

ПАО «АПРИ»

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
аудиторское заключение независимого аудитора
за 2024 год**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора.....	3
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года	9
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год.....	10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2024 год.....	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год.....	13
 Примечания	
1 Общие сведения о Группе и ее деятельности	15
2 Принципы составления финансовой отчетности.....	21
3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений	24
4 Новые стандарты и интерпретации.....	26
5 Выручка	30
6 Доходы и расходы.....	31
7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов).....	33
8 Расходы на вознаграждение работникам.....	34
9 Расход по налогу на прибыль.....	34
10 Основные средства.....	36
11 Инвестиции.....	37
12 Запасы.....	39
13 Дебиторская задолженность.....	40
14 Аренда	40
15 Денежные средства и их эквиваленты	42
16 Убыток от обесценения нефинансовых активов	42
17 Капитал	43
18 Резервы	45
19 Кредиты и займы.....	45
20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	51
21 Финансовые активы и обязательства	52
22 Существенные дочерние предприятия	56
23 Условные активы и обязательства.....	58
24 Связанные стороны	59
25 Приобретение дочерних предприятий	62
26 События после отчетной даты	67
27 Существенная информация об учетной политики	68
28 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	82

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам публичного акционерного общества «АПРИ»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «АПРИ» (ОГРН 1197456003360) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по

международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. 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, по нашему профессиональному суждению, были наиболее значимыми для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени

Группа признает значительную часть выручки по договорам с покупателями в течение времени на основе степени завершенности обязательств, определяемой методом ресурсов (затрат). Этот процесс требует существенных профессиональных суждений и допущений при прогнозировании общих затрат на строительство, что сопряжено с неопределенностью из-за волатильности экономической ситуации, возможных изменений параметров проектов и длительного операционного цикла. Вопрос признан ключевым из-за существенности сумм выручки, а также высокой степени суждений и допущений. Информация о выручке раскрыта в примечании 5 к годовой консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита были следующими: мы оценили применимость учетной политики Группы и методологии признания выручки по договорам с различными типами покупателей, включая анализ соответствия стандартам МСФО; мы на выборочной основе проверили бюджеты, используемые для определения степени выполнения обязательств; на выборочной основе мы посетили отобранные строящиеся объекты, чтобы сформировать независимые ожидания по стадии завершенности; на выборочной основе мы проверили фактические понесенные затраты, сверяя их с подтверждающими документами; мы выборочно протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения и выручки по договорам; мы сверяли исходные данные расчетов выручки с условиями договоров, проверяли регистрацию договоров в Росреестре и поступление средств на эскроу-счета.

Приобретение дочерних организаций и учет инвестиций в совместные предприятия

В отчетном периоде Группа осуществила приобретение дочерних компаний, а также внесла вклады в совместные предприятия. Этот вопрос признан ключевым из-за масштаба операций, их влияния на ключевые показатели годовой консолидированной финансовой отчетности, а также значительных суждений руководства в отношении следующего: классификации операций как объединений бизнесов или приобретения активов, включая оценку контроля или совместного контроля на основе полномочий и прав Группы; оценки справедливой стоимости приобретенных активов, обязательств, неконтролирующих долей и вкладов в совместные предприятия, что требует допущений о ценах продаж, темпах реализации, себестоимости строительства и ставках дисконтирования, сопряженных с неопределенностью. Эти суждения и допущения могут существенно повлиять на учет гудвилла, прибыли от выгодной покупки, а также на стоимость активов (например, земельных участков) и неконтролирующих долей. Информация об этом раскрыта в примечаниях 11, 22, 25 к годовой консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита были следующими: мы получили понимание процедур и средств внутреннего контроля Группы, связанных с одобрением сделок по приобретению дочерних компаний и инвестиций в совместные предприятия, а также подходов к их учету; мы проанализировали учетную политику Группы в отношении классификации операций, оценки вкладов в совместные предприятия и стоимости приобретенных активов и неконтролирующих долей; мы изучили юридические документы (корпоративные соглашения, договоры купли-продажи) для оценки суждений руководства о наличии контроля или совместного контроля, включая полномочия Группы в управлении значимой деятельностью объектов инвестиций; мы проверили корректность применения метода приобретения для объединений бизнесов, включая признание и оценку активов, обязательств, неконтролирующих долей, а также расчет гудвилла или прибыли от выгодной покупки; мы проанализировали методы и допущения, использованные руководством для оценки справедливой стоимости активов, обязательств и вкладов в совместные предприятия; мы оценили полноту и корректность распределения приобретенных активов и обязательств по статьям консолидированного отчета о финансовом положении, а также раскрытия информации об операциях в примечаниях к отчетности.

Финансовые обязательства: кредиты, займы, их структура и погашение

В отчетности Группы отражены значительные суммы обязательств по кредитам и займам, включая облигации и проектное финансирование, значительная часть которых является краткосрочной. Вопрос признан ключевым из-за специфики деятельности Группы, связанной с использованием эскроу-счетов и широким применением заемных средств. В отчетном периоде Группа осуществила выплаты по купонам облигаций, торгуемых на Московской бирже, и разместила новые серии биржевых облигаций. Соблюдение условий кредитных и облигационных договоров, а также контроль сроков погашения обязательств имеют решающее значение для управления финансовыми рисками, формирования отчетности и оценки ликвидности. Информация о финансовых обязательствах раскрыта в примечаниях 19, 21 к годовой консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали следующее: мы получили понимание о системе внутреннего контроля в части своевременности и полноты погашения обязательств; мы провели анализ процентных ставок, обеспечений и условий обязательств; мы проверили правильность классификации обязательств по срокам погашения в соответствии с кредитными договорами, договорами займов и условиями эмиссии облигаций; мы проанализировали подходы руководства к контролю погашения обязательств и достаточности раскрытия данных по категориям и срокам в отчетности. Мы также оценили качество и полноту раскрытия информации о займах в отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете за 2024 год, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет за 2024 год, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Прочие сведения

Аудит годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен другим аудитором, который выразил немодифицированное мнение в отношении данной отчетности 19 апреля 2024 года.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление Группы, за годовую консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой 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 руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление Группы, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении 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 годовой 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:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой 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;

- б) 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;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой 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;
- д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) 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 годовой 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 Группы, 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 Группы, 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 Группы, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой 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.

Винокуров Дмитрий Михайлович


Генеральный директор аудиторской организации (ОПНЗ 22006009642)


[подпись]



Деев Максим Викторович

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОПНЗ 22006122930)


(подпись)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью

«Международный консультативно-правовой центр»

117630, г. Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3, эт. 11, пом. XXV, ком. 4И

ОПНЗ 11606074503

«28» апреля 2025 года

Всего сброшюровано 83 листов.

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года пересмотрено*
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	10	1 558 588	589 761
Долгосрочные инвестиции	11	547 405	1 355 109
Итого внеоборотных активов		2 105 993	1 944 870
Оборотные активы			
Запасы	12	25 214 542	12 168 008
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	21 041 288	7 468 584
Авансы выданные	13	11 236 892	7 153 039
Инвестиции	11	948 561	741 646
Переплата по налогу на прибыль		73 951	1
Денежные средства**	15	538 603	4 161 252
Итого оборотных активов		59 053 837	31 692 530
Всего активов		61 159 830	33 637 400

* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

**В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 7 401 624 тыс.руб. на 31 декабря 2024 года (на 31 декабря 2023 года в сумме 7 220 387 тыс.руб.).

	Прим.	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	17	1 115 439	1 024 763
Добавочный капитал	17	788 880	-
Нераспределенная прибыль	17	4 414 660	3 233 943
Доля неконтролирующих участников		2 041 361	769 563
Всего собственного капитала		8 360 340	5 028 269
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	12 926 561	6 629 893
Отложенные налоговые обязательства		1 124 458	192 377
Долгосрочная кредиторская задолженность	20	371 105	419 930
Итого долгосрочных обязательств		14 422 124	7 242 200
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	19	18 948 808	14 667 775
Авансы полученные	20	11 859 265	3 979 794
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	4 694 564	2 300 653
Текущие обязательства по налогу на прибыль		175 539	14
Резервы	18	2 699 190	418 695
Итого краткосрочных обязательств		38 377 366	21 366 931
Всего обязательств		52 799 490	28 609 131
Всего собственного капитала и обязательств		61 159 830	33 637 400

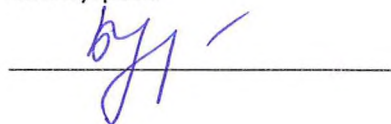
Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

С.В. Шаль

Е.Н. Бугрова

	Прим.	2024 год	2023 год
Выручка	5	22 956 324	6 640 079
Себестоимость продаж		(14 451 382)	(3 721 250)
Валовая прибыль		8 504 942	2 918 829
Административные расходы	6(a)	(674 744)	(268 118)
Коммерческие расходы	6(b)	(1 477 972)	(613 081)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(34 673)	580 718
Прочие доходы	6(c)	412 304	974 242
Прочие расходы	6(d)	(1 044 182)	(670 338)
Результаты операционной деятельности		5 685 675	2 922 252
Финансовые доходы	7	115 872	94 415
Финансовые расходы	7	(1 960 530)	(963 854)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		(1 844 658)	(869 439)
Прибыль до налогообложения		3 841 017	2 052 813
Расходы по налогу на прибыль	9	(1 202 098)	(261 326)
		2 638 919	1 791 487
Прибыль и общий совокупный доход за год, в том числе приходящаяся на долю:		2 638 919	1 791 487
Акционерам компании		1 908 482	1 516 001
Держателям неконтролирующих долей		730 437	275 486

* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за 2023 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

С.В. Шаль



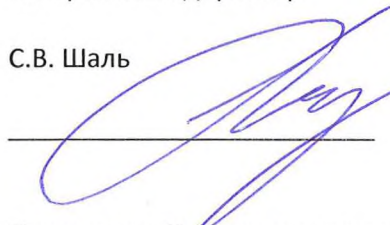
Е.Н. Бугрова

	Капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтро- лирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Доба- вочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023 года	475 000	-	1 707 799	2 182 799	-	2 182 799
Общий совокупный доход за период						
Прибыль за 2023 год	-	-	1 516 001	1 516 001	275 486	1 791 487
Итого общий совокупный доход за 2023 год	-	-	1 516 001	1 516 001	275 486	1 791 487
Операции с собственниками Компании						
Распределение прибыли	-	-	-	-	(250 000)	(250 000)
Увеличение акционерного капитала	549 763	-	-	549 763	-	549 763
Операции в результате объединения/продажи бизнеса			1 143	1 143	744 077	745 220
Реализация собственных выкупленных ранее акций			9 000	9 000		9 000
Итого операций с собственниками Компании	549 763	-	10 143	559 906	494 077	1 053 983
Остаток на 31 декабря 2023 года	1 024 763	-	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269
Остаток на 1 января 2024 года	1 024 763	-	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269
Общий совокупный доход за период						
Прибыль за 2024 год	-		1 908 482	1 908 482	730 437	2 638 919
Итого общий совокупный доход за 2024 год	-		1 908 482	1 908 482	730 437	2 638 919
Операции с собственниками Компании						
Распределение прибыли			(350 000)	(350 000)	-	(350 000)
Увеличение акционерного капитала (переоценка)	-	788 880	-	788 880	-	788 880
Увеличение акционерного капитала	90 676	-	-	90 676	-	90 676
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-		(377 766)	(377 765)	541 361	163 596
Итого операций с собственниками Компании	90 676	788 880	(727 765)	151 791	541 361	693 152
Остаток на 31 декабря 2024 года	1 115 439	788 880	4 414 660	6 318 979	2 041 361	8 360 340

