финансовые обязательства классифицируются как ОССЧПУ, если финансовое обязательство

- (i) является условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов,
- (ii) предназначено для торговли или (iii) классифицируется как ОССЧПУ.

Финансовое обязательство, не являющееся финансовым обязательством, предназначенным для торговли, или условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов, классифицируется как финансовое обязательство категории ОССЧПУ в момент принятия к учету если применение такой классификации устраняет или значительно сокращает несоответствие в оценке или учете, которое могло бы возникнуть в противном случае.

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ отражаются по справедливой стоимости, и прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прибылей или убытков. Чистые прибыли и убытки, признаваемые в составе прибыли и убытка, включают проценты, уплаченные по финансовым обязательствам, и отражаются по строке «Финансовые доходы / расходы» в составе прибыли или убытка.

##### (vi) Обесценение

##### Финансовые инструменты и договорные активы

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

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

### 3. Существенная информация об учетной политике

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории, на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска

каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

#### Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым и договорным активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

#### Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части. Тем не менее, для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

#### с) Выплаченные авансы и договорные обязательства

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как договорные обязательства) и выплачивает существенные авансы подрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на не дисконтированной основе. Группа корректирует договорные обязательства с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторона-

ми сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

#### d) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банках и депозиты, размещенные на срок до трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости. Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства, превышающие величину финансирования, привлеченного от банков, зачисляются на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, после чего начинают учитываться в составе денежных средств и их эквивалентов.

#### е) Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

##### (i) Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

#### f) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости учитываются в составе прибыли или убытка.

#### g) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицированными активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

### 3. Существенная информация об учетной политике

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

#### h) Выручка

##### (i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи.

Для договоров купли-продажи завершенных объектов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.

Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем, в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве), Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь. Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т.е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, а выручка признается в отношении квартир, по которым заключены договоры долевого участия в строительстве. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчикам квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) на значительный компонент финансирования, Группа применяет ставки дисконтирования, которые применялись бы в отдельной операции финансирования между организацией и ее клиентом в момент заключения договора, и которая обычно представляет собой среднюю ипотечную ставку по договорным активам и ставку заимствования по договорным обязательствам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту. Диапазон процентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в примечании 23 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка – это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка – это базовая ставка.

#### Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу и страховые платежи по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

##### (ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) Договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают актив, который будет использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену сделки некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обязательному договору сразу же в составе расходов.

##### (iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

#### i) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии

### 3. Существенная информация об учетной политике

строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (Примечание 27) в отчете о финансовом положении.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциально-го пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными, которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках, ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

#### j) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

### 4. Расчет справедливой стоимости

Некоторые учетные политики Группы, а также раскрытая информация требуют рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость рассчитывается и для целей раскрытия информации основана на нижеперечисленных методах. В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о предположениях относительно суммы справедливой стоимости в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

#### a) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, оцененные по амортизированной стоимости, оцениваются по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных

по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

#### b) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, о которой группа сообщает для целей правила о раскрытии информации, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по сопоставимым договорам аренды.

## 5. Операционные сегменты

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже, которые являются ее операционными сегментами. Операционные сегменты предлагают различные товары и услуги, а также управляются отдельно, поскольку имеют различный характер процессов производства и методы распространения продукции и услуг. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- Жилая недвижимость.** Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
  - Регион Санкт-Петербург
  - Регион Москва
  - Прочие регионы
- Подрядное строительство.** Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.
- Прочие операции.** Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2023 и 2022 гг.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли – как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Результаты отчетного сегмента «Жилая недвижимость» дополнительно оцениваются по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер Инвест»).

Общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, финансовый доход и финансовые расходы в равной степени учитываются по всем отчетным сегментам, а Группа не проводит их анализ в зависимости от сегмента и таким образом не учитывает их отдельно по каждому сегменту. Переход от схемы клиентского финансирования к банковскому проектному финансированию с покрытием через эскроу-счета привел к возникновению существенных активов и обязательств, которые относятся только к отчетному сегменту «Жилая недвижимость» и не относятся к прочим сегментам. В текущих обстоятельствах Совет директоров акцентирует внимание на оценке прибыли или убытка по каждому отчетному сегменту. Информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается, так как не анализируется руководством.

### а) Информация об отчетных сегментах

млн руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2023	2022	2022	2023	2023	2022	2023	2022
Выручка от внешних покупателей	77 990	69 108	789	2 138	10 012	9 310	88 791	80 556
Включая:								
– Регион Санкт-Петербург	26 157	30 552						
– Регион Москва	40 189	35 088						
– Прочие регионы	11 644	3 468						
Межсегментная выручка	–	–	30 284	26 493	1 635	614	31 919	27 107
ИТОГО СЕГМЕНТНАЯ ВЫРУЧКА	77 990	69 108	31 073	28 631	11 647	9 924	120 710	107 663
Валовая прибыль, скорректированная на РРА (распределение цены сделки) по приобретению «Эталон-Финанс»	30 035	27 612	(71)	(43)	1 297	2 945	31 261	30 514
Включая:								
– Регион Санкт-Петербург	11 894	12 761						
– Регион Москва	13 790	13 377						
– Прочие регионы	4 351	1 474						
Валовая прибыль, скорректированная на РРА, %	39%	40%						
Включая:								
– Регион Санкт-Петербург	45%	42%						
– Регион Москва	34%	38%						
– Прочие регионы	37%	43%						

## 5. Операционные сегменты

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

млн руб.	2023	2022
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	120 710	107 663
Исключение выручки от продаж между сегментами	(31 919)	(27 107)
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ВЫРУЧКА	88 791	80 556
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению «Эталон-Финанс» (PPA) с прибылью до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на PPA	31 261	30 514
PPA в составе себестоимости	(1 290)	(2 311)
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ	29 971	28 203
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(7 475)	(7 259)
Коммерческие расходы	(5 158)	(5 001)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(829)	(912)
Прочие доходы	496	331
Прочие расходы	(5 064)	(2 345)
Прибыль от выгодной покупки	–	12 038
Финансовые доходы и доходы в виде процентов	2 815	3 989
Финансовые расходы	(15 776)	(13 120)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	66	(37)
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ	(954)	15 887

## 6. Выручка

млн руб.	2023	2022
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	16 820	12 131
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	51 365	49 448
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	1 299	1 580
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	3 857	2 265
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	3 261	2 231
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	1 388	1 453
ИТОГО ВЫРУЧКА В СЕГМЕНТЕ «ЖИЛАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» (примечание 5 (а))	77 990	69 108

Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	430	1 194
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	359	944
ИТОГО ВЫРУЧКА В СЕГМЕНТЕ «ПОДРЯДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО» (примечание 5 (а))	789	2 138

Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	4 429	2 867
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	–	914
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	–	107
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	4 890	4 812
ИТОГО ПРОЧАЯ ВЫРУЧКА (примечание 5 (а))	9 319	8 700
ИТОГО ВЫРУЧКА ПО ДОГОВОРАМ С ПОКУПАТЕЛЯМИ	88 098	79 946

Выручка от аренды (примечание 5 (а))	693	610
ИТОГО ВЫРУЧКА	88 791	80 556

Прочая выручка главным образом представлена выручкой компаний, занятых обслуживанием существующих объектов недвижимости

## 6. Выручка

### Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	2023	2022
Торговая дебиторская задолженность	7 279	8 174
Активы по договорам	31 252	28 733
Обязательства по договорам	(8 597)	(12 045)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Объяснение значительных изменений остатков актива по договорам и обязательства по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн руб.	2023		2022	
	Договорные активы	Договорные обязательства	Договорные активы	Договорные обязательства
ОСТАТОК НА 1 ЯНВАРЯ	28 733	(12 045)	25 332	(14 157)
Выручка, признанная в отчётном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	14 307	-	10 451
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(10 817)	-	(6 799)
Приобретение в результате объединения бизнеса	-	-	6 534	(1 465)
Перенос из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(25 068)	-	(22 422)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения оценки степени выполнения обязанностей к исполнению	27 502	-	18 937	-
Значительный компонент финансирования по МСФО 15	85	(42)	352	(75)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	31 252	(8 597)	28 733	(12 045)
ИЗМЕНЕНИЕ ЗА ПЕРИОД	2 519	3 448	3 401	2 112

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату.

По состоянию на 31 декабря 2023					
млн руб.	2024	2025	2026	2027	Итого
Жилая недвижимость	49 371	17 007	3 920	10	70 308
Подрядное строительство	1 317	-	-	-	1 317
ИТОГО	50 688	17 007	3 920	10	71 625

По состоянию на 31 декабря 2022					
млн руб.	2024	2025	2026	2027	Итого
Жилая недвижимость	43 701	15 337	1 043	163	60 244
Подрядное строительство	1	-	-	-	1
ИТОГО	43 702	15 337	1 043	163	60 245

По состоянию на 31 декабря 2023 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 524 млн руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2022 года: 604 млн руб.), а договорные активы по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты 3 059 млн руб. (31 декабря 2022 года: 8 594 млн руб.)

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

## 7. Себестоимость

млн руб.	2023	2022
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	36 621	32 329
Стоимость земельных участков	7 014	6 825
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	2 258	2 470
Прочие расходы	3 351	1 888
Итого себестоимость продаж в сегменте «Жилая недвижимость»	49 244	43 512
Себестоимость продаж в сегменте «Подрядное строительство»	860	2 181
Себестоимость продаж в сегменте «Прочие операции»	8 716	6 660
ИТОГО СЕБЕСТОИМОСТЬ ПРОДАЖ	58 820	52 353

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру, включают, в том числе, расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

## 8. Общехозяйственные и административные расходы

млн руб.	2023	2022
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	4 516	4 779
Услуги	1 135	686
Амортизация	486	384
Аудиторские и консультационные услуги	319	276
Банковские услуги и комиссии	88	102
Материалы	165	119
Ремонтно-эксплуатационные расходы	151	102
Прочие налоги	123	73
Прочие расходы	492	738
ИТОГО	7 475	7 259

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудитору, назначенному осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы, за 2023 и 2022 годы, представлен следующим образом:

млн руб.	2023	2022
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	22	21
Прочие аудиторские услуги	8	7
	30	28

## 9. Прочие доходы и расходы

млн руб.	2023	2022
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ		
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов	34	-
Прибыль от выбытия основных средств	214	-
Штрафы и пени полученные	190	145
Прочие доходы	44	-
Прибыль от выбытия дочерних организаций	14	
Прибыль от выбытия ассоциированных организаций	-	135
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	-	51
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	-	-
ПРОЧИЕ ДОХОДЫ	496	331
	2023	2022
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(2 535)	(209)
Прочие расходы	(1 011)	(373)
Штрафы и неустойки	(890)	(245)
Прочие налоги	(469)	(277)
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	(84)	-
Расходы на благотворительность	(75)	(152)
Убыток от обесценения запасов	-	(994)
Убыток от выбытия основных средств	-	(93)
Убыток от выбытия дочерних организаций	-	(2)
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ	(5 064)	(2 345)
ПРОЧИЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	(4 568)	(2 014)

## 10. Затраты на персонал

млн руб.	2023	2022
Заработная плата	12 233	9 427
Страховые взносы с оплаты труда	2 830	2 175
	15 063	11 602

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на не дисконтированной основе и учитывается в статье расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытках и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работниками услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или конструктивных обязательств по выплате дополнительных сумм.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 9 495 млн руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 6 009 млн руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов, а также в составе коммерческих расходов на общую сумму 5 568 млн руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 5 593 млн руб.).

