

## **ПАО «АПРИ»**

**Промежуточная сокращенная консолидированная  
финансовая отчетность в соответствии с  
Международными стандартами финансовой  
отчетности по состоянию на 31 марта 2025 года  
и за три месяца, закончившихся на указанную дату**

## Содержание

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2025 года .....	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года .....	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года .....	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года .....	7

### Примечания

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности .....	9
2 Принципы составления финансовой отчетности .....	14
3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений .....	15
4 Новые стандарты и интерпретации .....	16
5 Выручка .....	18
6 Доходы и расходы .....	19
7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов) .....	21
8 Инвестиции .....	22
9 Запасы .....	22
10 Дебиторская задолженность .....	22
11 Денежные средства и их эквиваленты .....	23
12 Убыток от обесценения нефинансовых активов .....	24
13 Капитал .....	25
14 Кредиты и займы .....	25
15 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность .....	30
16 Существенные дочерние предприятия .....	31
17 Условные активы и обязательства .....	34
18 Существенная информация об учетной политике .....	35
19 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО .....	50

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2025 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим	на 31 марта 2025 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2024 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		1 522 009	1 558 588
Долгосрочные инвестиции	8	577 696	547 405
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>2 099 705</b>	<b>2 105 993</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	9	28 247 577	25 214 542
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	21 102 505	21 041 288
Авансы выданные	10	9 877 789	11 236 892
Инвестиции	8	1 756 737	948 561
Переплата по налогу на прибыль		58 622	73 951
Денежные средства*	11	114 573	538 603
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>61 157 803</b>	<b>59 053 837</b>
<b>Всего активов</b>		<b>63 257 508</b>	<b>61 159 830</b>

\*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 6 237 930 тыс.руб. на 31 марта 2025 года (на 31 декабря 2024 года в сумме 7 401 624 тыс.руб.).

	Прим.	на 31 марта 2025 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2024 года
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	13	1 115 439	1 115 439
Добавочный капитал		788 880	788 880
Нераспределенная прибыль		5 719 652	4 414 660
Доля неконтролирующих участников		1 551 596	2 041 361
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>9 175 567</b>	<b>8 360 340</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	14	17 552 170	12 926 561
Отложенные налоговые обязательства		1 118 317	1 124 458
Долгосрочная кредиторская задолженность	15	410 464	371 105
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>19 080 951</b>	<b>14 422 124</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Краткосрочные кредиты и займы	14	16 301 630	18 948 808
Авансы полученные	15	11 505 546	11 859 265
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15	4 664 795	4 694 564
Текущие обязательства по налогу на прибыль		305 736	175 539
Резервы		2 223 283	2 699 190
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>35 000 990</b>	<b>38 377 366</b>
<b>Всего обязательств</b>		<b>54 081 941</b>	<b>52 799 490</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>63 257 508</b>	<b>61 159 830</b>

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За три месяца, закончившихся	
		31 марта 2025 года (неаудированные данные)	31 марта 2024 года (неаудированные данные)
Выручка	5	4 915 895	5 949 985
Себестоимость продаж		(2 394 932)	(3 812 314)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>2 520 963</b>	<b>2 137 671</b>
Административные расходы	6(a)	(147 745)	(131 596)
Коммерческие расходы	6(b)	(345 875)	(265 849)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(2 611)	-
Прочие доходы	6(c)	102 279	314 550
Прочие расходы	6(d)	(226 474)	(176 025)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>1 900 537</b>	<b>1 878 751</b>
Финансовые доходы	7	33 436	110 786
Финансовые расходы	7	(783 146)	(1 113 610)
<b>Чистые финансовые (расходы)/доходы</b>		<b>(749 710)</b>	<b>(1 002 824)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>1 150 827</b>	<b>875 927</b>
Расходы по налогу на прибыль		(335 183)	(157 751)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год,</b>		<b>815 644</b>	<b>718 176</b>
<b>в том числе приходящаяся на долю:</b>			
Акционерам компании		797 857	504 739
Держателям неконтролирующих долей		17 787	213 437