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали

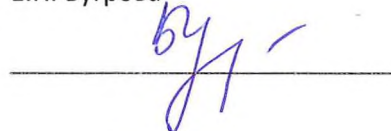
Генеральный директор

С.В. Шаль




Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова



	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения		3 841 017	2 052 813
Корректировки			
Амортизация	10	103 182	57 504
Доход от выгодной покупки (объединение компаний)	6(с)	(267 205)	(834 274)
Финансовые доходы	7	(115 872)	(94 415)
Финансовые расходы	7	1 960 530	956 307
Чистый убыток от обесценения нефинансовых активов	6(с,d)	87 204	7 912
Прочие немонетарные операции	6(с,d)	288 055	338 048
Изменение доли в чистых активах совместных/ассоциированных компаний		34 673	(580 718)
		5 931 584	1 903 177
Изменения			
Изменение запасов		(10 265 638)	(3 352 483)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(11 269 097)	(1 329 362)
Изменение авансов выданных		(1 252 352)	(3 595 339)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		3 158 252	(988 190)
Изменение авансов полученных		7 658 285	1 112 303
Изменение резервов		2 280 495	386 389
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(3 758 471)	(5 863 505)
Налог на прибыль уплаченный		(183 107)	-
Проценты уплаченные		(2 550 117)	(481 224)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(6 491 695)	(6 344 729)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		47 662	14 538
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения		(1 155 564)	5 955 575
Поступления от выбытия инвестиций		648 537	1 059 188
Выдано займов		(150 042)	(831 695)
Поступления от погашения займов		106 971	5 407
Приобретение основных средств		(1 069 440)	(332 803)

Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности	(1 571 876)	5 870 210
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Продажа собственных акций	-	9 000
Увеличение уставного капитала, размещение акций	879 556	549 763
Выплата дивидендов	-	(212 500)
Получение кредитов/займов	18 078 358	3 105 104
Погашение кредитов/займов	(14 516 992)	(625 989)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	4 440 922	2 825 378
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств	(3 622 649)	2 350 859
Денежные средства на начало периода	4 161 252	1 810 393
Денежные средства на конец периода	538 603	4 161 252

* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за 2023год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

С.В. Шаль

Е.Н. Бугрова



1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

(а) Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 21). Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, до 13 сентября 2024 года составляла 18%, до 28 октября 2024 года составляла 19%, а 28 октября 2024 года была повышена до 21%.

В июне 2024 года США ввели санкции в отношении Московской биржи, а также входящих в ее группу Национального клирингового центра (НКЦ) и Национального расчетного депозитария (НРД). В связи с этим с 13 июня 2024 года торги долларами и евро, а также инструментами, предполагающими использование этих валют при расчете, на Московской бирже были приостановлены. При этом операции с долларом США и евро продолжают проводиться на внебиржевом рынке. С момента приостановки торгов на Московской бирже официальные курсы доллара США и евро к рублю устанавливаются на основе данных отчетности кредитных организаций или данных цифровых платформ внебиржевых торгов.

В ноябре 2024 года США ввели санкции в отношении Банка ГПБ (АО), который является единственным уполномоченным банком, через который осуществляются расчеты за поставку природного газа иностранными покупателями.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации.

В течение периода были установлены следующие существенные курсы иностранных валют:

	31 декабря 2024г., руб.	31 декабря 2023 г., руб.
1 доллар США	101,6797	89,6883
1 евро	106,1028	99,1919

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность Группы

ПАО «АПРИ» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. ПАО «АПРИ» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.

На отчетную дату Группа занимала первое место в Челябинской области по объему ввода жилья с 29,78% долей рынка, и второе место по объему текущего строительства жилой недвижимости с 12,64% долей рынка в Челябинской области. В Свердловской области компания занимает 19 место по объему текущего строительства. По данным ЕРЗ.РФ на 31.12.2024.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития Группы является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2024 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), ведется проектирование в рамках

приобретенного проекта во Владивостоке, подготовка к проектированию и строительству в Ставропольском крае и Ленинградской области.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ:

- Загородный район «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) — это флагманский проект группы компаний «АПРИ». Концептуальный загородный жилой комплекс с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь проекта: 640 000 кв. м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года. Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв. м. (96 жилых домов), строительство завершено.

В 2022 году стартовало строительство второй очереди общей площадью более 400 тыс. кв. м. жилья. На отчетную дату введено в эксплуатацию 117,54 тыс. кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений. Период реализации второй очереди проекта: 2021-2026 гг.

Особенности проекта:

Наличие социальной, спортивной, торговой и досуговой инфраструктуры. В декабре 2022 года открыл свои двери муниципальный детский сад №77 на 350 воспитанников, в январе 2023 года - муниципальный "ИТ-Лицей Привилегия" на 1100 мест, продолжает работать поликлиника "Полимедика", в которой жителей принимают по полисам ОМС. В 2023 году на территории загородного района построили сразу два крупных спортивных объекта – Академию спорта и фитнес-центр «Bright Fit». С каждым годом все активнее развивается торговая инфраструктура, на территории ЖК работают крупные федеральные сетки гипермаркетов (СПАР, Магнит, Магнит-Косметик), открыты аптеки, магазины у дома, салоны красоты, пункты доставки, частные образовательные центры и прочее.

- «Парковый-Премиум» (г. Челябинск) - жилой комплекс, состоящий из 21 десятиэтажного многоквартирного жилого дома. Экологически чистое направление, 5 минут до города, большие детские и спортивные площадки делают "Парковый Премиум" комфортным для семейного проживания. Ценовая категория жилья - «Комфорт».

Общая площадь проекта: около 188 тыс. кв. м. На отчетную дату введено в эксплуатацию 162,8 тыс. кв. м. (19 жилых домов)

Период реализации проекта: 2021-2025 гг.

Особенности проекта:

В проекте реализуются элементы, которые привычнее всего видеть в новостройках Бизнес- класса - облицовка фасада первого этажа клинкерным кирпичом, панорамные окна, парадные с благородной дизайнерской отделкой, улучшенные лифтовые кабины. Для безопасности жителей вся территория ЖК огорожена, въезд осуществляется только через специально оборудованное КПП, дворы реализованы по концепции "без машин", в 2022 году завершилось строительство большого спортивно-игрового сквера с современными детскими игровыми площадками и открытой зоной ворк-аут, а в 2023 году ввели в эксплуатацию отдельное двухэтажное здание, где расположились два сетевых магазина, а также представители малого формата торговли.

- «Притяжение» (г. Челябинск) – загородный жилой комплекс из разноэтажных жилых домов. Первый комплекс комфорт-класса, находящийся в 20 минутах езды от центра Челябинска, с горнолыжной трассой, массой спортивных пространств и парком аттракционов в шаговой доступности. На отчетную дату введено в эксплуатацию 133,84 тыс. кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений. Общая площадь проекта: 200 000 кв.м.
Период реализации проекта: 2022-2026
Особенности проекта:
Все дома на территории проекта будут обладать повышенной энергоэффективностью за счет пятислойных стен, жилой комплекс будет иметь собственный выход в всесезонный мультикурорт «ФанПарк». Вся территория проекта будет объединена единой вело-пешеходной аллеей. Парадные будут иметь дизайнерскую отделку и эргономичные места общего пользования.
- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв. м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку.
- «ТвояПривилегия» в Академическом (г. Екатеринбург) – это масштабирование флагманского проекта малоэтажного строительства на рынок соседнего региона. В настоящее время ведется строительство первой очереди: восемь трех и четырехэтажных домов общей площадью 95 тыс. квадратных метров. Введен в эксплуатацию первый дом проекта – 14,18 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк».
Период реализации проекта: 2022-2025
Особенности проекта:
"ТвояПривилегия" в Академическом — это малоэтажная застройка, квартиры с террасами на первом этаже или крыше, двухуровневые квартиры и квартиры с собственным входом, дворы без машин, что делает "Привилегию" в Екатеринбурге популярным местом для жизни.
- «Грани», (г. Челябинск) – проект строительства уникального жилого комплекса в самом центре города Челябинска. Проект будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью, расположенных в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Ценовая категория жилья - «Бизнес». В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта.
Общая площадь проекта: 38 тыс. кв. м.
Период реализации проекта: 2023-2028
Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс. кв. м., подземного паркинга и комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв. 2026, а полностью объект будет сдан в 2028 году.
- «О. Русский» (г. Владивосток) – проект комплексного развития территории на О. Русский, г. Владивосток. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона в формате флагманского проекта Группы «ТвояПривилегия» в ценовом сегменте «Комфорт», включающего жилье с видовыми квартирами и коммерческие помещения. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство. Заключен договор с Банком «Дом.РФ» на проектное финансирование.
Период реализации проекта: 2022-2026 гг.

- «Попов Лог» (г. Екатеринбург) – проект строительства жилого микрорайона в Свердловской области в ценовом сегменте «Комфорт». Проект предусматривает возведение 974,5 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений, включающего 3 образовательных центра на 1200 школьников и 350 малышей детсада в каждом и отдельно 2 детских сада на 350 мест; медицинский центр, академию спорта, образовательный центр (досуговый), библиотеку, пожарное депо, торгово-развлекательный центр и иную коммерческую недвижимость. В настоящее время ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешений на строительство. Период реализации проекта 2024-2034 гг.
- Всесезонный мультикурорт «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях. На текущий момент на спортивном склоне (тюбинг и трасса для обучения лыжи/сноуборд) запущена малая гора, работает тюбинговая трасса и малая трасса для катания на лыжах и сноуборде, открыт прокат и предоставляются услуги инструкторов. По большому склону осуществляются проектные работы. В парке аттракционов заканчивается монтаж аттракционов и инженерных сетей. В проектировании находятся объекты строительства — акватермальный и гостиничный комплекс. Общая площадь курорта – 63,3 га. Период реализации проекта: 2023-2026 гг.
- Макеева/ Университетская Набережная (г. Челябинск) – проект на пересечении ул. Академика Макеева и ул. Университетская Набережная города Челябинска. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.
- Железноводск (г. Железноводск) – проект в историческом центре города Железноводска рядом с Лермонтовским бьюетом. Проект предусматривает возведение более 40 тыс. кв. м недвижимости, включающую апартаменты и рекреационно – оздоровительные объекты в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование. Период реализации проекта: 2024-2027 гг.
- «АПРИ Нева» (г. Санкт-Петербург) – проект жилищного строительства в Ленинградской области, граничащий с районом Петергоф г. Санкт-Петербурга. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона более 150 тыс. кв. м жилья в скандинавском стиле в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование. Период реализации проекта: 2024-2031 гг.

(с) Информация об основных акционерах

	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	руб.	%	руб.	%
Е.Н. Бугрова	123 177 166	11,04	123 176 795	12,02
Т.В. Карабинцев	387 144 246	34,71	411 353 985	40,14
А.О. Иванов	84 209 602	7,55	84 209 700	8,22

	На 31 декабря 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	руб.	%	руб.	%
Л.В. Букреева	197 083 066	17,67	197 082 683	19,23
А.Д. Овакимян	167 519 706	15,02	167 520 140	16,35
Прочие участники	156 305 431	14,01	41 420 104	4,04
	1 115 439 217	100,00	1 024 763 407	100,00

(d) Информация о составе Совета директоров и составе членов Правления Общества

Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 31.12.2024 года Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 6/24 от 12.09.2024 г.	Состав членов Правления ПАО АПРИ на 31.12.2024 года Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 28/24 от 12.12.2024 г.
Букреев Александр Сергеевич Козлов Евгений Валерьевич Овакимян Алексей Дмитриевич Пичугин Иван Владимирович Савченков Владимир Васильевич Толмачев Дмитрий Евгеньевич	Шаль Сергей Вернерович; Абакумов Олег Юрьевич; Бугрова Елена Николаевна; Крутолапов Павел Дмитриевич; Степанищев Артем Сергеевич.