Среднесписочная численность работников Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 6 300 работников (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 5 486 работников).

## 11. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2023	2022
ПРИЗНАННЫЕ В СОСТАВЕ ПРИБЫЛИ И УБЫТКА ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
– Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	1 932	2 426
– Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	34	827
– Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	85	352
– Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	166	309
ИТОГО ПРОЦЕНТНЫЙ ДОХОД ОТ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ, ОЦЕНЕННЫХ ПО АМОРТИЗИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ	2 217	3 914
Восстановление обесценения инвестиций и авансов выданных	–	14
Доходы от списания кредиторской задолженности	255	61
Доход от курсовых разниц, нетто	343	–
ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ – ПРОЧИЕ ДОХОДЫ	598	75
ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
– Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(11 792)	(8 997)
• Стоимость корпоративного долга	(4 479)	(4 474)
• Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(3 344)	(803)
• Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(3 969)	(3 720)
– Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(2 551)	(3 133)
– Процентные расходы по аренде	(921)	(732)
– Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	(42)	(75)
Чистый убыток по курсовым разницам	–	(50)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(427)	–
Прочие финансовые расходы	(43)	(133)
ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ	(15 776)	(13 120)
ЧИСТЫЕ ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ, ПРИЗНАННЫЕ В СОСТАВЕ ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКА	(12 961)	(9 131)

## 12. Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка компании согласно Закону «О налоге на прибыль» Республики Кипр составляет 12,5%. Применяемая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%. Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 20% (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 20%).

млн руб.	2023	2022
ТЕКУЩИЙ НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ		
Расход по текущему налогу на прибыль	6 286	5 294
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(33)	17
	6 253	5 311
ОТЛОЖЕННЫЙ НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ		
Возникновение и восстановление временных разниц	(3 837)	(2 425)
РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	2 416	2 886
СВЕРКА РАСХОДА ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ И РЕЗУЛЬТАТОВ УМНОЖЕНИЯ БУХГАЛТЕРСКОЙ ПРИБЫЛИ НА ПРИМЕНИМУЮ СТАВКУ ПРОЦЕНТА НАЛОГА 20%:		
млн руб.	2023	2022
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(954)	15 887
Налог по установленной ставке 20%	(191)	3 177
Корректировки на:		
Доначислено/(восстановлено) за прошлые периоды	(35)	17
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	406	-
Налог на сверхприбыль	309	-
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	155	32
(Доходы)/расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	1 772	(340)
- Прибыль от выгодной покупки "Юит Россия"	-	(2 407)
- Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	437	566
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	234	309
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	1 100	1 192
РАСХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	2 416	2 886

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 20%, которая применяется в Российской Федерации, а не по национальной налоговой ставке материнской компании в Республике Кипр (12,5%), поскольку источником большей части облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация.

4 августа 2023 года был принят Федеральный Закон № 414-ФЗ, который ввел налог на сверхприбыль для ряда компаний, зарегистрированных в Российской Федерации, величина средней налогооблагаемой прибыли которых за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, превышает 1 млрд. руб. Это налог разового характера, рассчитываемый как превышение средней арифметической величины налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2022 и 2021 годов, над средней арифметической величиной налогооблагаемой прибыли за годы, закончившиеся 31 декабря 2019 и 2018 годов, умноженное на налоговую ставку 10%.

Налог на сверхприбыль уплачивается не позднее 28 января 2024 года, при этом налогоплательщик имеет право уменьшить сумму начисленного налога на сверхприбыль на сумму налогового вычета. Размер налогового вычета определяется как сумма обеспечительного платежа, уплаченная в течение периода с 1 октября по 30 ноября 2023 года, при этом налоговый вычет не может превышать половину суммы налога, исчисленного в порядке, установленном ФЗ.

Ряд дочерних организаций Группы подпадают под критерии обложения данным налогом.

Налог на сверхприбыль в сумме 309 млн руб. был выплачен в ноябре 2023 года и учтен в составе текущего расхода по налогу на прибыль.

### 13. Основные средства

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, расходы на амортизацию в размере

400 млн руб.(за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 341 млн руб.) учтены в составе себестоимости продаж, 22 млн руб.(за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 85 млн руб.) – в составе стоимости объектов недвижимости в стадии строительства,

75 млн руб.– в составе прочих расходов нетто (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 10 млн руб.) и 319 млн руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года:

180 млн руб.) – в составе общехозяйственных и административных расходов.

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Земля	Незавершенное строительство	Итого
ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ							
На 1 января 2022	3 321	2 263	108	364	113	463	6 632
Поступления	531	147	34	97	52	93	954
Реклассификация в запасы	–	(11)	(2)	–	–	–	(13)
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	292	54	–	2	23	–	371
Выбытия	(178)	(150)	(36)	(106)	(22)	–	(492)
Перемещение	28	5	–	16	–	(49)	–
НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	3 994	2 308	104	373	166	507	7 452
На 1 января 2023	3 995	2 308	104	372	166	507	7 452
Поступления	764	120	19	205	50	904	2 062
Реклассификация (в)/из запасов	–	(2)	(8)	–	–	580	570
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	–	–	–	–	–	–	–
Выбытия	(314)	(115)	(1)	(14)	(61)	–	(505)
Перемещение	112	101	–	114	–	(327)	–
НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	4 557	2 412	114	677	155	1 664	9 579
НАКОПЛЕННАЯ АМОРТИЗАЦИЯ							
На 1 января 2022	(581)	(1 724)	(82)	(194)	(1)	–	(2 582)
Начисленная амортизация за период	(325)	(184)	(14)	(92)	(1)	–	(616)
Выбытия	93	94	24	66	–	–	277
НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	(813)	(1 814)	(72)	(220)	(2)	–	(2 921)
На 1 января 2023	(813)	(1 814)	(72)	(220)	(2)	–	(2 921)
Начисленная амортизация за период	(439)	(175)	(14)	(187)	(1)	–	(816)
Выбытия	241	94	1	6	–	–	342
НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	(1 011)	(1 895)	(85)	(401)	(3)	–	(3 395)
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ							
На 1 января 2022	2 740	539	26	170	112	463	4 050
На 31 декабря 2022	3 181	494	32	153	164	507	4 531
На 1 января 2023	3 182	494	32	152	164	507	4 531
На 31 декабря 2023	3 546	517	29	276	152	1 664	6 184

14. Нематериальные активы

млн руб.	Будущая экономия при подключении к сетям	Программное обеспечение	Клиентская база	Итого
ПЕРВОНАЧАЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ				
На 1 января 2022	-	-	-	-
Поступления	2 600	21	-	2 621
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	-	49	143	192
Выбытия	-	-	(100)	(100)
Реклассификация в запасы	(53)	-	-	(53)
НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	2 547	70	43	2 660
На 1 января 2023	2 547	70	43	2 660
Поступления	-	335	-	335
НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	2 547	405	43	2 995
НАКОПЛЕННАЯ АМОРТИЗАЦИЯ				
На 1 января 2022	-	-	-	-
Начисленная амортизация за период	-	(5)	(3)	(8)
На 31 декабря 2022	-	(5)	(3)	(8)
На 1 января 2023	-	(5)	(3)	(8)
Начисленная амортизация за период	(26)	(3)	(2)	(31)
НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	(26)	(8)	(5)	(39)
БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ				
На 1 января 2022	-	-	-	-
На 31 декабря 2022	2 547	65	40	2 652
На 1 января 2023	2 547	65	40	2 652
На 31 декабря 2023	2 521	397	38	2 956

Будущая экономия на подключении к сетям

В 2022 году Группа приобрела 100% уставного капитала пяти обществ с ограниченной ответственностью с собственной инфраструктурой, которая позволит подключить к системам централизованного отопления, электроснабжения, водоснабжения и водоотведения новый жилищный комплекс, возводимый Группой в жилом районе «Солнечный» в Екатеринбурге.

На основе результатов оценки Группа установила, что приобретенные активы не образуют отдельный бизнес, а вся сделка учитывается как приобретение нематериального актива, с целью гарантировать сроки и уменьшить затраты на подключение строящегося жилого комплекса к коммунальным сетям.

Амортизация будущей экономии на подключение к сетям учтена в составе себестоимости реализации аналогично учету стоимости приобретения земельных участков. Будущая экономия перенесена в состав запасов пропорционально степени исполнения обязательств по строительству жилого комплекса и чистой доле еще не проданных в нем площадей.

Отношения с клиентами

Отношения с клиентами представляют справедливую стоимость чистых денежных потоков от коммунальных предприятий за 25 лет с даты приобретения ЮИТ. Таким образом, данная статья амортизируется в течение 25 лет линейным методом.

Компьютерное программное обеспечение

Компьютерное программное обеспечение представляет собой несколько видов ПО. Прогнозируемый период его эксплуатации составляет 6 лет.

## 15. Прочие долгосрочные вложения

млн руб.	2023	2022
Инвестиции в совместные предприятия	12 564	210
Опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	701	–
Займы выданные, амортизированная стоимость	429	277
Инвестиции в ассоциированные компании	103	118
	13 797	605
Резерв по займам выданным	(370)	(22)
	13 427	583

На 31 декабря 2023 г. инвестиции в совместные предприятия представлены 50%-й долей участия в уставном капитале ООО «Страна-Эталон», приобретённой в 2022 году, в сумме 188 млн руб. (31 декабря 2022 г.: 210 млн руб.). ООО «Страна-Эталон» реализует строительный проект в г. Тюмень.