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9-50, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за  
три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтро- лирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Доба- вочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2024 года	1 024 763	-	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269
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
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
Остаток на 1 января 2025 года	1 115 439	788 880	4 414 660	6 318 979	2 041 361	8 360 340
Общий совокупный доход за период	-	-	797 857	797 857	17 787	815 644
Прибыль за три месяца 2025 года	-	-	797 857	797 857	17 787	815 644
Итого общий совокупный доход за три месяца 2025 года	-	-	797 857	797 857	17 787	815 644
Операции с собственниками Компании						
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-	-	507 135	507 135	(507 552)	(417)
Итого операций с собственниками Компании	-	-	507 135	507 135	(507 552)	(417)
Остаток на 31 марта 2025 года	1 115 439	788 880	5 719 652	7 623 971	1 551 596	9 175 567

Показатели Промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9-50, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (неаудированные данные)	За 2024 год
<b>ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1 150 827</b>	<b>3 841 017</b>
<b>Корректировки</b>		
Амортизация	19 029	103 182
Результат от объединения компаний	(417)	(267 205)
Финансовые доходы	(33 436)	(115 872)
Финансовые расходы	783 146	1 960 530
Чистый убыток от обесценения нефинансовых активов	(7 943)	87 204
Прочие немонетарные операции	-	288 055
Изменение доли в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	2 611	34 673
	<b>1 913 817</b>	<b>5 931 584</b>
<b>Изменения</b>		
Изменение запасов	(3 027 587)	(10 265 638)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	(63 364)	(11 269 097)
Изменение авансов выданных	1 361 598	(1 252 352)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	43 607	3 158 252
Изменение авансов полученных	(353 719)	7 658 285
Изменение резервов	(475 907)	2 280 495
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>(601 555)</b>	<b>(3 758 471)</b>
Налог на прибыль уплаченный	(34 133)	(183 107)
Проценты уплаченные	(1 503 860)	(2 550 117)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>(2 139 548)</b>	<b>(6 491 695)</b>
<b>ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт	11 775	47 662
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения	(993 150)	(1 155 564)
Поступления от выбытия инвестиций	1 050 000	648 537
Выдано займов	(174 654)	(150 042)
Поступления от погашения займов	1 525	106 971

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года  
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года (неаудированные данные)	За 2024 год
Приобретение основных средств	(21 089)	(1 069 440)
<b>Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности</b>	<b>(125 593)</b>	<b>(1 571 876)</b>
<b>ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>		
Увеличение уставного капитала, размещение акций	-	879 556
Получение кредитов/займов	4 488 844	18 078 358
Погашение кредитов/займов	(2 647 733)	(14 516 992)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>1 841 111</b>	<b>4 440 922</b>
<b>Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств</b>	<b>(424 030)</b>	<b>(3 622 649)</b>
Денежные средства на начало периода	538 603	4 161 252
<b>Денежные средства на конец периода</b>	<b>114 573</b>	<b>538 603</b>



## 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. 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 2025 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%. На 31 марта 2025г ключевая ставка Банка России также составляла 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 марта 2024г., руб.	31 декабря 2024 г., руб.
<b>1 доллар США</b>	83,6813	101,6797
<b>1 евро</b>	89,6553	106,1028

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 третье место в Челябинской области по объему текущего строительства жилой недвижимости с 10,3% долей рынка. В Свердловской области компания занимает 19 место по объему текущего строительства. По данным ЕРЗ.РФ на 31.03.2025.

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 2025 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 186 тыс. кв. м. На отчетную дату введено в эксплуатацию 170,83 тыс. кв. м. (20 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. В летнем режиме будет работать тюбинг (установлено всесезонное покрытие). По большому склону завершены проектные работы, ведется отсыпка тела большой горы. Готовится яхт-клуб к началу сезона. В парке аттракционов заканчивается монтаж аттракционов и инженерных сетей. В проектировании находятся объекты строительства – акватермальный и гостиничный комплекс, выполнена геология.

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 марта 2025 года		На 31 декабря 2024 года	
	руб.	%	руб.	%
Е.Н. Бугрова	123 177 166	11,04	123 177 166	11,04
Т.В. Карабинцев	387 144 246	34,71	387 144 246	34,71
А.О. Иванов	84 209 602	7,55	84 209 602	7,55
Л.В. Букреева	197 083 066	17,67	197 083 066	17,67
А.Д. Овакимян	167 519 706	15,02	167 519 706	15,02
Прочие участники	156 305 431	14,01	156 305 431	14,01
	<b>1 115 439 217</b>	<b>100,00</b>	<b>1 115 439 217</b>	<b>100,00</b>

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

## **2 Принципы составления финансовой отчетности**

**(а) Принцип соответствия МСФО**

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

**(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.

**(с) Основа подготовки**

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2025 г., раскрываемых промежуточных сокращенных 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 промежуточной сокращенной консолидированной отчетности. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в

промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2024 год и соответствующими примечаниями.