Состав Совета директоров АО АПРИ Флай Плэнинг на 31.12.2023 года Выписка из Протокола годового Общего собрания акционеров № 2/23 от 30.06.2023 г.	Состав членов Правления АО АПРИ Флай Плэнинг на 31.12.2023 года Протокол заседания Совета директоров № 34/23 от 26.10.2023 г.
Букреев Александр Сергеевич Толмачев Дмитрий Евгеньевич Овакимян Алексей Дмитриевич Савченков Владимир Васильевич Хохрин Андрей Витальевич	Савченков Владимир Васильевич Лобанов Сергей Маратович Бугрова Елена Николаевна Салтыков Алексей Владимирович Степанищев Артем Сергеевич

Состав Совета директоров АО АПРИ Флай Плэнинг на 31.12.2023 года	Состав членов Правления АО АПРИ Флай Плэнинг на 31.12.2023 года
Выписка из Протокола годового Общего собрания акционеров № 2/23 от 30.06.2023 г.	Протокол заседания Совета директоров № 34/23 от 26.10.2023 г.
Талалыкин Владимир Михайлович	

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

Среднесписочная численность сотрудников компаний Группы на 31.12.2024г. составляла 90 человек (на 31.12.2023г.: 60 человек).

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Принцип соответствия МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.) и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

(c) Основа подготовки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 г., раскрываемых консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к раскрываемой консолидированной отчетности. Данная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2023 год и соответствующими примечаниями.

В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых этими изменениями.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения учетной политики и оказывающие наиболее значительное влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

(e) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности

С целью улучшения представления информации в данную консолидированную финансовую отчетность были внесены изменения в сравнительные данные на 31 декабря 2023 года.

В консолидированном отчете о финансовом положении стоимость земельных участков, на которых планируется строительство, была реклассифицирована из строки Инвестиции в строку Запасы:

тыс. руб.	31 декабря 2023 года (пересмотрено)	Реклассификация	31 декабря 2023 года
Оборотные активы			
Запасы	12 168 008	341 978	11 826 030
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 468 584		7 468 584
Авансы выданные	7 153 039		7 153 039
Инвестиции	741 646	(341 978)	1 083 624
Переплата по налогу на прибыль	1		1
Денежные средства	4 161 252		4 161 252
Итого оборотных активов	31 692 530		31 692 530

В консолидированный отчет о прибылях и убытках была добавлена строка Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний. Сумма в размере 580 718 тыс. руб. за 2023 год выделена из строки Прочие доходы, а также сделан рекласс отчислений в ФОНД ПИК из Прочих расходов в Коммерческие расходы в сумме 136 237 тыс. руб.

тыс. руб.	31 декабря 2023 года (пересмотрено)	Реклассификация	31 декабря 2023 года
Коммерческие расходы	(613 081)	(136 237)	(476 844)
Отчисления в ФОНД ПИК	(136 237)	(136 237)	-

тыс. руб.	31 декабря 2023 года (пересмотрено)	Реклассификация	31 декабря 2023 года
Прочие расходы	(670 338)	136 237	(806 575)
Отчисления в ФОНД ПИК	-	136 237	(136 237)

В консолидированный отчет о движении денежных средств внесены следующие корректировки в сравнительные показатели за 2023 год: денежные средства, полученные в результате приобретения бизнеса, были расклассифицированы в инвестиционную деятельность, в результате изменения активов и обязательств, доход от выгодной покупки (переименована статья «операции в результате объединения бизнеса»), выделена статья «прочие немонетарные операции».

Наименование показателя	31 декабря 2023 года (пересмотрено)	Реклассификация	31 декабря 2023 года
<i>Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)</i>	(834 274)	(1 541 994)	707 720
<i>Прочие немонетарные операции</i>	338 048	338 048	-
	1 903 177	(1 203 946)	3 107 123
Изменения			
<i>Изменение запасов</i>	(3 352 483)	5 500 000	(8 852 483)
<i>Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности</i>	(1 329 362)	4 100 000	(5 429 362)
<i>Изменение авансов выданных</i>	(3 595 339)	2 500 000	(6 095 339)
<i>Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности</i>	(988 190)	(16 935 536)	15 947 346
<i>Изменение авансов полученных</i>	1 112 303	(800 000)	1 912 303
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(5 863 505)	(6 839 482)	975 977
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(6 344 729)	(6 839 482)	494 753
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
<i>Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения</i>	5 955 575	7 119 482	(1 163 907)
<i>Приобретение основных средств</i>	(332 803)	(280 000)	(52 803)
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности	5 870 210	6 839 482	(969 272)

3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2024 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если организация имеет на конец отчетного периода существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным. Ожидания руководства в отношении того, будет ли оно впоследствии использовать свое право отложить погашение, не влияют на классификацию обязательств. Право отложить погашение возникает только в случае, если организация выполняет все применимые условия на конец периода. Обязательство классифицируется как краткосрочное, если условие нарушено на отчетную дату или до нее, даже в случае, когда по окончании отчетного периода от кредитора получено освобождение от обязанности выполнять условие. В то же время кредит классифицируется как долгосрочный, если условие кредитного соглашения нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки уточняют требования к классификации долга, который организация может погасить посредством его конвертации в собственный капитал. «Погашение» определяется как прекращение обязательства посредством расчетов в форме денежных средств, других ресурсов, содержащих экономические выгоды, или собственных долевого инструментов организации. Предусмотрено исключение для конвертируемых инструментов, которые могут быть конвертированы в собственный капитал, но только для тех инструментов, где опцион на конвертацию классифицируется как долевого инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента. Данный стандарт не оказал влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных – перенос даты вступления в силу. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, дата вступления в силу была впоследствии перенесена на 1 января 2024 г. Поправками к МСФО (IAS) 1, как указывается ниже). Поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные были выпущены в январе 2020 года с первоначальной датой вступления в силу с 1 января 2022 года. Однако в связи с пандемией COVID-19 дата вступления в силу была перенесена на один год, чтобы предоставить организациям больше времени для внедрения изменений, связанных с классификацией, в результате внесения поправок. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Долгосрочные обязательства с ковенантами. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и соответственно такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату. Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты. Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенантов кредитных соглашений. Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой. Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки применяются к операциям купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как 'продажа' в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке операций купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет. Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не

предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Соглашения о финансировании поставок. Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 25 мая 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Поправки направлены на повышение прозрачности операций факторинга кредиторской задолженности и их влияния на обязательства, денежные потоки и подверженность риску ликвидности организации. Они дополняют существующие требования МСФО и требуют от организации раскрывать сроки и условия, сумму обязательств, которая является частью соглашений факторинга кредиторской задолженности, с отдельным представлением сумм, по которым поставщики уже получили оплату от сторон, предоставляющих финансирование, и статьи отчета о финансовом положении, где отражаются данные обязательства, интервалы сроков оплаты и информацию о риске ликвидности. Данные поправки не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

С января 2024 года действуют два новых стандарта — МСФО (IFRS) S1 и МСФО (IFRS) S2, которые посвящены раскрытиям об устойчивом развитии и изменениях климата.

4 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

Отсутствие возможности обмена валют. Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 21 содержат требования, которые призваны содействовать организациям при определении того, возможна ли конвертация одной валюты в другую валюту, а также текущего обменного курса, который следует использовать, когда конвертация не возможна. Валюта является конвертируемой, когда есть возможность получить другую валюту (с обычной административной задержкой), и операция будет осуществляться через рыночный или обменный механизм, который создает юридически защищенные права и обязанности. Отменено ранее существовавшее требование использовать первый доступный курс, по которому можно будет осуществить обмен, в ситуации временного отсутствия конвертируемости одной валюты на другую. Если валюта не может быть конвертирована в другую валюту, необходимо определить оценку текущего обменного курса. Целью определения оценки текущего обменного курса на дату оценки является определение курса, по которому на эту дату между участниками рынка была бы совершена обычная обменная операция в действующих экономических условиях. Поправки к МСФО (IAS) 21 устанавливают основные принципы, в соответствии с которыми организация может оценить возможности обмена между двумя валютами на определенную дату для определенной цели и определить оценку текущего обменного курса на дату оценки в ситуации отсутствия конвертируемости. Организации могут определить оценку текущего обменного курса на дату оценки с использованием наблюдаемых обменных курсов без каких-либо корректировок, либо

других методов оценки. Поправки также включают новые требования раскрытия информации, которые должны помочь пользователям сделать выводы о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки, используемых в тех случаях, когда валюта не является конвертируемой. Когда организация впервые применяет новые требования, пересчет сравнительной информации не допускается. Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли – при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты).

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1. Многие требования МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Новый стандарт вводит три получившие определение категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую), и требует предоставления новых определенных стандартом промежуточных итогов, которые включают показатели операционной прибыли и прибыли до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль.

В том случае, когда представлены альтернативные показатели результатов (эффективности) деятельности или показатели, не предусмотренные общепринятыми правилами бухгалтерского учета, и эти показатели соответствуют определению установленных руководством показателей результатов (эффективности) деятельности, МСФО (IFRS) 18 требует, раскрытия сверки этих показателей с промежуточными итогами, предусмотренными МСФО (IFRS) 18, или с итогами или промежуточными итогами, требуемыми стандартами финансовой отчетности МСФО. Показатели результатов (эффективности) деятельности, установленные руководством – это промежуточные итоги доходов и расходов, используемые организацией в публичных коммуникациях для выражения взгляда руководства на тот или иной аспект финансовых результатов деятельности организации в целом.

МСФО (IFRS) 18 устанавливает требования для определения того, должна ли информация о показателях финансовой отчетности включаться в основные формы финансовой отчетности или в примечания, а также содержит принципы объединения показателей и определения уровня детализации, необходимого для представления информации (агрегации и детализации). МСФО (IFRS) 18 также содержит требования в отношении представления операционных расходов в отчете о прибыли или убытке, раскрытия информации об определенных расходах, классифицированных по характеру, и дополнительной информации о статьях, сгруппированных вместе и обозначенных как «прочие».

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). Стандарт является добровольным и позволяет соответствующим определенным требованиям дочерним организациям применять МСФО стандарты финансовой отчетности с сокращенным раскрытием информации. Дочерние организации имеют право применять МСФО (IFRS) 19, если у них нет обязанности отчитываться публично, и их конечная или непосредственная материнская организация готовит консолидированную финансовую отчетность, которая находится в общем доступе и соответствует стандартам финансовой отчетности МСФО. У дочерней организации нет обязанности отчитываться публично, если ее долевыми или долговые инструменты не котируются на фондовой бирже, и она не удерживает активы в качестве доверенного лица широкого круга сторонних лиц. В соответствии с МСФО (IFRS) 19 таким дочерним организациям для цели выпуска собственной финансовой отчетности разрешается использовать МСФО для малых и средних организаций или национальные стандарты бухгалтерского учета. Такие дочерние организации применяют требования других стандартов финансовой отчетности МСФО за исключением требований к раскрытию информации, вместо которых применяются требования к раскрытию, содержащиеся в МСФО (IFRS) 19.

Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 30 мая 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки разъясняют, каким образом следует оценивать предусмотренные договором денежные потоки по финансовым активам, особенности которых связаны с экологическими, социальными критериями и критериями корпоративного управления (ESG) и аналогичными характеристиками, и, следовательно, как следует оценивать эти активы: по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Кроме того, поправки уточняют дату прекращения признания финансового актива или финансового обязательства в случае проведения расчетов с использованием электронной платежной системы и предоставляют возможность выбора учетной политики в виде прекращения признания финансового обязательства до проведения платежа на дату осуществления расчета, если организация выпустила платежное поручение, в результате которого: (а) организация не имеет практической возможности отозвать, остановить или аннулировать платежное поручение; (б) организация не имеет практической возможности получить доступ к денежным средствам, предназначенным для проведения расчетов в результате выполнения платежного поручения; и (в) расчетный риск, связанный с электронной платежной системой, является незначительным. Выбранная учетная политика должна применяться ко всем расчетам, осуществляемым через одну и ту же электронную платежную систему. Кроме того, поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации об инвестициях в долевыми инструментами, в отношении которых при первоначальном признании был сделан выбор в пользу оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками

Ежегодные усовершенствования МСФО – Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IFRS) 1 касаются исключения из ретроспективного применения других стандартов МСФО в части учета хеджирования организациями, переходящими на МСФО, и устранили незначительные несоответствия с МСФО (IFRS) 9. Поправки к МСФО (IFRS) 7 в отношении требований о раскрытии информации о прибыли или убытке от прекращения признания применительно к финансовым активам, в которых организация имеет продолжающееся участие, уточняют, что организация также должна раскрывать информацию о том, включала ли оценка справедливой стоимости существенные ненаблюдаемые исходные данные и содержат отсылку на МСФО (IFRS) 13. Поправки к Руководству по применению МСФО (IFRS) 7 касаются раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также раскрытия информации о кредитном риске, и устранили существовавшие ранее несоответствия с МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 13. Поправки к МСФО (IFRS) 9 касаются прекращения признания обязательств по аренде и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании. Поправки разъясняют, что в случае прекращения признания обязательства по аренде в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 9 арендатор должен применять требования МСФО (IFRS) 9 (в соответствии с которыми разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и суммой выплаченного возмещения, включая переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, должна быть признана в составе прибыли или убытка) с отражением любой возникшей прибыли или убытка в составе прибыли или убытка. В соответствии с поправками, при первоначальном признании организация должна оценивать торговую дебиторскую задолженность в сумме, определенной на основе МСФО (IFRS) 15, если торговая дебиторская задолженность не содержит значительного финансового компонента в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 15 (или если организация применяет практическое упрощение на основе МСФО (IFRS) 15). Поправки к МСФО (IFRS) 10 уточняют определение «агента де-факто». Сторона является агентом де-факто, когда инвестор способен направить эту сторону действовать в своих интересах. Сторона также может быть агентом де-факто, если те, кто направляют деятельность инвестора, способны направить эту сторону действовать в интересах инвестора. Поправки к МСФО (IAS) 7 уточняют наименование методов учета дочерних организаций, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5 Выручка

	2024 год	2023 год
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	21 286 299	5 660 674
ТвояПривилегия, г. Челябинск	7 636 236	1 318 591
Парковый Премиум, г. Челябинск	2 780 951	2 335 243
Притяжение, г. Челябинск	5 553 316	-
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	2 799 713	1 771 818
ЖК Грани, г. Челябинск	1 088 727	-
ФанПарк, г. Челябинск	1 427 355	-
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	1	235 022
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	1 630 000	979 405
Аренда	40 024	-
Услуги по управлению	1	-
	22 956 324	6 640 079

В 2023 году часть продаж в проектах Группы осуществлялась совместными и ассоциированными компаниями.

В рамках развития направления девелоперской деятельности Группа продала частично или полностью права на реализацию ряда проектов (часть 2 очереди проекта ТвояПривилегия, г. Челябинск, земельные участки под строительство отдельных нежилых помещений в пос. Чурилово и Парковый, участки под строительство социальной инфраструктуры проектов).

Для эффективной реализации проектов, в которых принимают участие компании группы, а также совместные и ассоциированные компании, управление продажами всех объектов осуществляется Группой. В 2024 году компании Группы, осуществляющие реализацию проектов, были консолидированы, поскольку над ними был получен контроль.

Ниже представлены совокупные показатели выручки и объема продаж по указанным проектам.

		2024 год	2023 год
Совокупная выручка по проектам (справочно)			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	7 636 236	1 905 354
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	2 780 951	2 335 243
Притяжение, г. Челябинск	тыс. руб.	5 553 316	1 828 691
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.	2 799 713	1 771 818
ЖК Грани, г. Челябинск	тыс. руб.	1 088 727	-
ФанПарк, г. Челябинск	тыс. руб.	1 427 355	-
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	тыс. руб.	1	235 022
		21 286 299	8 076 128

		2024 год	2023 год
Объем заключенных договоров продаж за период			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	37 528	35 532
	тыс. руб.	4 866 922	3 472 722
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	21 404	57 538
	тыс. руб.	2 763 954	5 180 334
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	35 304	35 453
	тыс. руб.	4 280 443	3 514 274
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	5 280	30 482
	тыс. руб.	864 251	3 545 108
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	5 213	-
	тыс. руб.	1 019 769	-
ФанПарк, г. Челябинск	кв.м.	46 637	-
	тыс. руб.	4 419 420	-
Чурилово, Парковый, г. Челябинск	кв.м.	-	536
	тыс. руб.	-	31 437
	кв.м.	151 366	159 541
	тыс. руб.	18 214 759	15 743 875

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

	2024 год	2023 год
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(37 559)	(19 881)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(27 530)	(14 378)
Имущественные налоги	(4 692)	(3 180)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(244 474)	(76 267)
Оплата труда и страховые взносы	(262 429)	(121 617)
Программное обеспечение	(41 455)	(7 284)
Прочие управленческие расходы	(30 619)	(23 424)
Материальные затраты	(15 094)	(2 002)
Услуги связи	(4 258)	(85)
Транспортные и командировочные расходы	(6 634)	-
	(674 744)	(268 118)

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение обязательного аудита годовой бухгалтерской отчетности Общества в 2024 году составила 1 800 тыс. руб. (в 2023 году – 218 тыс. руб.), включая НДС.

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение обзорной проверки отчетности общества по стандартам МСФО в 2024 году составила 1 440 тыс. руб. (в 2023 году – 612 тыс. руб.), включая НДС.

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение аудита консолидированной финансовой отчетности по стандартам МСФО в 2024 году составила 2 760 тыс. руб. (в 2023 году – 612 тыс. руб.), включая НДС.

Вознаграждение аудиторской организации за иные аудиторские услуги и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги в 2024 и 2023 годах отсутствует

(b) Коммерческие расходы

	2024 год	2023 год
Агентское вознаграждение	(379 628)	(194 976)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(5 511)	(619)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(12 209)	(16 133)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(101 153)	(52 638)
Прочие коммерческие расходы	(21 196)	(16 023)
Оплата труда и страховые взносы	(2 901)	(2 086)
Регистрация объектов недвижимости	(40 607)	(4 361)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(45 814)	(76 433)
Отчисления в ФОНД ПИК	(512 955)	(136 237)
Аренда помещения	(6 496)	(3 265)
Реклама	(345 573)	(106 462)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(3 929)	(3 848)
	(1 477 972)	(613 081)

(c) Прочие доходы

	2024 год	2023 год
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	571	-
Реализация материалов	1 644	1 867
Сдача в аренду имущества	29 203	19 125
Прочие доходы	24 458	25 510
Доходы по сделкам хеджирования процентной ставки	40 078	-
Прочая реализация	41 437	79 038
Услуги по управлению	1 350	9 135
Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)	267 605	834 274
Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов	5 958	5 293
	412 304	974 242

(d) Прочие расходы

	2024 год	2023 год
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(138 131)	(4 631)
Штрафы по 214-ФЗ	(121 992)	(61 124)
Прочие расходы	(97 446)	(24 162)
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(29 721)	-
Расходы на услуги банков	(59 599)	(11 057)
Убыток при реализации школы	-	(251 825)
Убыток при реализации Академии спорта	(276 033)	-
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(14 600)	(8 535)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(93 163)	(13 205)
Представительские расходы	(12 173)	-
Расходы на услуги маркет-мейкера	(10 229)	-
Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках	(13 105)	-
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(73 931)	(191 776)
Себестоимость реализации прочего имущества	(52 099)	(86 223)
Благотворительность	(51 960)	(17 800)
	(1 044 182)	(670 338)

7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

	2024 год	2023 год
Финансовые доходы		
Проценты банка	45 913	17 033
Проценты по договорам займа	69 959	73 128
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	-	4 254
	115 872	94 415
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(716 538)	(517 079)
Проценты по договорам займа	(71 098)	(44 959)
Проценты по кредитным договорам	(743 777)	(151 106)
Прочие финансовые расходы	(363 385)	(250 710)
Убытки от обесценения финансовых активов	(65 732)	-
	(1 960 530)	(963 854)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(1 844 658)	(869 439)

8 Расходы на вознаграждение работникам

	2024 год	2023 год
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(262 429)	(121 617)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(2 901)	(2 086)
	(265 330)	(123 703)

9 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет в 2024 году 20% (в 2023 году: 20%, в 2025 году: 25%).

а) Расход по налогу на прибыль

	2024 год	2023 год
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(358 539)	(220 798)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(843 559)	(40 528)
Расход по налогу на прибыль	(1 202 098)	(261 326)

Выверка эффективной ставки налога:

	2024г. в тыс.руб.	%	2023г. в тыс.руб.	%
Прибыль за год	2 638 919	69	1 791 487	87
Расход по налогу на прибыль	(1 202 098)	(31)	(261 326)	(13)
Прибыль до налогообложения	3 841 017	100	2 052 813	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(768 203)	20	(410 563)	20
Влияние увеличения ставки налога на прибыль с 20% до 25%	(228 198)	6	-	-
Необлагаемые доходы	1 412	-	161 684	(8)
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(204 566)	5	(12 447)	1
Льгота по налогу	-	-	0	-
Корректировка ранее признанных временных разниц	(2 542)	-	-	-
Расход по налогу на прибыль за год	(1 202 098)	31	(261 326)	13

б) Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
тыс. руб.						
Основные средства	58	-	(251 109)	(27 836)	(251 051)	(27 836)
Нематериальные активы	941	46	(891)	-	50	46
Запасы	2 897 867	462 039	(5 604 654)	(984 532)	(2 706 787)	(522 493)
Дебиторская задолженность	149 895	10 670	-	-	149 895	10 670
Уставный капитал	-	-	(44 765)	-	(44 765)	-
Долгосрочные кредиты и займы	(12 510)	-	-	(34 597)	(12 510)	(34 597)
Краткосрочные кредиты и займы	99 820	71 903	-	-	99 820	71 903
Кредиторская задолженность	178 969	-	(87 014)	(22 497)	91 955	(22 497)
Оценочные обязательства	674 868	83 446	-	-	674 868	83 446
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	872 335	-	-	-	872 335	-
Прочие обязательства	-	305 899	-	-	-	305 899
Финансовые вложения	3 747	-	(2 016)	(56 918)	1 731	(56 918)
	4 865 990	934 003	(5 990 449)	(1 126 380)	(1 124 458)	(192 377)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2024г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли.

В отчетности отложенные налоговые обязательства и активы представлены свернуто.