Также по состоянию на 31 декабря 2023 г. в составе инвестиций в совместные предприятия учтено приобретение 75.86% акций группы компаний в сумме 12 376 млн руб. Вложение учитывается как совместное предприятие, так как Группа осуществляет контроль над объектом инвестиций совместно со вторым участником совместного предприятия. Для управления значимой деятельностью совместного предприятия участники должны действовать совместно (принимать решения единогласно), и ни один из инвесторов не обладает индивидуальным контролем над объектом инвестиций, поскольку ни один из инвесторов не может управлять значимой деятельностью без взаимодействия со вторым инвестором.

Расчет балансовой стоимости инвестиции в совместное предприятие на дату приобретения представлен в таблице ниже.

	млн руб.
Оплачено денежными средствами, в т.ч.:	
Привлечен займ от объекта инвестиций, прим. 29(c)(i)	8 692
Собственными денежными средствами	323
Корректировка справедливой стоимости займа от объекта инвестиций	2 850
Выданная финансовая гарантия по долговому обязательству совместного предприятия	1 212
Справедливая стоимость опциона на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	(701)
<b>БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ УЧАСТИЯ В СОВМЕСТНОМ ПРЕДПРИЯТИИ</b>	<b>12 376</b>

Группа также заключила со вторым участником совместного предприятия соглашения о предоставлении опционов на заключение договоров купли продажи оставшейся доли 24,14% в совместном предприятии (опционы колл и пут). Срок опциона колл – с 31 января 2026 по 20 июня 2031 года, срок опциона пут – с 20 декабря 2030 по 20 марта 2031 года. Акцепт опциона пут может быть произведен досрочно при несоблюдении совместным предприятием определенных условий в отношении строительного проекта, либо при нарушении совместным предприятием или Группой платежных обязательств, либо предъявлении Группе исков свыше определенной договором суммы, что свидетельствует о возникновении у Группы финансовой гарантии по долговому обязательству совместного предприятия.

Группа отразила оценку справедливой стоимости опциона колл в размере 701 млн руб. Оценка справедливой стоимости опциона была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договора: опцион пут не имеет отдельной стоимости, в связи с чем стоимость опциона колл соответствует стоимости форвардной сделки, экономически обоснованный срок реализации которой ожидается не ранее 20 марта 2031 года. При расчете справедливой стоимости использована ожидаемая рыночная стоимость заимствования 14,1%, ожидаемая доходность облигаций эмитента 15.2%, ставка дисконтирования ожидаемых денежных потоков проекта 26%.

Одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии, Группа должна погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора. В совокупности с условиями опциона пут, данное условие представляет собой финансовую гарантию по долговому обязательству совместного предприятия. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии сумме 1 212 млн руб., см. примечание 25.

Группа провела проверку балансовой стоимости вложения по состоянию на 31 декабря 2023 года на предмет обесценения согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Обесценения выявлено не было.

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

Обобщенная финансовая информация в отношении совместного предприятия, в котором Группа приобрела долю в 75,86% в 2023 году, включающая корректировки справедливой стоимости, внесенные на момент его приобретения, а также сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли участия Группы в совместном предприятии представлены ниже.

млн руб.	2023
Оборотные активы	793
В т.ч. денежные средства и их эквиваленты	716
Внеоборотные активы	38 050
Краткосрочные обязательства	(160)
Долгосрочные обязательства	(22 369)
В т.ч. долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности и оценочных обязательств)	(21 622)
<b>ЧИСТЫЕ АКТИВЫ СОВМЕСТНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ (100%)</b>	<b>16 314</b>
Доля Группы (75,86%)	12 376
<b>БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДОЛИ УЧАСТИЯ В СОВМЕСТНОМ ПРЕДПРИЯТИИ</b>	<b>12 376</b>

Выручка	125
Амортизация	(8)
Процентный доход	62
Процентный расход	(122)
Расход по налогу на прибыль	(18)
Прибыль / убыток и общий совокупный доход (100%)	(24)
<b>ПРИБЫЛЬ / УБЫТОК И ОБЩИЙ СОВОКУПНЫЙ ДОХОД (75,86%)</b>	<b>(18)</b>
<b>ДОЛЯ ГРУППЫ В ПРИБЫЛИ И ОБЩЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ СОВМЕСТНОГО ПРЕДПРИЯТИЯ</b>	<b>(18)</b>
Дивиденды, полученные от совместного предприятия	–

## 16. Отложенные налоговые активы и обязательства

### а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства представлены следующим образом:

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2023	2022	2023	2022	2022	2022
Основные средства	496	543	(475)	(310)	21	233
Инвестиции	85	99	(72)	(72)	13	27
Запасы	12 299	13 562	(2 458)	(2 199)	9 841	11 363
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	3 613	3 808	(7 495)	(6 508)	(3 882)	(2 700)
Расходы будущих периодов	13	13	-	-	13	13
Кредиты и займы	760	681	(1 315)	(569)	(555)	112
Резервы	1 587	1 871	(343)	(388)	1 244	1 483
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность <sup>1</sup>	3 155	2 416	(7 505)	(12 477)	(4 350)	(10 061)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	5 535	3 677	-	-	5 535	3 677
Прочее	341	196	(501)	(484)	(160)	(288)
НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ/(ОБЯЗАТЕЛЬСТВА)	27 884	26 867	(20 164)	(23 007)	7 720	3 860
ЗАЧЕТ ОТЛОЖЕННЫХ НАЛОГОВЫХ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ	(16 586)	(15 494)	16 586	15 494	-	-
ЧИСТЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ/(ОБЯЗАТЕЛЬСТВА)	11 298	11 373	(3 578)	(7 513)	7 720	3 860

### б) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2023 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия на сумму 115 995 млн руб. (31 декабря 2022 года: 92 208 млн руб.) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

### с) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 1 109 млн руб. (31 декабря 2022 года: 954 млн руб.) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток.

### д) Движение временных разниц в течение года

млн руб.	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие дочерней организации	31 декабря 2023
Основные средства	233	(212)	-	21
Инвестиции	27	(14)	-	13
Запасы	11 364	(1 523)	-	9 905
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 700)	(1 182)	-	(3 882)
Расходы будущих периодов	13	-	-	13
Кредиты и займы	112	(667)	-	(555)
Резервы	1 483	(239)	-	1 180
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(10 061)	5 711	-	(4 334)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	3 677	1 835	23	5 535
Прочее	(288)	128	-	(162)
	3 860	3 837	23	7 734

млн руб.	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие дочерней организации	31 декабря 2023
Основные средства	(165)	162	236	233
Инвестиции	48	(499)	478	27
Запасы	9 749	(3 168)	2 488	9 069
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	(6 087)	2 295	1 092	(2 700)
Расходы будущих периодов	11	2	-	13
Кредиты и займы	357	484	(729)	112
Резервы	(31)	(96)	(74)	(201)
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 374)	1 869	(2 577)	(6 082)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 626	1 678	373	3 677
Прочее	(215)	(302)	229	(288)
	(81)	2 425	1 516	3 860

1 На 31.12.2022 отложенный налоговый актив скорректирован на сумму социальных обязательств, которые отражены в резервах

## 17. Запасы

млн руб.	2023	2022
ЗАПАСЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА		
Собственные квартиры в стадии строительства	94 693	100 230
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	15 580	13 304
Места в паркингах в стадии строительства	8 765	9 988
	119 038	123 522
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(1 928)	(3 922)
ИТОГО ЗАПАСЫ В СТАДИИ СТРОИТЕЛЬСТВА	117 110	119 600
ЗАПАСЫ - ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ		
Собственные квартиры	16 717	6 470
Встроенные коммерческие помещения	5 490	5 619
Места в паркингах	9 511	8 437
	31 718	20 526
Резерв под обесценение готовой продукции	(5 193)	(3 654)
ИТОГО ЗАПАСЫ – ГОТОВАЯ ПРОДУКЦИЯ	26 525	16 872
ПРОЧИЕ ЗАПАСЫ		
Строительные материалы	2 627	2 079
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	5 380	3 226
Земельные участки в индустриальном парке	–	706
Прочее	395	39
	8 402	6 050
Резерв под обесценение прочих запасов	(2)	(3)
ИТОГО ПРОЧИЕ ЗАПАСЫ	8 400	6 047
ИТОГО	152 035	142 519

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 113 868 млн руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2022 года: 80 862 млн руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2023 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 829 млн руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2022 года: 1 566 млн руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

### а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	7 579	7 357
Начисление резерва	2 951	3 495
Восстановление резерва	(3 407)	(3 273)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	7 123	7 579

По состоянию на 31 декабря 2023 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 7 123 млн руб (31 декабря 2022 года: 7 579 млн руб.) и на соответствующую сумму был признан резерв в составе прочих расходов (примечание 9), и в себестоимости реализованной продукции по сегменту «Прочие» (примечание 7). На 31 декабря 2023 года резерв под обесценение парковочных мест составил 5 757 млн руб. (31 декабря 2022 года: 5 967 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 18 275 млн руб. (31 декабря 2022 года: 18 425 млн руб.).

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями,
- Ставка дисконтирования – 17,1% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2022 года: 9,35%),
- Темпы инфляции – 4,00% – 6,00% годовых (31 декабря 2022 года: 4,00% – 5,00% годовых),
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями, и резерв под обесценение является оценочным.

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

	31 декабря 2023		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	3%	153
Рост ставки инфляции	2%	–2%	(88)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	5%	214
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	–2%	2%	95

	31 декабря 2022		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	7%	263
Рост ставки инфляции	2%	–10%	(403)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	4%	143
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	2%	3%	139

## 17. Запасы

### б) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2023 года запасы, балансо-  
вая стоимость которых составила 120 261 млн руб. (31 декабря  
2022 года: 113 259 млн руб.), переданы в залог под обеспечение  
кредитов и проектного финансирования (примечание 23).

### с) Платежи за приобретение строительных проектов (земельных участков)

В следующей таблице показаны платежи за приобретение  
строительных проектов (земельных участков), а также сопутст-  
вующие расходы в отчетном году.