с) Движение временных разниц в течение года

	Отражение в составе			
	1 января 2024 года	прибыли/убытка	Изменение в результате приобретения	31 декабря 2024 года
тыс. руб.				
Основные средства	(27 836)	(223 189)	(26)	(251 051)
Нематериальные активы	39	11	-	50
Запасы	(522 493)	(2 066 453)	(117 854)	(2 706 787)
Дебиторская задолженность	10 670	139 225	-	149 895
Уставный капитал	-	(44 765)	-	(44 765)
Долгосрочные кредиты и займы	(34 597)	22 087	-	(12 510)
Краткосрочные кредиты и займы	71 903	27 917	-	99 820
Кредиторская задолженность	(22 497)	114 452	-	91 955

тыс. руб.	1 января 2024 года	Отражение в составе прибыли/ убытка	Изменение в результате приобретения	31 декабря 2024 года
Оценочные обязательства	83 446	591 290	132	674 868
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	-	843 115	29 220	872 335
	305 899	(305 899)	-	-
Финансовые вложения	(56 918)	58 649	-	1 731
	(192 384)	(843 559)	(88 528)	(1 124 458)

тыс. руб.	1 января 2023 года	Отражение в составе прибыли/ убытка	Изменение в результате приобретения	31 декабря 2023 года
Основные средства	(126 376)	100 376	(1 836)	(27 836)
Нематериальные активы	-	39	-	39
Запасы	(207 915)	(140 469)	(174 109)	(522 493)
Дебиторская задолженность	209 494	(208 666)	9 842	10 670
Уставный капитал	(1 802)	1 802	-	-
Резервный капитал	(1 139)	1 139	-	-
Долгосрочные кредиты и займы	(16 620)	(17 977)	-	(34 597)
Краткосрочные кредиты и займы	4 068	67 835	-	71 903
Кредиторская задолженность	15 122	(37 094)	(525)	(22 497)
Оценочные обязательства	6 461	155	76 830	83 446
Прочие обязательства	133 255	125 385	47 248	305 899
Финансовые вложения	(123 854)	66 936	-	(56 918)
	(109 306)	(40 528)	(42 550)	(192 384)

д) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

10 Основные средства

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 1 января 2023 года	91 704	269 805	14 950	9 783	386 242
Поступления	37 327	442 011	23 011	32 501	534 850
Выбытия	(4 933)	(207 734)	(3 941)	(2 083)	(218 691)
Сальдо на 31 декабря 2023 года	124 098	504 082	34 020	40 201	702 401

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудов ание	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2024 года	124 098	504 082	34 020	40 201	702 401
Поступления	97 919	1 003 630	156 455	22 965	1 280 969
Выбытия	(11 069)	(209 820)	(21 637)	(12 616)	(255 142)
Сальдо на 31 декабря 2024 года	210 948	1 297 892	168 838	50 550	1 728 228
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2023 года	(23 268)	(52 518)	(4 607)	(4 288)	(84 681)
Амортизация за отчетный период	(19 904)	(28 347)	(4 356)	(4 897)	(57 504)
Амортизация выбывших ОС	4 127	22 844	514	2 060	29 545
Сальдо на 31 декабря 2023 года	(39 045)	(58 021)	(8 449)	(7 125)	(112 640)
Сальдо на 1 января 2024 года	(39 045)	(58 021)	(8 449)	(7 125)	(112 640)
Амортизация за отчетный год	(33 319)	(52 234)	(9 580)	(8 049)	(103 182)
Амортизация выбывших ОС	9 197	29 237	4 248	3 500	46 182
Сальдо на 31 декабря 2024 года	(63 167)	(81 018)	(13 781)	(11 674)	(169 640)
Балансовая стоимость					
на 1 января 2023 года	68 436	217 287	10 343	5 495	301 561
На 31 декабря 2023 года	85 053	446 061	25 571	33 076	589 761
На 1 января 2024 года	85 053	446 061	25 571	33 076	589 761
на 31 декабря 2024 года	147 781	1 216 874	155 057	38 876	1 558 588

В 2024 году амортизационные отчисления основных средств в размере 60 112 тыс. руб. (37 004 тыс. руб.-в 2023г.) были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 37 559 тыс. руб. (19 881 тыс. руб.-в 2023г.) – в составе административных расходов, 5 511 тыс. руб. (619 тыс. руб.-в 2023г.) – в составе коммерческих расходов.

11 Инвестиции

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	30 099	899 525
Инвестиции в ассоциированные компании	500 849	242 066
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	16 457	213 518
Итого долгосрочные инвестиции	547 405	1 355 109
Краткосрочные инвестиции		

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Займы выданные	462 070	381 039
Прочие инвестиции	486 491	360 607
Итого краткосрочные инвестиции	948 561	741 646
Итого инвестиции	1 495 966	2 096 755

Прочие инвестиции включают в себя земельные участки и водные ресурсы с неопределенным будущим использованием, не отнесенные еще к конкретным девелоперским проектам, а также объект незавершенного строительства.

На 31.12.2024 года в отношении незавершенного строительства балансовой стоимостью 14 805 тыс. руб. на разных этапах требуются разрешения контролирующих органов, в том числе утверждение первоначального проекта, районирования, ввода в эксплуатацию, соблюдения природоохранного законодательства и прочих аспектов. Исходя из исторического опыта Группы в области подобных проектов со сходным местоположением, ожидается, что все необходимые разрешения и утверждения будут получены, но дата завершения строительства может варьироваться, в частности, в зависимости от своевременности получения разрешений и каких-либо действий по устранению несоответствий, которые могут потребоваться со стороны Группы.

Займы выданные

тыс. руб.	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года		
Долгосрочные займы				
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-З ООО	-	22 966	28.01.2026	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-З ООО	-	29 696	28.09.2025	18,97%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-З ООО	-	650 000	28.09.2025	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-З ООО	-	740	28.09.2025	18,52%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-З ООО	-	25 000	28.09.2025	18,97%
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ ПАРТНЕРС-З ООО	-	171 024	28.09.2025	ставка рефинансирования на дату возврата
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	99	99	28.01.2026	18,52%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	30 000	-	28.12.2026	22,77%
Итого	30 099	899 525		

Краткосрочные займы

тыс. руб.	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года		
ОК-ФИНАНС ООО	26 000	52 171	31.12.2025	5% / 5,2%
Салтыков А.В.	2 300	-	01.08.2025	2/3 ключевой ставки
АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО	-	6 000	31.12.2024	5,20%
ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО (до 22.08.2019 Истэк МОЦ ООО)	-	50	31.12.2024	7,25%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	917	917	31.12.2025	16%
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	-	771	31.12.2024	9%
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	-	10 452	31.12.2024	9%
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	-	128	31.12.2024	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	260 000	31.12.2025	10%
ИП РАХМАТОВ СОКИ САИДМУРОДОВИЧ	-	4 000	31.12.2024	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	8 923	31 550	31.12.2025	ключевая ставка+2%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	79 380	-	31.12.2025	ключевая ставка
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	59 550	-	31.12.2025	12%
Лосев Александр Леонидович	10 000	-	06.06.2025	ключевая ставка
ТЕХСТРОЙ ООО	15 000	15 000	вексель, по предъявлению	34%
Итого	462 070	381 039		

12 Запасы

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Жилые и нежилые помещения на продажу	6 214 618	822 340
Затраты по строящимся объектам	16 714 745	9 014 260
Объекты на регистрации	56 192	16 788
Товарно-материальные ценности	2 035 434	1 983 192
Права аренды	199 328	339 421
Земельные участки под строительство	2 557	2 557
Прочие запасы	119	1 508
Обесценение запасов	(8 451)	(12 058)
	25 214 542	12 168 008

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость

объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

В 2023 году Группа реклассифицировала в состав запасов земельные участки под строительство в связи с началом развития девелоперских проектов, которые на данных участках реализуются.

В связи с этой классификацией были пересмотрены сравнительные показатели на 31 декабря 2023 года. Изменения описаны в примечании 2.

13 Дебиторская задолженность

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
<i>Торговая и прочая дебиторская задолженность</i>		
Задолженность покупателей объектов строительства	156 358	788 263
Активы по договорам реализации недвижимости	17 914 996	5 149 575
Расчеты по договорам цессии	667 471	4 268
Задолженность работников организации	56	50
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	9 223	77 318
Прочая дебиторская задолженность	213 244	37 439
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	51 578	47 575
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	1 300 054	311 250
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	90 801	757 802
Задолженность покупателей земельных участков	565 000	279 266
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	77 298	19 217
Резерв под обесценение	(4 791)	(3 439)
	21 041 288	7 468 584
<i>Авансы выданные</i>		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	10 464 821	6 735 544
Прочие авансы	833 421	431 466
Аванс для участия в аукционе за право приобретения проекта	16 495	-
Резерв под обесценение	(77 845)	(13 971)
	11 236 892	7 153 039
	32 278 180	14 621 623

14 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателями по договорам выступают АО «Дом.РФ», а также министерства имущества в Челябинской и Курганской областях. Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках;
- договорами аренды офисов. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург, в г. Железноводск, в г. Владивосток по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами;
- договорами финансовой аренды на технику и оборудование;
- договорами аренды водопользования акватории прудов в г. Москва и договорами по приобретению права на заключение договоров пользования водными объектами в г. Москва.

Активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе основных средств. Ниже представлено изменение в течение отчетного периода:

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Водопользование	Итого
на 1 января 2023 года	446 328	75 197	39 023	-	560 548
Поступления	42 474	64 221	31 820	-	138 515
Амортизация	(160 034)	(17 381)	(19 832)	-	(197 247)
на 31 декабря 2023 года	328 768	122 037	51 011	-	501 816
Поступления	37 634	157 708	90 665	100 894	386 901
Выбытие/ модификация	7 353	(94 965)	(8 448)	-	(96 060)
Амортизация	(172 451)	(15 750)	(22 253)	(31)	(210 485)
на 31 декабря 2024 года	201 304	169 031	110 974	100 863	582 172

Обязательства по аренде включают финансовую и операционную аренду. В течение отчетного периода Группа признала следующие обязательства по аренде:

тыс. руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства по аренде	230 879	418 236
Краткосрочные обязательства по аренде	532 086	309 881
Итого обязательств по аренде	762 965	728 117

Обязательства по аренде отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности и краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности соответственно.

Процентные расходы, включенные в финансовые расходы в 2024 году, составили 39 547 тыс. руб. (2023г.: 15 333 тыс. руб.).

15 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Остатки на банковских счетах в рублях	538 603	4 161 252
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	538 603	4 161 252
Остаток денежных средств на счетах эскроу	7 401 624	7 220 387
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	7 940 227	11 381 639

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежных средств на аккредитивах не числилось. На 31 декабря 2023 года часть денежных средств на аккредитивах в сумме 3 464 810 тыс. руб. была ограничена в использовании. Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа использует целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»)

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Договорные условия, раскрытые в примечании, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года и установила, что признаки обесценения

на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы.

(b) Запасы

На 31 декабря 2024 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 2 201 тыс. руб. (на 31.12.2023г.: нет), соответствующий резерв по обесценению был отражен в Прочих расходах (Убыток от обесценения нефинансовых активов). Данный резерв относится к готовой продукции и товарам для перепродажи в составе статьи Запасы.

По результатам теста на обесценение незавершенного строительства мы сделали вывод, что признаки обесценения отсутствуют.

Анализ чистой возмещаемой стоимости незавершенного строительства, квартир и готовой продукции был проведен на основании следующих допущений:

- Поступление денежных средств прогнозировалось как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах.
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства
- Учитывая снижение темпов роста цен на жилье и замедление рынка недвижимости, в ходе проведения теста мы начислили дополнительный резерв на расходы по кредитованию, учитывающий текущие рыночные ставки.

Группа проанализировала движение материалов и провела списание части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода, на сумму 19 105 тыс.руб. (на сумму 5 489 тыс.руб. в 2023 году).

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 68 100 тыс. руб. (в 2023 году признан резерв под обесценение авансов выданных, в размере 2 423 тыс. руб.).

17 Капитал

(a) Уставный капитал

При создании АО АПРИ «Флай Плэнинг» (новое наименование ПАО «АПРИ») были выпущены акции обыкновенные бездокументарные номинальной стоимостью 1 руб. каждая в общем количестве 475 000 тыс. штук. Акции Общества были оплачены полностью.

01 августа 2023 года Советом директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» было принято решение об увеличении уставного капитала АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки. 09 ноября 2023 года в соответствии с решением Банка России осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», размещаемых путем закрытой подписки (регистрационный номер 1-01-12464- К-001D). Основным акционером АО «АПРИ Флай Плэнинг» внесены денежные средства за акции в размере 549 763 тыс. руб. (549 763 тыс. шт. номиналом 1

руб.). Таким образом, уставный капитал общества на 31.12.2023 года составил 1 024 763 тыс. руб. Регистрация отчета осуществлена 22 февраля 2024 года.

Советом директоров акционерного общества 14.05.2024 года принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций в количестве 115 236 593 шт. номинальной стоимостью 1 руб. каждая посредством открытой подписки с ценой размещения 9 рублей 70 копеек. По итогам размещения дополнительных акций по открытой подписке было размещено и оплачено 90 675 810 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая, уставный капитал составил 1 115 439 тыс. руб.

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2024 году принято решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров группы в совокупном размере 350 000 тыс. руб. Дивиденды были начислены, но фактически не выплачены.

В 2023 году решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров Группы не принималось.

За 2024 год базовая прибыль на акцию составляет 2,47 руб. (2,39 руб. за 2023 год). На 31 декабря 2024г. и на 31 декабря 2023г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

(c) Управление капиталом

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

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

В течение 2024 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

18 Резервы

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по неиспользо- ванным отпускам	Резерв по гарантийным обязательст- вам	Резерв по судебным разбира- тельствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2024 года	394 292	11 561	1 721	11 121	418 695
Поступление в связи с объединением бизнеса	-	678	-	-	678
Резервы, начисленные в отчетном году	4 547 526	18 566	5 648	28 513	4 600 253
Резервы, использованные в отчетном году	(2 282 635)	(14 476)	(1 560)	(21 765)	(2 320 436)
Сальдо на 31 декабря 2024 года	2 659 183	16 329	5 809	17 869	2 699 190

(a) Расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимых для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(b) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

19 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	9 978 672	2 415 146
Облигационные займы	2 858 327	3 400 873
Займы	89 562	813 873
	12 926 561	6 629 892
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	17 264 292	14 297 710
Облигационные займы	1 032 317	246 212
Займы	652 199	123 852
	18 948 808	14 667 774
	31 875 369	21 297 666

По состоянию на 31.12.2024 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 27 242 963 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 обязательства по проектному финансированию

составляли 16 712 856 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 93,07 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» , ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ НЕВА», ООО «Специализированный застройщик «Апри Флай Курорт»);
- поручительство: ПАО «АПРИ», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», Клюкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Карабинцев Д.А., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия -4»;
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры 12,13 комплекса мкрн.Привилегия, готовые квартиры в жилых домах 58-69 мкрн.Притяжение)
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика)

(а) Получение и погашение проектных кредитов

За 12 месяцев 2024 года было получено проектное финансирование на общую сумму 16 944 млн.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани», мкрн.Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 13 906 млн.руб.

Также осуществлялось финансирование на цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования, строительство инфраструктуры и др.) группой компаний.

В результате приобретения контроля над дочерними организациями в 2024 году было поступление обязательств в сумме 5 939 тыс.руб., связанные с финансированием затрат по строительству мкрн.Притяжение.

(b) Выпуск и погашение облигаций

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 500 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны, 22% на 9-12 купоны.
 Купонный период – 91 день
 Дата погашения – 19.06.2025
 Срок обращения – 1 092 дней (3 года)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.
- С 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны, 28% на 9-12 купоны, размер процентной ставки на 13-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 91 день
 Дата погашения – 03.11.2026
 Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.
- С 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 18% на 1-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 91 день
 Дата погашения – 22.04.2027
 Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.
- С 19.09.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 750 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 21% на 1-4 купоны, 24% на 5-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 91 день
 Дата погашения – 14.09.2027
 Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 22.12.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 250 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, размер процентной ставки на 5-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 12.11.2024 общество размещает биржевые облигации серии БО-002Р-05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 142 093 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 30% на 1-4 купоны, размер процентной ставки на 5-16 купоны будет позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 07.11.2028

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 26.11.2024 общество размещает биржевые облигации серии БО-002Р-06, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 30 950 тыс. руб.

Размер купона, годовых – КС+8% на 1-18 купоны, размер процентной ставки на 19-49 купоны будет позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 05.12.2028

Срок обращения – 1 470 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 40,43,46 и 49 купонов.

- С 25.12.2024 общество размещает биржевые облигации серии БО-002Р-08, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 625 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 34% на 1-12 купоны, размер процентной ставки на 13-49 купоны будет позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 03.01.2029

Срок обращения – 1 470 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 38-48 купоны - по 8,33% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты, 49 купон - 8,37% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты.

ЦФА:

- С 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находились Цифровые финансовые активы FLY-1-DT-092024-0000 от 11.09.2023 на сумму 176 300 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 18%
Купонный период – 91-94 дня
Дата погашения – 30.09.2024
Срок обращения – 367 дней
Погашены в полном объеме.

(с) Условия привлечения кредитов и займов

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2024 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	2 640 484	2 158 619	0,01-22,95%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 255 259	1 207 157	0,01-(КС+5,64)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	733 728	718 228	0,01-(КС+11,8)%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 365 684	1 494 030	0,01-(КС+12)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	163 858	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	3 960 649	3 265 544	0,01-23%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	3 254 509	2 711 584	0,01-21,5%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	654 268	500 000	10-25,5%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	274 036	681 312	0,01-12,5%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	578 743	500 000	25,5%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	555 439	650 000	0,01-(КС+5,1)%	28.03.2027
ПАО «Сбербанк России»	490 179	1 140 737	0,01-23,85%	28.09.2025
ПАО «Сбербанк России»	239 480	240 000	КС+6,5%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	406 897	346 742	0,01-(КС+5,75)%	31.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	34 718	436 071	0,01-(К+3,5)%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	521 682	622 600	КС+4,7%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	231 621	1 018 947	0,01-КС+4,51%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	287 840	850 000	КС+6,75%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	433 856	976 624	0,01-КС+4,95%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	2 222 323	2 301 000	КС+3,63%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 149 400	1 052 114	0,01-КС+6,97%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 130 145	1 051 963	0,01-КС+6,97%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	463 661	809 773	0,01-КС+4,8%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	457 072	768 288	0,01-КС+4,8%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	924 830	1 029 940	КС+5,8%	28.09.2025
ПАО «Сбербанк России»	304 483	368 780	КС+6,8%	28.09.2025
АО «ДОМ.РФ БАНК»	204 577	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
АО «АЛЬФА-БАНК»	2 303 543	3 715 770	0,01-23%	30.06.2027
ООО «КС-Групп»	7 415	6 000	2/3 КС %	31.03.2025
ООО «Строительная	705	550 000	9%	28.09.2025

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2024 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
компания «Флай Плэнинг»				
ООО «Комплекттехмаркет»	35 517	20 000	КС%	31.12.2025
ООО «ОК-Финанс»	107 456	100 000	КС%	31.12.2025
ООО "Флэт-Онлайн"	6 749	35 200	12%	31.12.2025
ООО «Основа»	89 562	65 000	КС%	29.11.2027
ООО «Молния Финанс»	45 673	40 000	КС+3%	30.06.2025
ООО УК Торгцентр	112 544	107 450	КС+3%	31.12.2025
ИП Ключкин В. В.	218 762	200 000	40%	28.02.2025
ИП Ключкин В. В.	6 332	4 800	9%	29.03.2025
ИП Ключкин В. В.	54 940	41 646	9%	29.03.2025
ИП Ключкин В. В.	20 787	17 000	9%	29.03.2025
Займы от физических лиц	35 318	-	от 12 до 30%	01.07.2025-31.12.2025
Выпуск биржевых облигаций	506 629	500 000	13%	19.06.2025
Выпуск биржевых облигаций	378 355	500 000	18-24%	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	517 852	500 000	21-24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	1 026 992	1 000 000	18%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	727 162	750 000	21%	14.09.2027
Выпуск биржевых облигаций	262 743	250 000	24%	17.12.2027
Выпуск биржевых облигаций	140 475	142 030	30%	07.11.2028
Выпуск биржевых облигаций	31 041	30 950	КС+8%	05.12.2028
Выпуск биржевых облигаций	299 397	316 344	34%	03.01.2029
ИТОГО	31 875 369			

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2022 года	1 873 016	77 987	1 792 094	3 743 097
Изменения за 2023 год				
Поступило займов (кредитов, облигаций)	725 239	74 913	2 304 952	3 105 104
Начислено процентов (купоны), в т.ч.	178 210	10 669	516 718	705 597
Обязательства, возникшие при приобретении контроля	13 996 335	854 749	-	14 851 084
Выплачено денежными средствами	46 959	79 030	500 000	625 989
Выплачено процентов (купоны)	12 984	1 562	466 678	481 224

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2023 года	16 712 856	937 726	3 647 086	21 297 668
Изменения за 2024 год				
Поступило займов (кредитов, облигаций)	16 943 769	670 851	463 738	18 078 358
Начислено процентов (купоны), в т.ч.	3 328 486	129 437	830 917	4 288 839
Обязательства, возникшие при приобретении контроля	5 939 408	(661 796)	-	5 277 612
Выплачено денежными средствами	13 906 043	256 972	353 977	14 516 992
Выплачено процентов (купоны)	1 775 512	77 485	697 120	2 550 117
Сальдо на 31 декабря 2024 года	27 242 963	741 761	3 890 644	31 875 368

В 2024 начисленные проценты были отнесены:

- в себестоимость продукции в размере 2 757 427 тыс.руб. (505 691 тыс. руб. в 2023 г.)
- в финансовые расходы в сумме 1 531 413 тыс.руб. (713 144 тыс. руб. в 2023 г.).

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	140 226	-
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	74 525	351 125
Обязательства по договорам финансовой аренды	156 354	67 111
Задолженность поставщикам и подрядчикам	-	1 694
	371 105	419 930
Авансы полученные		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	11 665 252	3 828 052
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	194 013	151 742
	11 859 265	3 979 794
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по налогам и взносам	70 415	11 126

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Задолженность поставщикам и подрядчикам	3 342 149	1 072 811
Прочая кредиторская задолженность	129 919	120 768
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	257 411	650 877
Задолженность по выплате дивидендов	350 000	-
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	315 454	264 525
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	216 632	45 356
Задолженность перед работниками организации	84	-
Задолженность за приобретенные земельные участки	12 500	114 107
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	-	21 083
	4 694 564	2 300 653
	16 924 934	6 700 377

21 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Уровень 3		
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	538 603	4 161 252
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21 041 288	7 468 584
Займы выданные	492 169	1 280 564
	22 072 060	12 910 400
Обязательства		
Кредиты и займы	31 875 369	21 297 668
Обязательства по договорам аренды	762 965	728 117
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 162 478	1 992 466
	36 800 812	24 018 251

(а) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками ПАО «АПРИ» регулируется внутренним документом ПАО «АПРИ», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты (аккредитива) или с использованием эскроу счетов.

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

Группа оценивает кредитный риск в связи с продажей квартир по инвестиционным договорам как незначительный, поскольку сделки структурированы и обеспечены передаваемым имуществом. Организации, приобретающие имущество по договорам инвестирования, проходят оценку на платежеспособность исходя из их текущего финансового положения и истории взаимодействия с группой. Подобные сделки являются единичными и кредитные риски по ним оцениваются индивидуально.

(iii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам приобретения недвижимости
- Дебиторская задолженность при реализации дочерних компаний и прочих объектов инвестиций группы
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Уровень кредитного риска

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

тыс. руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Инвестиции	1 495 966	2 096 755
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21 041 288	7 468 584
Денежные средства и их эквиваленты	538 603	4 161 252
	23 075 857	13 726 591

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2024 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 4 791 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года 3 439 тыс. руб.).