млн руб.	2023	2022
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	12 773	19 585
включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков	3 448	2 335
Арендные платежи за земельные участки	785	849
ИТОГО	13 558	20 434

## 18. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	2023	2022
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	1 953	1 544
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(596)	(8)
ДОЛГОСРОЧНАЯ ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВЫЧЕТОМ РЕЗЕРВА	1 357	1 536
Прочая дебиторская задолженность	95	36
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(6)	(3)
ПРОЧАЯ ДОЛГОСРОЧНАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВЫЧЕТОМ РЕЗЕРВА	89	33
ИТОГО ДОЛГОСРОЧНАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	1 446	1 569
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	6 831	7 447
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(909)	(809)
КРАТКОСРОЧНАЯ ТОРГОВАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВЫЧЕТОМ РЕЗЕРВА	5 922	6 638
Авансы выданные	11 328	12 613
Резерв под обесценение авансов выданных	(153)	(144)
КРАТКОСРОЧНЫЕ АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ ЗА ВЫЧЕТОМ РЕЗЕРВА	11 175	12 469
НДС к возмещению	7 510	7 343
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	1 347	336
Прочие налоги к возмещению	92	152
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	120	142
Прочая дебиторская задолженность	2 605	3 243
	11 674	11 216
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 070)	(1 271)
ПРОЧАЯ КРАТКОСРОЧНАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ЗА ВЫЧЕТОМ РЕЗЕРВА	10 604	9 945
ИТОГО КРАТКОСРОЧНАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	27 701	29 052
ИТОГО	29 147	30 621

По состоянию на 31 декабря 2023 года нефинансовые активы,  
представленные авансами поставщикам, НДС, прочими нало-  
гами к возмещению и будущей экономией на процентах по за-  
ключенным договорам проектного финансирования с исполь-  
зованием счетов эскроу составили 20 124 млн руб. (31 декабря  
2022 года: 20 300 млн руб.).

## 19. Краткосрочные финансовые вложения

млн руб.	2023	2022
Займы выданные, амортизированная стоимость	154	139
	154	139
Резерв по займам выданным	(117)	(117)
ИТОГО	37	22

Подверженность группы кредитным и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 26.

## 20. Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	2023	2022
Денежные средства в банках, в рублях	655	1 162
Денежные средства в банках, прочая валюта	2	288
Денежные средства в кассе	1	1
Переводы в пути	8	-
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	9 058	22 360
ИТОГО	9 724	23 811

Группа размещает денежные средства в крупных российских банках с кредитными рейтингами, присвоенными российскими рейтинговыми агентствами, на уровне ruAAA, ruAA+, ruAA, ruA+, ruA, ruA-.

По состоянию на 31 декабря 2023 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 2 684 млн руб. (31 декабря 2022 года: 9 456 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года у Группы имеются непогашенные кредиты и займы от банка, в котором она удер­живает наиболее существенную часть денежных средств и их эквивалентов, на сумму 2 966 млн руб. (31 декабря 2022 года: 66 304 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года часть краткосроч­ных депозитов в валюте в сумме 51 млн руб. ограничена в использовании.

На 31 декабря 2023 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 12,7% до 16,51% годовых (31 декаб­ря 2022 года: от 4,9% до 8,1% годовых).

### Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн руб.	2023	2022
Эскроу-счета	77 440	60 362

Остаток денежных средств на эскроу-счетах не указан в ба­лансе денежных средств и их эквивалентов в консолидиро­ванном отчете о финансовом положении Группы и представля­ет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся сторонами договора долевого строительства, как инструмент для оплаты вознаграждения по указанным договорам. Денежные средства на эскроу-счетах переводятся на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующего объекта недвижимости.

Изменения в составе денежных средств на эскроу-счетах не учитываемых в составе денежных средств в балансе в от­четном году указаны в таблице ниже.

млн руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	60 362	59 752
Поступление денежных средств на эскроу-счета	57 226	28 400
Приобретение дочерней организации	-	12 130
Раскрытие эскроу-счетов	(40 148)	(39 920)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	77 440	60 362

1 Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний согласно МСФО.

## 21. Капитал и резервы

### а) Уставный капитал

Информация о выпущенном уставном капитале Компании указана в таблице ниже.

Количество акций, если не указано другое	2023		2022	
	Обыкновенные акции	Привилегированные акции	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
ВЫПУЩЕННЫЕ АКЦИИ				
Номинальная стоимость	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга Соединенного королевства	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга Соединенного королевства
В обращении на начало периода	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000
В ОБРАЩЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА КОНЕЦ ПЕРИОДА, ПОЛНОСТЬЮ ОПЛАЧЕННЫЕ	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000

Привилегированные акции не обеспечены правом голоса и правом на получение дивидендов.

Все выпущенные в обращение акции являются полностью оплаченными. Владельцы обыкновенных акций вправе получать дивиденды и на собраниях Компании обладают одним голосом за каждую акцию.

17 июля 2023 года на заседании Совета директоров Компании было принято решение о прекращении листинга глобальных депозитарных расписок Компании (ГДР) на Лондонской фондовой бирже (LSE). Компания обратилась в Управление по финансовому надзору Великобритании (FCA) с просьбой прекратить листинг ГДР Компании, и к Лондонской фондовой бирже с просьбой отменить допуск ГДР к торгам на Основном рынке биржи. В соответствии с Правилами листинга, листинг ГДР на Лондонской фондовой бирже прекратился 7 февраля 2024 года.

7 июля 2023 года Банк России принял решение о регистрации проспекта эмиссии ГДР Компании и разрешил публичное обращение ГДР Компании в Российской Федерации. После прекращения листинга на Лондонской фондовой Компания сохраняет листинг ГДР на Московской бирже.

### б) Добавочный капитал

Добавочный капитал возник в результате эмиссии 117 647 обыкновенных акций номиналом 0,01 фунт стерлингов каждая в обмен на вознаграждение на сумму 82 352 900 долларов США в марте 2008 года, первичного публичного размещения 71 428 571 обыкновенных акций номиналом 7 долларов США каждая в форме глобальных депозитарных расписок (ГДР) на Лондонской бирже от 4 апреля 2011 года, а также дополнительного публичного размещения 88 487 391 обыкновенных акций номиналом 1,7 долларов США в виде акций и глобальных депозитарных расписок от 14 мая 2021 года.

### с) Резерв под собственные акции

За 2011 – 2017 гг. компания приобрела 8 216 378 ГДР на собственные акции по программам обратной покупки ГДР. За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2018 года, Группа передала 8 212 432 акции ключевому управленческому персоналу как часть вознаграждения (примечание 10).

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года общее количество акций, приобретенных Группой, составляет 3 946 акций или 0,001% от выпущенного уставного капитала.

Стоимость приобретения собственных акций, включая прямые расходы за вычетом налогового эффекта, учитывается в виде вычета из капитала. При продаже или повторной эмиссии акций полученная сумма учитывается как прирост капитала, а итоговый прибыль или убыток по сделке перечисляется или удерживается из нераспределенной прибыли.

### д) Дивиденды

Поскольку большинство дочерних организаций Группы образованы в Российской Федерации, то в соответствии с российским законодательством распределяемые резервы дочерних организаций ограничиваются величиной нераспределенной прибыли, отраженного в обязательной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета.

Сложная геополитическая обстановка, санкции и взаимные ограничения, в том числе на переводы денежных средств через международные платежные и клиринговые системы, существенно влияют на возможность Группы выплачивать дивиденды всем группам акционеров. Руководствуясь принципом равного обращения со всеми акционерами, Совет директоров Компании отложил рассмотрение вопроса о выплате дивидендов до снятия действующих ограничений.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (за год, закончившийся 31 декабря 2022 года – не объявляла и не выплачивала).

## 22. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Количество акций, если не указано другое	2023	2022
Акции в обращении с 1 января	383 441 416	383 441 416
СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЕ КОЛИЧЕСТВО АКЦИЙ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ	383 441 416	383 441 416
(Убыток)/прибыль, приходящаяся на долю акционеров Компании, млн руб.	(3 370)	12 948
Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию (рублей)	(8,79)	33,77

## 23. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация о договорных условиях процентных кредитов и займов Группы, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Более подробную информацию о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и ликвидности смотрите в примечании 26.

млн руб.	2023	2022
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Оцениваемые по амортизированной стоимости		
Обеспеченные банковские кредиты	6 564	12 423
Обеспеченное проектное финансирование	44 054	51 273
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	2 190	306
Необеспеченные выпущенные облигации	17 700	9 968
ВСЕГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПО АМОРТИЗИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ	70 508	73 970
ОЦЕНИВАЕМЫЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ЧЕРЕЗ ПРИБЫЛЬ ИЛИ УБЫТОК		
Прочие необеспеченные кредиты	11 604	–
Всего обязательства, оцениваемы по справедливой стоимости через прибыль или убыток	11 604	–
ВСЕГО ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	82 112	73 970
КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Оцениваемые по амортизированной стоимости		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	6 019	7 751
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	27 794	3 489
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	310	2 705
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	2 376	5 173
ВСЕГО КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПО АМОРТИЗИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ	36 499	19 118

Прочие необеспеченные кредиты представляют собой заем от совместного предприятия, который учитывается совместным предприятием как финансовый актив по справедливой стоимости через прибыли и убытки, см. примечание 29 (ii). Для целей последующего учета, в соответствии с МСФО (IFRS) 9, Группа приняла решение классифицировать полученный заем как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, т.к. данная классификация обеспечит представление более уместной информации в результате того, что позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию («учетное несоответствие»), которая иначе возникла бы вследствие использования различных баз оценки активов или обязательств либо признания связанных с ними прибылей и убытков Группы и прибылей или убытков совместного предприятия.

Сумма, которую в соответствии с договором Группа должна будет заплатить кредитору по этому обязательству при наступлении срока его погашения, исходя из прогнозируемых ставок ЦБ РФ на период с 2024 по 2031 гг. (от 14% до 7%), составит 23 847 млн руб.

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентными ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу-счетах (указанные как «Проектное финансирование» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которые применяются к задолженности, покрытой средствами на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу-счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от суммы превышения.

## 23. Кредиты и займы

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоков от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже.

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2023	93 088	7 811	100 899
Получение кредитов и займов	73 292	–	73 292
Погашение кредитов и займов	(29 150)	–	(29 150)
Платежи по арендным обязательствам	–	(2 966)	(2 966)
Выплата дивидендов	–	–	–
ИТОГО ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	44 142	(2 966)	41 176
ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ			
Начисление процентов по кредитам и займам	11 792	–	11 792
Убыток от курсовой разницы	–	–	–
Начисление процентов по арендным обязательствам	–	921	921
Поступление/расторжение арендных обязательств	–	5 825	5 825
Поступления от приобретения дочерней организации	–	–	–
Модификация условий договоров аренды	–	(29)	(29)
Погашение процентов по кредитам и займам	(5 094)	–	(5 094)
Погашение процентов по арендным обязательствам	–	(921)	(921)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(18 003)	–	(18 003)
Дисконтирование кредитов	(7 314)	–	(7 314)
ИТОГО ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ	(18 619)	5 796	(12 823)
ИТОГО ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В КАПИТАЛЕ	–	–	–
НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	118 611	10 641	129 252

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2022	83 438	9 370	92 808
Получение кредитов и займов	43 008	–	43 008
Погашение кредитов и займов	(11 166)	–	(11 166)
Платежи по арендным обязательствам	–	(2 144)	(2 144)
Выплата дивидендов	–	–	–
Поступления от эмиссии уставного капитала	–	–	–
ИТОГО ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	31 842	(2 144)	29 698
ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ			
Начисление процентов по кредитам и займам	8 997	–	8 997
Убыток от курсовой разницы	–	732	732
Начисление процентов по арендным обязательствам	–	–	–
Поступление/расторжение арендных обязательств	–	289	289
Поступления от приобретения дочерней организации	3 951	296	4 247
Модификация условий договоров аренды	–	–	–
Погашение процентов по кредитам и займам	(4 531)	–	(4 531)
Погашение процентов по арендным обязательствам	–	(732)	(732)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(27 162)	–	(27 162)
Дисконтирование кредитов	(3 447)	–	(3 447)
ИТОГО ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В ОБЯЗАТЕЛЬСТВАХ	(22 192)	585	(21 607)
ИТОГО ПРОЧИЕ ИЗМЕНЕНИЯ В КАПИТАЛЕ	–	–	–
НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	93 088	7 811	100 899

## 23. Кредиты и займы

Условия и сроки погашения задолженности

млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2023		2022	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
ОБЕСПЕЧЕННЫЕ БАНКОВСКИЕ КРЕДИТЫ							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – 10,75%	2024	24 440	23 657	23 462	22 792
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 2,65% – 4%	2026	24 545	21 625	5 320	4 679
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3%	2027	9 538	9 532	12 449	12 354
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – 13,75%	2025	8 456	8 365	18 840	18 317
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 3,05%	2030	8 709	7 123	5 478	4 970
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 2,70% – 4%	2027	7 738	5 872	1 323	1 213
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 4%	2028	3 984	3 281	173	144
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 2,35%	2024	3 051	3 051	7 835	7 820
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – КС ЦБ РФ + 3,5%	2025	2 189	1 925	–	–
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% – 11,01%	2023	–	–	2 647	2 647
ИТОГО ОБЕСПЕЧЕННЫЕ БАНКОВСКИЕ КРЕДИТЫ				92 650	84 431	77 527	74 936
НЕОБЕСПЕЧЕННЫЕ БАНКОВСКИЕ И ПРОЧИЕ КРЕДИТЫ							
Необеспеченный займ от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 10,0%	2031	8 754	11 604	–	–
Необеспеченный банковский кредит	рубль	7,15%	2025	2 399	2 399	2 911	2 911
Необеспеченный банковский кредит	рубль	10,00%	2027	101	101	–	–
Необеспеченный банковский кредит	рубль	0,01%	2023	–	–	100	100
ИТОГО НЕОБЕСПЕЧЕННЫЕ БАНКОВСКИЕ И ПРОЧИЕ КРЕДИТЫ				11 254	14 104	3 011	3 011
НЕОБЕСПЕЧЕННЫЕ ВЫПУЩЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% – 13,70%	2026	20 176	20 076	10 027	9 995
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	7,95%	2023	–	–	5 148	5 146
ИТОГО НЕОБЕСПЕЧЕННЫЕ ВЫПУЩЕННЫЕ ОБЛИГАЦИИ				20 176	20 076	15 175	15 141
ИТОГО				124 080	118 611	95 713	93 088

По состоянию на 31 декабря 2023 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 8,73% годовых (31 декабря 2022 года: 5,22% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 120 261 млн руб. (31 декабря 2022 года: 113 259 млн руб.) (примечание 17), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 89 435 млн руб. в чистых активах (31 декабря 2022 года: 88 614 млн руб. в чистых активах).

По состоянию на 31 декабря 2023 года сумма неиспользованных кредитных линий, которые в будущем могут быть использованы для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 169 012 млн руб. (31 декабря 2022 года: 154 964 млн руб.).

В соответствии с условиями кредитных договоров Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант).

По состоянию на 31 декабря 2023 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2022 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

## 24. Резервы

млн руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
ОСТАТОК НА 1 ЯНВАРЯ 2022	8 043	331	117	124	8 615
Начисление резерва	989	2 779	151	169	4 088
Начисление резерва в результате приобретения дочерней организации	355	137	285	16	793
Использование резерва	(1 714)	(2 835)	(65)	(64)	(4 678)
Высвобождение дисконта	1 468	-	-	-	1 468
Восстановление резерва	(721)	26	(82)	(45)	(822)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	8 420	438	406	200	9 464
Остаток на 1 января 2023	8 419	436	406	200	9 461
Начисление резерва	3 174	3 111	38	254	6 577
Использование резерва	(5 118)	(2 745)	(78)	(13)	(7 954)
Высвобождение дисконта	886	-	-	-	886
Восстановление резерва	(447)	(40)	-	(202)	(689)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	6 914	762	366	239	8 281
Долгосрочные резервы	-	-	366	-	366
Краткосрочные резервы	6 914	762	-	239	7 915
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	6 914	762	366	239	8 281

### а) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

### б) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам, связанным с дополнительными расходами по благоустройству и другим работам после завершения строительства жилых зданий. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

### с) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном году. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

### д) Резерв под судебные иски

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

## 25. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	2023	2022
ДОЛГОСРОЧНАЯ		
Торговая кредиторская задолженность	272	16 933
Арендные обязательства	7 181	4 596
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	1 504	1 449
	8 957	22 978
КРАТКОСРОЧНАЯ		
Обязательства по договорам	8 597	12 045
Торговая кредиторская задолженность	20 799	11 977
НДС к уплате	6 566	5 531
Задолженность по заработной плате	1 781	1 450
Прочие налоги к уплате	578	360
Арендные обязательства	3 460	3 215
Прочая кредиторская задолженность	6 984	5 994
	40 168	28 527
ИТОГО	57 722	63 550

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

В составе прочей долгосрочной кредиторской задолженности отражено обязательство по договору финансовой гарантии, выданной за совместное предприятие, в сумме 1 212 млн руб., см. примечание 15.

Краткосрочная торговая кредиторская задолженность преимущественно представлена обязательством на сумму 16 340 млн руб. (31 декабря 2022 года: 23 168 млн руб., из которых

13 340 млн руб. были отражены в составе долгосрочной торговой кредиторской задолженности и 6 828 млн руб. в составе краткосрочной торговой кредиторской задолженности) за покупку 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» (компания, владеющей земельным участком в Москве) к оплате в 2024 г.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате составили 15 741 млн руб. (31 декабря 2022 года: 17 936 млн руб.).

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном году указаны в примечании 6.

## 26. Финансовые инструменты

### а) Классификация и справедливая стоимость

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

Группа применяет следующую иерархию для расчета и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

• Исходные данные 1 уровня

Исходными данными уровня 1 являются котируемые цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

• Исходные данные 2 уровня

Исходные данные уровня 2 — это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

• Исходные данные 3 уровня

Исходные данные – это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

млн руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2023	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ, НЕ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ					
Торговая дебиторская задолженность	7 279	7 279	-	6 367	6 367
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	1 744	1 744	-	1 589	1 589
Займы выданные	96	96	-	41	41
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	9 724	9 724	-	9 724
	18 843	18 843	9 724	7 997	17 721
ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НЕ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ					
Обеспеченные банковские кредиты	(12 583)	(12 583)	-	(12 454)	(12 454)
Обеспеченное проектное финансирование	(71 848)	(71 848)	-	(70 275)	(70 275)
Необеспеченные банковские кредиты	(14 104)	(14 104)	-	(5 321)	(5 321)
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 076)	(20 076)	(18 713)	-	(18 713)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(41 981)	(41 981)	-	(37 869)	(37 869)
	(160 592)	(160 592)	(18 713)	(125 919)	(144 632)

31 декабря 2022	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
ФИНАНСОВЫЕ АКТИВЫ, НЕ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ					
Торговая дебиторская задолженность	8 174	8 174	-	8 014	8 014
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 147	2 147	-	2 138	2 138
Займы выданные	277	277	-	139	139
Денежные средства и их эквиваленты	23 811	23 811	23 811	-	23 811
	34 409	34 409	23 811	10 291	34 102
ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, НЕ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПО СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ					
Обеспеченные банковские кредиты	(20 174)	(20 174)	-	(19 859)	(19 859)
Обеспеченное проектное финансирование	(54 762)	(54 762)		(44 529)	(44 529)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 011)	(3 011)	-	(2 946)	(2 946)
Необеспеченные выпущенные облигации	(15 141)	(15 141)	(14 129)	-	(14 129)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(45 616)	(45 615)	-	(42 392)	(42 392)
	(138 704)	(138 703)	(14 129)	(109 726)	(123 855)

## 26. Финансовые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов, возникших в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием средствами на счетах эскроу приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки договорных денежных потоков и оставшихся договорных сроков погашения, дисконтированных по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	2023	2022
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	17,10%	9,35%
ЗАЙМЫ ВЫДАННЫЕ			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО «Эталон-Финанс»	17,02%	12,63%

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

### Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

### b) Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет договорные обязательства. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств преимущественно в банках, перечисленных в примечании 20.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам, посредством обеспечения дебиторской задолженности под проданные квартиры. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, по условиям которой она отдельно оценивает платежеспособность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

#### (i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2023 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 189 млн руб. или 2% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2022 года: 158 млн руб. или 1%).

#### (ii) Подверженность кредитным рискам

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

	Балансовая стоимость	
млн руб.	2023	2022
Займы выданные	96	277
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных) <sup>1</sup> , включая активы по договорам с покупателями	38 063	33 698
Банковские векселя	–	–
Банковские депозиты (свыше 3-х месяцев)	–	–
Денежные средства и их эквиваленты	9 724	23 811
	47 883	57 786

1 без учета дебиторской задолженности и договорных активов от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. примечание 3(b)).

## 26. Финансовые инструменты

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая договорные активы и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от географического региона сконцентрирована в регионе Санкт Петербург.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от категории заказчика сконцентрирована на уровне промышленных заказчиков – юридических лиц, указанных в сегменте «Подрядное строительство».

### Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и договорных активов по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по договорным активам не просрочены и не обесценены.