(с) Риск ликвидности

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

Риск ликвидности связан с возможностью затруднений при выполнении Группой финансовых обязательств. На 31 декабря 2024 года долговая нагрузка составила 32 млрд руб. Большая часть долговой нагрузки представления проектным финансированием строящихся объектов (27 млрд руб.), обеспеченным активами в виде готовых объектов и незавершенного строительства. Группа управляет этим риском, поддерживая ликвидность через денежные остатки (0,54 млрд руб. на отчетную дату), накопления на счетах эскроу (7,4 млрд. на отчетную дату) и неиспользованные кредитные линии (13,9 млрд руб.), а также проводя централизованное управление денежными потоками.

Для обеспечения исполнения обязательств группа ведет регулярный мониторинг исполнения условий договоров, использует инструменты рефинансирования и плановой реструктуризации, направленной на удлинение сроков заимствований. Также группа привлекает денежные средства через размещение облигационных займов.

Для оценки ликвидности Группа использует прогноз денежных потоков на 12 месяцев (до 31 декабря 2025 года):

– При выполнении базового плана продаж, прогнозными ставками кредитования 22,5-27,5% прогнозируемый чистый денежный поток — положительный, 1,6 млрд руб.

– Стресс тестирование включает снижение продаж на 25% (до 75% от плана), рост ставок по кредитам до 28,5%. Прогнозируемый дефицит ликвидности 0,40 млрд. руб., остаток денежных средств на конец года 0,14 млрд. Меры реагирования включают привлечение денежных средств сделками в направлении девелоперской деятельности (потенциальная сумма до 2,5 млрд. руб.), получение дополнительного кредита под залог готовых квартир (потенциальная сумма на 31.12.2024 составляет 1,5 млрд. руб.).

При прогнозировании учтено использование инструментов рефинансирования кредитов в формате проектного финансирования в кредиты под готовые квартиры с изменением графика платежей (4,4 млрд. руб.), рефинансирование бридж-кредитов в проектное финансирование по условиям кредитных договоров (1,5 млрд. руб.), а также реструктуризация, направленная на удлинение сроков заимствований (7,0 млрд. руб.). На момент составления отчетности уже проведено плановое рефинансирование кредитов в формате проектного финансирования в сумме 2,2 млрд. руб., реструктуризация в сумме 3 млрд. руб. Сроки рефинансирования бридж кредитов не наступили.

31 декабря 2024 г.

Денежные потоки по договору

тыс. руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	5 лет и более	Итого
Банковские кредиты	27 242 964	14 749 681	5 280 440	13 291 888	355 072	43 766	56 416	33 777 263
Облигации	3 890 644	1 397 286	540 584	2 153 242	1 836 874	607 273	-	6 535 259
Займы	741 761	369 290	345 899	-	122 980	-	-	838 169
Обязательства по операционной и финансовой аренде	762 965	206 719	366 799	125 363	91 919	87 687	189 193	1 067 680
Торговая и прочая кредиторская задолженность	4 162 478	1 994 572	2 343 445	-	-	-	-	4 338 017
Итого	36 800 812	18 717 548	8 877 167	15 570 493	2 406 845	738 725	245 609	46 556 389

(d) Рыночный риск

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

Валютный риск

Группа незначительно подвержена воздействию валютного риска поскольку в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой

Соглашения о зачете

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

По состоянию на 31 декабря 2024 и на 31 декабря 2023 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа состояла из материнской компании и 39 юридических лиц (на 31 декабря 2023 года: 22 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

			Право собственности/голосования	
	Сфера деятельности	Страна регистрации	2024	2023
1	ПАО «АПРИ»	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия	
2	ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия"	Застройщик	Россия	50% 50%
3	ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг"	Застройщик	Россия	100% 100%
4	ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс"	Застройщик	Россия	100% 100%
5	ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99% 99%
6	ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	50% 50%
7	ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ"	Застройщик	Россия	100% 100%
8	ООО "ИК-Касарги"	База отдыха, имущественная компания	Россия	50% 100%
9	ООО Специализированный застройщик "Попов Лог"	Застройщик	Россия	50% 50%
10	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс"	Застройщик	Россия	50% 50%
11	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2"	Застройщик	Россия	50% 50%
12	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-2"	Застройщик	Россия	50% 50%
13	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-4"	Застройщик	Россия	50% 50%

			Право собственности/голосования		
		Сфера деятельности	Страна регистрации	2024	2023
14	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"	Застройщик	Россия	50%	50%
15	ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	50%	100%
16	ООО "Специализированный застройщик "АПРИ Владивосток"	Застройщик	Россия	100%	100%
17	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%
18	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-4"	Застройщик	Россия	50%	100%
19	ООО "АПРИ Столица"	Девелопер	Россия	85%	85%
20	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Столица"	Застройщик	Россия	85%	85%
21	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Центр"	Застройщик	Россия	85%	85%
22	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Нева"	Застройщик	Россия	85%	85%
23	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Нева"	Застройщик	Россия	100%	85%
24	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3"	Застройщик	Россия	50%	-
25	ООО "АПРИ Проектное бюро"	Деятельность в области архитектуры	Россия	100%	-
26	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Ессентуки"	Застройщик	Россия	70%	-
27	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Железноводск"	Застройщик	Россия	65%	-
28	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Курорт"	Застройщик	Россия	65%	-
29	ООО Специализированный застройщик "АПРИ КМВ"	Застройщик	Россия	65%	-

			Право собственности/голосования		
		Сфера деятельности	Страна регистрации	2024	2023
30	ООО Академия спорта	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	-
31	ООО «АПРИ РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	85,1%	-
32	ООО «АПРИ Площадка»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	-
33	ООО СЗ «АПРИ Центр»	Застройщик	Россия	100%	-
34	ООО СЗ «АПРИ ЦЕНТР 1»	Застройщик	Россия	65%	-
35	ООО СЗ «АПРИ ЦЕНТР 2»	Застройщик	Россия	65%	-
36	ООО «РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	-
37	ООО «ОЗЕРО 1»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	-
38	ООО «ОЗЕРО 2»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	-
39	ООО «ПЛОЩАДКА»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	51%	-
40	ООО СЗ «ПРИГОРОДНЫЙ»	Застройщик	Россия	50%	-

23 Условные активы и обязательства

(a) Страхование и хеджирование рисков

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и

нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

24 Связанные стороны

(a) Операции с ключевым управленческим персоналом

(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

К ключевому управленческому персоналу отнесены: члены совета директоров, генеральные директора компаний Группы, включая их заместителей.

Вознаграждения, полученные ключевым управленческим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

тыс.руб.	2024 год	2023 год
Заработная плата, включая отпуск и премии	57 732	17 363
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	18 321	4 279
	76 052	21 642

Все вознаграждения, полученные ключевым управленческим персоналом в отчетном году, являются краткосрочными. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены (отсутствуют).

(ii) Операции с ключевым управленческим персоналом

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Договор цессии	-	4 778	-	943
Реализация недвижимости	26 224	39 160	7 744	47 863
Займы полученные, с %	13 079	5 204	1 307	(40 716)
Прочие договоры	1 294	-	1 865	1 932
	40 597	49 142	10 915	10 022

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Операции с материнской компанией (ООО ОК-Финанс)

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Договор займа, с %	120 428	16 190	(69 051)	(16 190)
Инвестиционные договоры	-	1 000 000	(714 070)	(750 000)
Договор купли-продажи земельных участков	115 908	-	55 100	-
Договоры цессии (перевода долга)	650 000	-	650 000	-
Реализация недвижимости	69 558	-	615 380	-
Штрафные санкции	-	143 387	-	12 730
Прочие договоры	-	9 000	-	-
	955 894	1 168 577	537 359	(753 460)

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Агентский договор	25 227	-	8 619	-
Договор займа, с %	416 006	136 114	27 861	68 895
Договоры цессии (перевода долга)	905 909	63 094	214 484	17 139
Инвестиционный договор	27 000	-	-	(35 349)
Продажа товарно-материальных ценностей	534 293	223 083	(12 112)	2 134
Соглашение о возмещении расходов	17 221	491 218	30 059	186 648
Договор купли продажи акций	255 000	-	(255 000)	-

Реализация недвижимости	8 723	277 673	-	(283 453)
Соглашение о поручительстве	-	-	-	(98 986)
Прочие договоры	37 891	17 923	23 740	20 214
	2 227 269	1 209 105	37 650	(122 758)

Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Агентский договор	34 119	1 814	(5 938)	(144)
Договор займа, с %	368 408	31 927	(346 225)	32 712
Инвестиционный договор	578 049	-	62 209	-
Коммунальные услуги и содержание поселка	78 240	70 840	25 090	3 792
Продажа товарно-материальных ценностей	-	-	-	497
Договор купли-продажи доли в уставном капитале	600 015	-	299 985	-
Соглашение о намерениях покупки доли в уставном капитале	389 500	-	389 500	-
Договор оказания услуг (аутсорсинг бухгалтерских и юридических услуг)	39 717	-	17 068	-
Договор поручительства	51 639	-	103 388	-
Прочие договоры	40 182	2 325	46 253	515
	2 179 869	106 906	591 330	37 372

25 Приобретение дочерних предприятий

С целью развития бизнеса Группа приобретала контроль над рядом компаний путем приобретения 100% долей уставного капитала или путем подписания соглашений, позволяющих идентифицировать контроль, и назначения управленческого персонала. Результаты операций дочерних компаний включены в консолидированную отчетность с даты приобретения. Ниже приведены данные о приобретенных дочерних предприятиях в 2024 году.

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения контроля	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения, тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс.руб.	Доходы от выгодного приобретения	Выручка за год	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности	Прибыль за год	Прибыль /(Убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	Застройщик, в портфеле проект "Мкр Притяжение" (Челябинская область, Сосновский район, пос.Западный), площадь жилья 563 тыс. кв.м.	50%	10.01.2024	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	598 047	(275 339)	5 549 358	5 549 358	669 975	669 975
ООО «Академия спорта»	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	100%	19.01.2024	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	10	(22)	32	14 700	14 700	(14 800)	(14 800)

Следующая таблица отражает финальное распределение цены приобретения на стоимость чистых активов:

	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	ООО «Академия спорта»	Итого
Основные средства	1 676	-	1 676
Прочие активы	2 846 531	160	2 846 691
Запасы	2 562 617	-	2 562 617
Дебиторская задолженность	2 043 836	180	2 044 016
Денежные средства	832 420	28	832 448
Кредиты и займы	(6 611 736)	-	(6 611 736)

	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»»	ООО «Академия спорта»	Итого
Кредиторская задолженность	(691 173)	(372)	(691 545)
Прочие обязательства	(386 124)	(18)	(386 142)
Справедливая стоимость чистых активов	598 047	(22)	598 025
<i>Отрицательный гудвил,</i>	(275 339)	32	(275 307)
Сумма приобретения	0	10	10
Доля неконтролирующих участников	161 104	0	161 104
Стоимость инвестиций в актив на дату приобретения	161 604	0	161 604
Увеличение денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(832 420)	(28)	(832 448)

Ниже приведены данные о приобретенных дочерних предприятиях в 2023 году.