	Всего	Резерв	Всего	Резерв
млн руб.	2023		2022	
Непросроченная	36 898	(1 001)	34 922	(20)
Просроченная на 0–30 дней	593	(2)	157	-
Просроченная на 31–90 дней	329	(7)	188	(2)
Просроченная на 91–120 дней	185	-	85	-
Просроченная более 120 дней	2 031	(495)	2 372	(795)
	40 036	(1 505)	37 724	(817)

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

	Всего	Резерв	Всего	Резерв
млн руб.	2023		2022	
ОКУ за 12 месяцев	87	(9)	281	(22)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	496	(478)	135	(117)
	583	(487)	416	(139)

## 26. Финансовые инструменты

### Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн руб.	2023	2022
ОСТАТОК НА 1 ЯНВАРЯ	817	539
Суммы списанные	(188)	(46)
Чистая переоценка резерва под обесценение	876	324
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	1 505	817

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом на индивидуальной или групповой основе. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа оценивает на групповой основе обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура оценки на групповой основе проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

При оценке обесценения на групповой основе Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (PD) и ожидаемых убытках при дефолте (LGD) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг аналогичный кредитным рейтингам, публикуемым рейтинговыми агентствами. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют кредитного рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа создала резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в примечании 3(b).

В течение отчетного периода качество обеспечения не изменилось. В течение финансового года, закончившегося 31 декабря 2023 года, не происходило изменений в политиках Группы об обеспечении.

### Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов первой категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2023	2022
ОСТАТОК НА 1 ЯНВАРЯ	1 274	834
Суммы списанные	(151)	(126)
Чистая переоценка резерва под обесценение	(47)	566
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	1 076	1 274

### Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2023	2022
ОСТАТОК НА 1 ЯНВАРЯ	139	208
Суммы списанные	-	-
Чистая переоценка резерва под обесценение	348	(69)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	487	139

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного размещения активов на баланс, а Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев.

### Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты характеризуются низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

### Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО (IFRS) 9) могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2023	2022
ОСТАТОК НА 1 ЯНВАРЯ	144	158
Суммы списанные	(70)	(69)
Чистая переоценка резерва под обесценение	79	55
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	153	144

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

## 26. Финансовые инструменты

### с) Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

Нижеследующие указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться. Тем не менее, событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков – при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

31 декабря 2023								
млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0–12 месяцев	1–2 года	2–3 года	3–4 года	4–5 лет	Более 5 лет
НЕПРОИЗВОДНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Кредиты и займы	118 611	131 622	41 036	20 554	38 949	8 901	2 416	19 766
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате, договорных обязательств и обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры)	31 340	31 598	29 859	175	10	341	–	1 213
Обязательства по аренде	10 641	12 168	3 631	3 137	2 935	1 744	186	535
	160 592	175 388	74 526	23 866	41 894	10 986	2 602	21 514
31 декабря 2022								
млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0–12 месяцев	1–2 года	2–3 года	3–4 года	4–5 лет	Более 5 лет
НЕПРОИЗВОДНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Кредиты и займы	93 089	101 182	22 049	40 631	23 335	9 123	6 044	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	37 804	39 100	20 238	18 419	64	–	377	2
Обязательства по аренде	7 811	9 301	2 869	2 881	1 743	946	174	688
	138 704	149 583	45 156	61 931	25 142	10 069	6 595	690

## 26. Финансовые инструменты

### d) Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например, валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

#### (ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

#### Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

	Балансовая стоимость	
млн руб.	2023	2022
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	11 477	24 203
Финансовые обязательства	(65 239)	(69 719)
	(53 762)	(45 516)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(64 013)	(31 180)
	(64 013)	(31 180)

#### Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

млн руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 ДЕКАБРЯ 2023				
Инструменты с переменной ставкой процента	(1 280)	640	(1 280)	640
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(1 280)	640	(1 280)	640
31 ДЕКАБРЯ 2022				
Инструменты с переменной ставкой процента	(624)	312	(624)	312
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(624)	312	(624)	312

Приведенный анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

#### Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

### e) Управление капиталом

Политика Совета директоров заключается в поддержании устойчивой капитальной базы и доверия инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечивать будущее развитие бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить, компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и создавать наибольшую прибыль для акционеров, посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (общая сумма кредитов и займов, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, подробная информация указана в примечании 21). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться дополнительные требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного периода представлено следующим образом следующим образом:

млн руб.	2023	2022
Кредиты и займы, см. примечание 23	118 611	93 088
Денежные средства и эквиваленты, см. примечание 20	(9 724)	(23 811)
ЧИСТЫЙ ДОЛГ	108 887	69 277
ИТОГО КАПИТАЛ	70 891	74 189
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец периода	1,54	0,93

По состоянию на 31 декабря 2023 года арендные обязательства в размере 10 641 млн руб. (31 декабря 2022 года: 7 811 млн руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (примечания 25 и 27) и не указаны в общей сумме кредитов и займов.

## 27. Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году:

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2023	10 039	1 167	11 206
Поступление арендных активов	5 655	259	5 914
Изменение условий договоров	(8)	(21)	(29)
Расторжение договоров аренды	-	(62)	(62)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(260)	(260)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(1 487)	-	(1 487)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	14 199	1 083	15 282
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2023	6 547	1 264	7 811
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(3 532)	(355)	(3 887)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	778	143	921
Поступление арендных обязательств	5 655	259	5 914
Изменение условий договоров	(8)	(21)	(29)
Расторжение договоров аренды	-	(89)	(89)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2023	9 440	1 201	10 641

Будущее выбытие денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, которому подвержена Группа и не отраженное в оценке арендных обязательств, составляет 1 546 млн руб. (31 декабря 2022 года: 694 млн руб.).

Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и аренда активов низкой стоимости учтены в составе расходов в отчете о прибыли или убытке на сумму 596 млн руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2022 года: 994 млн руб.).

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2022	10 708	870	11 578
Поступление арендных активов	55	320	375
Приобретение дочерней организации	77	242	
Расторжение договоров аренды	(134)	(81)	(215)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(184)	(184)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(668)	-	(668)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	10 038	1 167	11 205
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2022	8 456	914	9 370
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 568)	(308)	(2 876)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	619	113	732
Поступление арендных обязательств	55	320	375
Изменение условий договоров	37	259	296
Расторжение договоров аренды	(52)	(34)	(86)
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ 2022	6 547	1 264	7 811

## 28. Условные активы и обязательства

### а) Страхование

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

### б) Судебные разбирательства

За финансовые годы, закончившиеся 31 декабря 2023 и 2022 года, группа участвовала в судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

## 29. Операции со связанными сторонами

### а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

#### (i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн руб.	2023	2022
Заработная плата и премии	334	704
	334	704

За финансовые годы, закончившиеся 31 декабря 2023 и 2022 гг., группа не предоставляла займы и пенсии ключевому менеджменту.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2023 года, вознаграждение членам Совета директоров Компании составило 26 млн руб. (2022 год: 31 млн руб.).

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

#### (i) Выручка

млн руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Прочие связанные стороны	169	715	175	280
	169	715	175	280

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

#### (ii) Расходы

млн руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Прочие связанные стороны	(345)	(706)	5 101	1 255
	(345)	(706)	5 101	1 255

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

млн руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Займы выданные	(330)	70	415	73
Займы полученные	217	(2 438)	(3 128)	(2 911)
	(113)	(2 368)	(2 713)	(2 838)

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

## 29. Операции со связанными сторонами

### (iv) Прочие операции

млн руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	23 406	35 978	1 272	261
Прибыль от инвестиций в ассоциированные и другие организации	-	-	-	(19)
Приобретение земельных участков	-	(360)	-	(205)
Проценты по депозитам	189	619	-	-
Проценты к оплате	(273)	(249)	(4)	(34)
Инвестиции в Совместные Предприятия	(12 376)	-	12 376	-
	10 946	35 988	13 644	3

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

В течении отчетного года по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого по методу долевого участия, была заложена 50% доля в его уставном капитале. На 31 декабря 2023 года балансовая стоимость инвестиций в совместное предприятие, находящейся в залоге, составила 140 млн руб. (31 декабря 2022: залога нет).

### (v) Выданные поручительства и залого

В течении отчетного года Группой были заключены договоры поручительства с кредитующим банком, обеспечивающие исполнение обязательств связанной стороной Группы по кредитным договорам. Данные договоры представляют собой поручительства в сумме 194 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2023 года (31 декабря 2022: поручительства отсутствовали), а также залог имущественных прав (требования) по договорам займов, выданных своей связанной стороне (примечание 17), балансовая стоимость которых на 31 декабря 2023 составила 15 млн руб. (31 декабря 2022: залога нет).

В декабре 2023 года Группа заключила договор цессии со вторым участником совместного предприятия, в соответствии с которым одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии (см. примечание 15) она должна будет погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн руб. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в соответствии с МСФО (IFRS) 9 в сумме 1 212 млн руб., см. примечание 25.

### c) Операции с совместным предприятием

млн руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Займы выданные	(70)	-	-	70
Финансовые гарантии	1 212	-	(1 212)	-
Займы полученные	8 692	-	(11 604)	-
	9 834	-	(12 816)	70

В декабре 2023 года, для финансирования приобретения доли в совместном предприятии (см. примечание 15), Группа привлекла заем от совместного предприятия по ставке ЦБ + 10%. Группа пришла к выводу, что предусмотренная договором процентная ставка обладает эффектом рычага (левереджа), т.к. увеличивает изменчивость предусмотренных договором денежных потоков сверх максимального коэффициента, в результате чего эти потоки не обладают экономическими характеристиками процентов. Таким образом, договор не удовлетворяет условиям последующей оценки по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход. В связи с этим, для этого договора Группа выбрала метод оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В таблице выше приведена справедливая стоимость займа на 31 декабря 2023 года.

млн руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2023	2022	2023	2022
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(48)	-	188	140
	(48)	-	188	140

## 30. Основные дочерние организации

### Существенные дочерние организации

Наименование предприятия	Юрисдикция образования	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АО «Группа компаний «Эталон»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер-Инвест»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЭталонЛенСпецСМУ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «ЭталонАктив»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Новатор»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СПМ-Жилстрой»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Инвест»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Затонское»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Серебряный Фонтан»	Российская Федерация	99,97%	99,97%
ООО «Специализированный застройщик «Эталон Галактика»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Эталон Девелопмент»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Развитие»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «МБИ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Лобачевского 120»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Эталон-Перспектива» (до 5 апреля 2023 года – АО «ЮИТ Санкт-Петербург»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО ««Специализированный застройщик «Эталон Новоорловский» (до 8 августа 2022 года – ООО ««Специализированный застройщик «ЮИТ-Новоорловский»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО ««Специализированный застройщик «Эталон Финский» (до 11 ноября 2022 года – ООО ««Специализированный застройщик «ЮИТ-Финский»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%

По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа контролирует 126 юридических лиц

(31 декабря 2022 года: 132), а их активы, обязательства, доход и расходы учтены в консолидированной финансовой отчетности.

## 31. События после отчетной даты

### Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, не погашенные по состоянию на 31 декабря 2023 года, на общую сумму 23 064 млн руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 16 066 млн руб. по номинальным процентам ставкам 0,01%–26% с погашением до 2031 года.

# Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

(в отношении которой не проводился аудит)

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не рассчитываются единообразно всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что отношение скорректированного чистого долга к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (EBITDA), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности. Данную информацию, не относящуюся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	2023	2022
Кредиты и займы	118 611	93 088
Денежные средства и их эквиваленты	(9 724)	(23 811)
Обязательства по договорам в отчетном сегменте «Жилая недвижимость»	6 494	8 944
Запасы в стадии строительства, см. примечание 17	(117 110)	(119 600)
СКОРРЕКТИРОВАННЫЙ ЧИСТЫЙ ДОЛГ	(1 729)	(41 379)
Валовая прибыль	29 971	28 203
Общие и административные расходы	(7 475)	(7 259)
Коммерческие расходы	(5 158)	(5 001)
Скорректированный результаты от операционной деятельности	17 338	15 943
Амортизация, включая активы в форме права пользования	797	541
EBITDA	18 135	16 484
Распределение цены сделки (PPA) от покупки «Эталон-Финанс» (до 2022 года Лидер-Инвест), учтенной в себестоимости продаж	1 290	2 311
СКОРРЕКТИРОВАННАЯ EBITDA	19 425	18 795
СКОРРЕКТИРОВАННЫЙ ЧИСТЫЙ ДОЛГ/СКОРРЕКТИРОВАННАЯ EBITDA	(0,09)	(2,20)

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, а также банковских депозитов на срок более 3 месяцев, увеличенную на величину договорных обязательств в сегменте «Жилая недвижимость», и уменьшенную на стоимость объектов незавершенного строительства. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев, скорректированную на общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расхода по налогу на прибыль, обесценения и амортизации, эффекта распределения цены сделки, убытка от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, прибыли от выгодной покупки бизнеса, а также прочих операционных расходов.

Группа считает, что показатель «скорректированная EBITDA» будет полезен инвесторам, поскольку он представляет собой индикатор устойчивости и эффективности текущих коммерческих операций, в том числе отражает возможность Группы финансировать дискреционные расходы, например, капитальные расходы и прочие инвестиции, а также возможность привлекать и обслуживать долговые обязательства.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA могут использовать кредиторы и прочие заинтересованные участники рынка.

# Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

(в отношении которой не проводился аудит)

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не рассчитываются единообразно всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что отношение скорректированного чистого долга к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (EBITDA), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности. Данную информацию, не относящуюся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности.

## Отношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой сумму кредитов и займов за вычетом проектного финансирования (финансирование с покрытием деньгами на счетах эскроу) и за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

млн руб.	2023	2022
Кредиты и займы	118 611	93 088
Обеспеченное проектное финансирование	(71 848)	(54 762)
Итого корпоративные кредиты и займы	46 763	38 326
Денежные средства и их эквиваленты	(9 724)	(23 811)
Чистый корпоративный долг	37 039	14 515
Чистый корпоративный долг / скорректированная EBITDA	1,91	0,77

## Изменение показателя «Распределении цены сделки по приобретению АО «Эталон-Финанс» (РРА)», учитываемого в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

РРА является значимым не операционным фактором, который существенно влияет на финансовые результаты Группы и продолжит оказывать существенное влияние в течение следующих нескольких лет. Раскрытие данной информации позволяет повысить прозрачность отчетности, а также позволяет пользователям финансовой отчетности правильно оценивать эффект РРА на финансовые результаты.

млн руб.	2023	2022
Остаток на 1 января	14 198	16 485
Учтено в составе себестоимости	(1 290)	(2 520)
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	209
Учтено в прочих расходах	-	24
ОСТАТОК НА 31 ДЕКАБРЯ	12 908	14 198

## Годовая прибыль, скорректированная на эффект распределения цены сделки (РРА) от приобретения АО «Эталон-Финанс», а также прибыли от выгодной покупки «ЮИТ Россия»

Следующий показатель приводится в соответствии с требованиями дивидендной политики Группы об определении величины прибыли для расчета дивидендных выплат прозрачным образом. Базой для расчета дивидендов является прибыль за год, скорректированная на эффект влияния сделок слияния и поглощения (за вычетом налога). К таким эффектам относятся распределение цены покупки (РРА), прибыль от выгодного приобретения.

млн руб.	2023	2022
(Убыток)/прибыль за год	(3 370)	13 001
РРА в составе себестоимости	1 290	2 520
Восстановление убытка от обесценения запасов, признанного в составе выручки при расторжении контракта	-	(209)
РРА в составе прочих расходов	-	(24)
Налоговый эффект	(258)	(457)
Прибыль от выгодной покупки	-	(12 038)
(УБЫТОК)/ПРИБЫЛЬ ЗА ПЕРИОД ДО ЭФФЕКТА РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ЦЕНЫ СДЕЛКИ	(2 338)	2 793

# Приложение

/10

УКАЗАТЕЛЬ СТАНДАРТОВ GRI	221
УКАЗАТЕЛЬ СТАНДАРТОВ SASB	224
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЭФФЕКТИВНОСТИ	225



# Указатель стандартов GRI

Стандарт GRI	Раздел отчета / комментарий		Раскрытие показателя
ОБЩИЕ ВОПРОСЫ			
Профиль организации			
2-1	Детали организации		
	Название организации	ETALON GROUP PLC	Полностью раскрыт
	Расположение головного офиса	Материнская компания ETALON GROUP PLC (Кипр), основная операционная компания АО «Группа “Эталон”» (Санкт-Петербург)	Полностью раскрыт
	Число стран, в которых организация осуществляет свою деятельность, и названия стран, в которых осуществляется основная деятельность или которые особенно значимы с точки зрения вопросов устойчивого развития, охватываемых отчетом	По состоянию на май 2024 года Группа «Эталон» осуществляет свою деятельность в следующих регионах России: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Омск, Екатеринбург, Тюмень, Казань, Новосибирская область и Ростовская область.	Полностью раскрыт
	Характер собственности и организационно-правовая форма	Взаимодействие с акционерами, стр. 159	Полностью раскрыт
2-6	Деятельность, цепочка создания стоимости и другие деловые отношения		
	Главные бренды, продукты и/или услуги	О Группе «Эталон», стр. 5 Портфель проектов, стр. 38	Полностью раскрыт
	Рынки, на которых работает организация (включая географическую разбивку, обслуживаемые сектора и категории потребителей и бенефициаров)	О Группе «Эталон», стр. 5 Портфель проектов, стр. 38 Клиенты, стр. 112	Полностью раскрыт
	Масштаб организации	О Группе «Эталон», стр. 5 Результаты, стр. 77, 84 Сотрудники, стр. 106	Полностью раскрыт
	Цепочка поставок	Ответственная цепочка поставок, стр. 128	Полностью раскрыт
2-7	Информация о сотрудниках	Сотрудники, стр. 106	Полностью раскрыт
Стратегия			
2-22	Заявление о стратегии устойчивого развития	Устойчивое развитие – Вступление, стр. 89	Полностью раскрыт
Этика и добросовестность			
2-23	Программные обязательства	Корпоративное управление, стр. 123	Полностью раскрыт
2-26	Механизмы обращения за консультацией и выражения озабоченности	Корпоративное управление, стр. 129	Полностью раскрыт

Стандарт GRI	Раздел отчета / комментарий		Раскрытие показателя
Корпоративное управление			
2-9	Структура и состав корпоративного управления		
	Структура управления; комитеты, отвечающие за экономические, экологические и социальные вопросы	Корпоративное управление, стр. 153	Полностью раскрыт
	Состав высшего руководящего органа и комитетов	Корпоративное управление, стр. 149	Полностью раскрыт
2-13	Делегирование ответственности за управление воздействиями	Устойчивое развитие – Вступление, стр. 89	Полностью раскрыт
2-11	Сведения о Председателе Совета директоров: исполнительные полномочия	Корпоративное управление, стр. 150	Полностью раскрыт
2-12	Роль высшего органа управления в надзоре за управлением воздействиями	Корпоративное управление, стр. 144	Полностью раскрыт
2-19	Политика вознаграждения	Корпоративное управление, стр. 152	Частично раскрыт
Взаимодействие с заинтересованными сторонами			
2-29	Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами		
	Группы стейкхолдеров, с которыми взаимодействует организация	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 93	Полностью раскрыт
	Подход организации к взаимодействию с заинтересованными сторонами по типу и группе стейкхолдеров	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 93	Полностью раскрыт
Отчетность			
2-2	Юридические лица, отчетность которых была включена в отчетность об устойчивом развитии	Финансовая отчетность	Полностью раскрыт
3-1	Процесс определения существенных тем	Устойчивое развитие – Вступление, стр. 90	Полностью раскрыт
3-2	Перечень существенных тем	Устойчивое развитие – Вступление, стр. 90	Полностью раскрыт
2-3	Отчетный период, частота и контактное лицо		
	Отчетный период	Об отчете, стр. 4 Устойчивое развитие – Вступление, стр. 89	Полностью раскрыт
	Цикл отчетности (годовой, двухгодичный и т. п.)	Годовой	Полностью раскрыт
	Контактное лицо, к которому можно обратиться с вопросами относительно данного отчета	Устойчивое развитие – Вступление, стр. 89	Полностью раскрыт
2-5	Независимое заверение	Об отчете, стр. 4	Полностью раскрыт

# Указатель стандартов GRI

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Подход к управлению существенными вопросами			
3-3	Управление существенными вопросами		
	Список всех существенных тем и их описание	Устойчивое развитие, стр. 89	Полностью раскрыт
	Подход к управлению существенными вопросами и его составляющие	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 93 Охрана окружающей среды, стр. 103 Сотрудники, стр. 106 Социальная ответственность, стр. 115 Корпоративная этика, стр. 123 Ответственная цепочка поставок, стр. 128	Полностью раскрыт
Закупочная деятельность			
204-1	Доля местных поставщиков	Ответственная цепочка поставок, стр. 131	Полностью раскрыт
Антикоррупционная политика			
205-1	Оценка деятельности на предмет рисков, связанных с коррупцией	Корпоративная этика – Противодействие коррупции, стр. 125	Частично раскрыт
205-2	Информирование и обучение политикам и процедурам в области противодействия коррупции	Корпоративная этика – Противодействие коррупции, стр. 126	Полностью раскрыт
205-3	Подтвержденные случаи коррупции и предпринятые действия	Корпоративная этика – Противодействие коррупции, стр. 127	Полностью раскрыт

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
СОЦИАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ			
Занятость			
401-2	Преимущества, предоставляемые штатным сотрудникам	Сотрудники, стр. 108, 110, 111	Полностью раскрыт
401-3	Отпуск по уходу за ребенком	Сотрудники, стр. 111	Частично раскрыт
Взаимоотношения работников с руководством			
402-1	Минимальные сроки уведомления о существенных операционных изменениях	Сотрудники, стр. 110	Полностью раскрыт
Охрана труда и безопасность			
403-1	Система охраны труда	Охрана труда и безопасность, стр. 98	Полностью раскрыт
403-2	Идентификация опасности, оценка риска и расследование несчастных случаев	Охрана труда и безопасность, стр. 100	Полностью раскрыт
403-4	Участие работников в вопросах охраны труда, консультирование и взаимодействие по вопросам охраны труда и техники безопасности	Охрана труда и безопасность, стр. 101	Частично раскрыт
403-5	Обучение в области охраны труда и техники безопасности	Охрана труда и безопасность, стр. 102	Полностью раскрыт
403-8	Работники, включенные в контур системы управления охраной труда и промышленной безопасностью	Охрана труда и безопасность, стр. 99	Полностью раскрыт
403-9	Производственный травматизм	Охрана труда и безопасность, стр. 100	Частично раскрыт
Обучение			
404-1	Средняя длительность обучения (кол-во часов на человека)	Сотрудники, стр. 108	Частично раскрыт
404-2	Программы повышения квалификации	Сотрудники, стр. 108	Частично раскрыт
Разнообразие и равные возможности			
405-1	Разнообразие сотрудников, в том числе на руководящих должностях	Сотрудники, стр. 111	Полностью раскрыт
Противодействие дискриминации			
406-1	Случаи дискриминации и предпринятые организацией меры	Корпоративная этика – Противодействие дискриминации, стр. 125	Полностью раскрыт

# Указатель стандартов GRI

Стандарт GRI		Раздел отчета / комментарий	Раскрытие показателя
Детский труд			
408-1	Риски, связанные с возможными случаями использования детского труда в деятельности Компании и в цепочке поставок	Корпоративная этика – Соблюдение прав человека, стр. 123	Полностью раскрыт
Принудительный труд			
409-1	Риски, связанные с возможными случаями принудительного труда в деятельности Компании и в цепочке поставок	Корпоративная этика – Соблюдение прав человека, стр. 123	Частично раскрыт
Права человека			
412-1	Операции, которые подвергались проверкам или оценке с точки зрения соблюдения прав человека	Корпоративная этика – Соблюдение прав человека, стр. 123	Полностью раскрыт
Местные сообщества			
413-1	Взаимодействие с местным сообществом, оценки воздействия и программы развития	Социальная ответственность, стр. 115	Полностью раскрыт

# Указатель стандартов SASB

Помимо раскрытия информации в соответствии со стандартами GRI, при подготовке настоящего отчета Компания также руководствовалась отдельными стандартами SASB, перечисленными ниже.

Стандарт SASB		Раздел отчета / примечание
ЗАСТРОЙЩИКИ ЖИЛЬЯ <sup>1</sup>		
Землепользование и экологическое воздействие		
IF-HB-160a.1	Редевелопмент участков	Портфель проектов, стр. 45
IF-HB-160a.4	Учет экологической составляющей при выборе участков, проектировании, девелопменте и строительстве	Охрана окружающей среды, стр. 105
Охрана труда и безопасность		
F-HB-320a.1	Уровень травматизма (TRIR)	Охрана труда и безопасность, стр. 100
Воздействие новых жилых комплексов на местные сообщества		
IF-HB-410b.2	Точечное строительство	Портфель проектов, стр. 38
IF-HB-410b.3	Комплексные проекты (кластеры, многофункциональная застройка, проекты комплексного освоения территории)	Портфель проектов, стр. 38

1 SASB Home Builders.

# Дополнительные показатели эффективности, использованные в Годовом отчете за 2023 год

Мы включили в Годовой отчет показатели эффективности финансовой и операционной деятельности, которые не признаются международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Мы включили эти показатели в отчет по причинам, описанным ниже; однако эти показатели не должны использоваться вместо исторических финансовых результатов Группы, основанных на МСФО, или рассматриваться в качестве альтернативы им. Компания определила следующие показатели:

## Финансовые показатели:

**Валовая прибыль до распределения стоимости приобретения активов (PPA):**

валовая прибыль до вычета расходов от распределения стоимости приобретения «Лидер-Инвест» (PPA), включенных в себестоимость продаж.

**EBITDA:**

валовая прибыль минус общехозяйственные и административные расходы, минус коммерческие расходы, плюс амортизация.

**EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA)<sup>1</sup>:**

валовая прибыль за последние 12 месяцев, скорректированная на общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

**Валовая рентабельность до распределения стоимости приобретения активов (PPA):**

валовая прибыль до распределения стоимости приобретения активов (PPA), как определено выше, разделенная на выручку.

**Рентабельность по EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA):**

EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA), как определено выше, деленная на выручку.

**Рентабельность по EBITDA:**

EBITDA, как определено выше, деленная на выручку.

Мы считаем, что включение показателей валовой прибыли до распределения стоимости приобретения активов (PPA), EBITDA, EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA), а также валовой рентабельности до распределения стоимости приобретения активов (PPA), рентабельности по EBITDA и по EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) необходимо, потому что они (i) улучшают понимание инвесторами нашего финансового состояния, (ii) используются нами в качестве важных дополнительных показателей для оценки финансовой деятельности Компании, включая нашу способность финансировать дискретные расходы, такие как капитальные затраты и другие инвестиции, а также наши возможности по обслуживанию и наращиванию долговых обязательств, и (iii) EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) — это показатель, включенный в определенные финансовые коэффициенты наших кредитных инструментов.

1 EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) в официальных публикациях Компании определяется как скорректированный показатель EBITDA — см. дополнительную информацию к консолидированной отчетности по МСФО.

# Дополнительные показатели эффективности, использованные в Годовом отчете за 2023 год

## Финансовые показатели:

### Чистый корпоративный долг:

кредиты и займы за вычетом денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов со сроками более 3 месяцев, скорректированные на договорные обязательства в сегменте «Жилая недвижимость», и за вычетом стоимости объектов незавершенного строительства.

### Чистый корпоративный долг к EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA):

отношение, рассчитанное путем деления чистого корпоративного долга на EBITDA до распределения стоимости приобретения активов (PPA) (методика расчета каждого показателя определена выше).

Мы используем эти показатели как основные для оценки влияния общего размера наших чистых заимствований на нашу деятельность, а также для оценки нашей способности обслуживать долг и поддерживать ликвидность и платежеспособность нашего бизнеса.

### Операционный денежный поток, скорректированный с учетом денежных поступлений на счета эскроу:

сумма чистых денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности, уплаченных процентов и денежных поступлений на эскроу-счета.

### Свободный денежный поток:

прибыль за год с поправкой на амортизацию, обесценение, проценты, налогообложение, изменение оборотного и изменение инвестированного капитала.

### Свободный денежный поток, скорректированный с учетом поступления денежных средств на счета эскроу:

сумма свободного денежного потока, как определено выше, и поступления средств на счета эскроу.

Мы используем эти показатели, поскольку считаем, что эти показатели важны для лучшего понимания результатов деятельности Компании по генерации денежных потоков в период перехода на проектное финансирование с использованием эскроу-счетов.

# Дополнительные показатели эффективности, использованные в Годовом отчете за 2023 год

## Операционные показатели:

### Новые продажи (шт.):

количество договоров купли-продажи, заключенных с покупателями (независимо от того, были ли контракты впоследствии расторгнуты).

### Новые продажи (кв. м):

чистая продаваемая площадь квартир, коммерческих помещений и парковочных мест, в отношении которых были заключены договоры купли-продажи с покупателями (независимо от того, были ли договоры впоследствии расторгнуты).

### Новые продажи (руб.):

денежная стоимость договоров купли-продажи квартир, коммерческих помещений и парковочных мест, которые были заключены с покупателями (независимо от того, были ли договоры впоследствии расторгнуты).

Мы используем эти операционные показатели в качестве основных для оценки операционной деятельности Компании. Это наиболее часто используемые показатели в нашей отрасли. Они также часто используются аналитиками по ценным бумагам, инвесторами и другими заинтересованными сторонами.

### Денежные поступления (руб.):

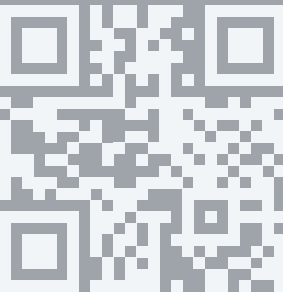
фактическая сумма денег, полученная Компанией по заключенным договорам в течение отчетного периода, в том числе поступления на счета эскроу.

### Ввод в эксплуатацию (кв. м):

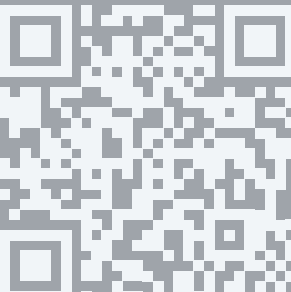
общая чистая продаваемая площадь введенного в эксплуатацию проекта. Включает в себя жилье, встроенные коммерческие помещения, а также парковочные места и социальную инфраструктуру.

Контактная информация  
IR-команды Группы «Эталон»

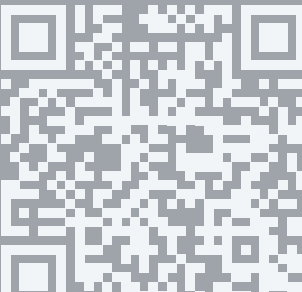
+44 (0) 20-8123-1328



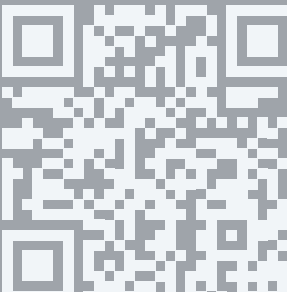
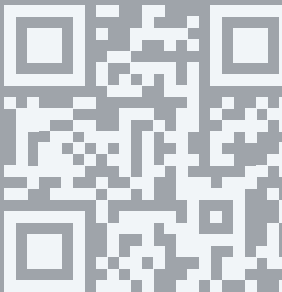
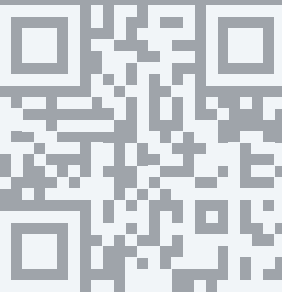
etalongroup.com



ir@etalongroup.com



Официальные аккаунты  
Группы «Эталон» в соцсетях



Форма  
обратной связи