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения, тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс. руб.	Доходы от выгодного приобретения	Выручка за год	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности	Прибыль за год	Прибыль /(Убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности
ООО "Специализированный застройщик МФК "ЕХЕ"	Застройщик, в портфеле проект 1 очереди ЖК Грани (г. Челябинск), площадь жилья 38 тыс.кв.м	100%	11.08.2023	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	2 000	339 835	337 835	2 674 115	-	735 211	(4 240)
ООО "ИК-Касарги"	База отдыха, имущественная компания	100%	14.07.2023	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	65 000	73 069	8 069	-	-	(1 334)	(1 334)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения контроля	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения, тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс.руб.	Доходы от выгодного приобретения	Выручка за год	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности	Прибыль за год	Прибыль /(Убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности
ООО Специализированный застройщик "Попов Лог"	Застройщик, в портфеле проект Попов Лог (г. Екатеринбург), площадь жилья 970 тыс. кв.м.	50%	21.11.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	192 038	191 715	-	-	(391)	(37)
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 20 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	10 294	20 242	253 382	253 382	3 585	9 600
ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-2"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 11 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	5 317	9 799	83 485	78 639	(4 136)	(2 215)
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-2"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 18 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	54 845	1 448	-	-	(39 434)	(16 881)
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-4"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 56 тыс. кв.м.	50%	30.06.2023	Приказ о направлении управленческого состава в подконтрольные компании	-	182 023	10 125	1 214 815	735 982	81 368	15 140

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения контроля	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения, тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс.руб.	Доходы от выгодного приобретения	Выручка за год	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности	Прибыль за год	Прибыль /(Убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности
ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"	Застройщик, в портфеле часть проекта ТвояПривилегия (г. Челябинск), площадь жилья 16,5 тыс. кв.м.	50%	01.07.2023	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	726	1	-	-	(220)	(99)
ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик, в портфеле проект ТвояПривилегия (г. Екатеринбург), площадь жилья 105 тыс. кв.м.	100%	30.06.2023	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	5	300 945	199 876	2 674 115	1 771 929	735 212	515 654
ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик, в портфеле проект Парковый Премиум (г. Екатеринбург), площадь жилья 188 тыс. кв.м.	50%	30.06.2023	Приказ о направлении управленческого состава в подконтрольные компании	-	1 523 079	55 164	4 991 013	2 328 941	1 160 783	551 558

Следующая таблица отражает финальное распределение цены приобретения на стоимость чистых активов:

	ООО "СЗ МФК "ЕХЕ"	ООО "ИК-Касарги"	ООО СЗ "Попов Лог"	ООО "СЗ Привилегия Партнерс"	ООО "СЗ Привилегия Партнерс-2"	ООО "СЗ "Привилегия -2"	ООО "СЗ "Привилегия -4"	ООО "СЗ "Привилегия -5"	ООО «СЗ «45-й КВАРТАЛ»	ООО «СЗ «Парковый Премиум»	Итого
Основные средства	178 380	2 499	489	180	65	311	2 604	-	9 060	6 502	200 090
Прочие активы	364		214	21 488	7 087	7 629	705 584	22 409	1 070 730	722 570	2 558 075
Запасы	187 232	70 570	287 997	464 825	133 317	87 674	1 218 268	18	1 827 636	1 777 635	6 055 172
Дебиторская задолженность	87 141	-	978	193 586	91 089	315 607	642 580	-	1 494 605	1 321 586	4 147 172
Денежные средства	3 891	-	3 283	574 031	404 409	43	738 139	150	3 548 466	1 847 070	7 119 482

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

	ООО "СЗ МФК "ЕХЕ"	ООО "ИК- Касарги"	ООО СЗ "Попов Лог"	ООО "СЗ Привилегия Партнерс"	ООО "СЗ Привилегия Партнерс-2"	ООО "СЗ "Привилегия -2"	ООО "СЗ "Привилегия -4"	ООО "СЗ "Привилегия -5"	ООО «СЗ «45-й КВАРТАЛ»	ООО «СЗ «Парковый Премиум»	Итого
Кредиты и займы	-	-	(100 082)	(1 194 775)	(606 236)	(354 319)	(2 940 943)	-	(7 067 239)	(2 963 660)	(15 227 254)
Кредиторская задолженность	(116 573)	-	(170)	(48 335)	(23 225)	(1 711)	(72 064)	(21 847)	(396 111)	(677 008)	(1 357 044)
Прочие обязательства	(600)	-	(671)	(706)	(1 189)	(389)	(112 146)	(3)	(186 202)	(511 616)	(813 522)
Справедливая стоимость чистых активов	339 835	73 069	192 038	10 294	5 317	54 845	182 022	727	300 945	1 523 079	2 682 171
<i>Отрицательный гудвил,</i>	<i>(337 835)</i>	<i>(8 069)</i>	<i>(191 715)</i>	<i>(20 242)</i>	<i>(9 799)</i>	<i>(1 448)</i>	<i>(10 125)</i>	<i>(1)</i>	<i>(199 876)</i>	<i>(55 164)</i>	<i>(834 274)</i>
Сумма приобретения	2 000	65 000	-	-	-	-	-	-	5	-	67 005
Доля неконтролирующих участников	-	-	323	(4 974)	(2 241)	(14 562)	28 696	363	-	733 957	741 562
Стоимость инвестиций в актив на дату приобретения	-	-	-	(4 974)	(2 241)	67 959	143 201	363	101 064	733 958	1 039 330
Увеличение денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(3 891)	-	(3 283)	(574 031)	(404 409)	(43)	(738 139)	(150)	(3 548 466)	(1 847 070)	(7 119 482)

26 События после отчетной даты

Финансовые события

30.01.2025 завершено размещение выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-08, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4В02-08-12464-К-002Р от 21.11.2024. Количество размещенных биржевых облигаций 625 000 (Шестьсот двадцать пять тысяч) штук, общий объем выпуска 625 000 000 (Шестьсот двадцать пять миллионов) рублей.

12.02.2025 начало размещения выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-07, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4В02-07-12464-К-002Р от 21.11.2024. Размещение завершено 14.03.2025. Количество размещенных биржевых облигаций 305 000 (Триста пять тысяч) штук, общий объем выпуска 305 000 000 (Триста пять миллионов) рублей.

04.03.2025 начало размещения выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-09, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4В02-09-12464-К-002Р от 26.02.2025, примерное количество размещаемых биржевых облигаций 1 000 000 (Один миллион) штук, общий объем выпуска 1 000 000 000 (Один миллиард рублей). На дату подписания настоящей отчетности размещение выпуска не завершено.

04.03.2025 произведено частичное досрочное погашение выпуска облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии 002Р, размещенных путем закрытой подписки среди квалифицированных инвесторов, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 402-07-12464-К от 13.08.2021 на общую сумму 125 000 000 (Сто двадцать пять миллионов) рублей, путем досрочного погашения 25% номинальной стоимости облигаций в дату окончания 14 купонного периода.

20.03.2025 произведено частичное досрочное погашение выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-П05, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4В02-05-12464-К-001Р от 20.06.2022 на общую сумму 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей, путем досрочного погашения 50% номинальной стоимости облигаций в дату окончания 11 купонного периода.

Получение кредитов

В апреле 2025 года получен кредит в сумме 679,5 млн для строительства многоквартирного жилого дома в мкрн. Притяжение (ООО СЗ Привилегия Партнерс-3).

В феврале 2025 года на уставную деятельность, а также на цели реализации новых проектов и инфраструктуры были заключены кредитные договоры на общую сумму 750 млн. рублей (ООО СЗ Привилегия Партнерс-3).

Рефинансирование

В марте и апреле 2025 года после ввода домов в эксплуатацию рефинансированы кредиты в формате проектного финансирования через кредит под залог готового жилья с изменением сроков погашения в сумме 2 234 млн. руб. (ООО СЗ Флай Плэнинг, ОО СЗ Привилегия Партнерс).

Плановая реструктуризация

В рамках проведения плановой реструктуризации, направленной на удлинение сроков заимствований подписаны дополнительные соглашения к кредитным договорам на пролонгацию сроков в сумме 3 081 млн. руб. (ООО СЗ Флай Плэнинг, ООО СЗ Привилегия -4).

Прочие события

03.02.2025 зарегистрирована сделка по приобретению компанией ООО "Сбербанк Инвестиции" доли в дочернем обществе Группы ООО СЗ "АПРИ Нева", для реализации проекта жилищного строительства в Ленинградской области, граничащего с городом Петергоф.

06.03.2025 заключен договор купли-продажи доли ООО СЗ «Привилегия Партнерс-3» (на 31.12.2024 входит в группу), ПАО АПРИ выкупило 50% долей, став единоличным участником общества.

27 Существенная информация об учетной политике

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

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики:

(a) Принципы консолидации

(i) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(ii) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретённая совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретённая совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки принципиально значимые процессы способны ли она создавать результаты (отдачу).

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость передано возмещения; плюс
- сумма признанной не контролирующей долей в приобретаемом предприятии; плюс

- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретённого предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- Нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретённых активов за вычетом принятых обязательств.

Если это разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируются как часть капитала, то его величина в впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. Противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(iv) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния

или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

(v) Операции, исключаемые (элиминлируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

- выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей
- выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется

коэффициент Кгот). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент Кдду). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка

финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(iii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать

формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, недвижимость предназначенную для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

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

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

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными

силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

здания	10-20 лет;
машины и оборудование	5-10 лет;
прочие основные средства	2-5 лет.

Методы начисления амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости.

(h) Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

(i) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания*

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(ii) Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определен в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(v) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(vi) Расчет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Группа разработала методику расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых инструментов. Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, будь то оценка на индивидуальной или групповой основе, принимая во внимание всю обоснованную и подтверждаемую информацию, в том числе прогнозную. В случае, если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента

первоначального признания, Группа оценивает оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

При оценке убытков от обесценения Группа не использует упрощения практического характера в соответствии с п. 5.5.15 (b) МСФО 9.

Оценка убытков от обесценения согласно МСФО (IFRS) 9 по всем категориям финансовых активов требует применения суждения, в частности, при определении убытков от обесценения и оценке значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков, и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Расчеты ожидаемых кредитных убытков Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей.

К элементам моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся следующие:

- критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв под обесценение по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, и качественная оценка;
- объединение финансовых активов в Группе, когда ожидаемые кредитные убытки по ним оцениваются на групповой основе;
- разработка моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, включая различные формулы и выбор исходных данных;
- определение взаимосвязей между макроэкономическими сценариями и экономическими данными, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);
- выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для моделей оценки ожидаемых кредитных убытков.

(j) Обесценение

(i) *Непроизводные финансовые активы*

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.
- Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

(k) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно

надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

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

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(I) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере

осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) *Арендные платежи*

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды. При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(m) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость - это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и /или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, с неопределенным будущим использованием, не отнесенным еще к конкретным девелоперским проектам.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости её приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Каждую отчетную дату Группа проводит проверку на наличие признаков обесценения, при наличии признаков обесценения Группа привлекает независимых оценщиков для определения возмещаемой стоимости инвестиционной недвижимости и последующего расчета суммы обесценения.

28 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО**Чистый долг**

тыс. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	4 632 405	4 670 735
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	27 242 964	16 626 933
Денежные средства и их эквиваленты	(7 940 227)	(11 381 639)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(538 603)	(696 442)
остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	-	(3 464 810)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(7 401 624)	(7 220 387)
Чистая сумма задолженности	23 935 142	9 916 029

EBITDA (прибыль до вычета процентов, налогов и амортизационных отчислений)

тыс. руб.	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года	За год, закончившийся 31 декабря 2023 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 638 919	1 791 487
Амортизация основных средств и нематериальных активов	103 182	57 504
Финансовые расходы после капитализации	1 960 530	963 854
Финансовые доходы после капитализации	(115 872)	(94 415)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	1 424 919	615 526
Расход по налогу на прибыль	1 202 098	261 326
EBITDA	7 213 776	3 595 282

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписали

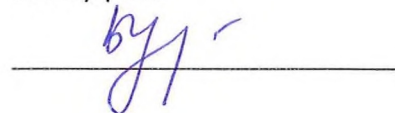
Генеральный директор

С.В. Шаль



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова



ООО «МКПЦ»

Прошнуровано, пронумеровано и скреплено печатью

Всемисредней фирме
(83) листов Винокуров Д.М.

Генеральный директор

Винокуров Д.М.