В настоящей промежуточной сокращенной 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 2024 года.

**(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок**

Подготовка промежуточной сокращенной 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

### **3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений**

**Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 года, вступают в силу с 1 января 2025 года)**

Поправки уточняют порядок определения конвертируемости валюты и текущего обменного курса в случае отсутствия возможности обмена одной валюты на другую. Валюта считается конвертируемой, если ее можно обменять через рыночный или обменный механизм с обычной административной задержкой, создающий юридически защищенные права и обязанности. Удалено требование использовать первый доступный курс в случае временного отсутствия конвертируемости. Вместо этого организации должны оценить текущий обменный курс на дату оценки, который отражает курс, по которому между участниками рынка могла бы быть совершена обычная обменная операция в текущих экономических условиях. Оценка может основываться на наблюдаемых обменных курсах или других методах оценки. Поправки также вводят новые требования к раскрытию информации о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки при отсутствии конвертируемости.

При первоначальном применении поправок пересчет сравнительной информации не требуется. Монетарные и немонетарные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения. Корректировки отражаются в нераспределенной прибыли (при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами) или в разницах от пересчета

иностранной валюты в капитале (при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления).

**Ожидаемое влияние:** Группа оценивает потенциальное влияние поправок на свои операции в юрисдикциях с ограниченной конвертируемостью валют. На текущий момент значительного воздействия на консолидированную финансовую отчетность не ожидается, однако Группа продолжает анализ возможных эффектов.

## 4 Новые стандарты и интерпретации

**Ежегодные усовершенствования МСФО (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards — Volume 11) (выпущены 18 июля 2024 года, вступают в силу с 1 января 2026 года, с возможностью досрочного применения)**

Поправки в рамках ежегодных усовершенствований затрагивают пять стандартов МСФО, устраняя редакционные и смысловые несоответствия для повышения ясности требований. Изменения включают:

- **МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»:** Уточнение исключений из ретроспективного применения в части учета хеджирования для организаций, впервые применяющих МСФО, и устранение несоответствий с МСФО (IFRS) 9.

- **МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и сопутствующее руководство:** Уточнение формулировок о справедливой стоимости, раскрытии отложенной разницы между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также требований к раскрытию информации о кредитном риске и прибыли/убытке от прекращения признания финансовых активов с продолжающимся участием. Уточняется, что оценка справедливой стоимости должна включать информацию о существенных ненаблюдаемых исходных данных с отсылкой на МСФО (IFRS) 13.

- **МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»:** Уточнение порядка учета прекращения признания обязательств по аренде (прибыль или убыток отражаются в отчете о прибыли или убытке) и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании на основе МСФО (IFRS) 15, если она не содержит значительного финансового компонента.

- **МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»:** Уточнение определения «агента де-факто», включая случаи, когда сторона действует в интересах инвестора под руководством лиц, контролирующих деятельность инвестора.

- **МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»:** Уточнение наименования методов учета дочерних, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

**Ожидаемое влияние:** Группа предварительно оценила влияние данных поправок и не ожидает существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность. Группа продолжит анализ возможных эффектов до вступления стандартов в силу.



**Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 «Классификация и оценка финансовых инструментов» (выпущены 30 мая 2024 года, вступают в силу с 1 января 2026 года)**

Поправки уточняют порядок оценки финансовых активов с характеристиками, связанными с экологическими, социальными и корпоративными критериями (ESG), определяя, следует ли оценивать такие активы по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Также уточняется дата прекращения признания финансовых активов и обязательств при расчетах через электронные платежные системы. Вводится возможность выбора учетной политики для прекращения признания финансового обязательства до проведения платежа, если: (а) платежное поручение не может быть отозвано; (б) организация не имеет доступа к денежным средствам; (в) расчетный риск незначителен. Дополнительно вводятся требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками.

**Ожидаемое влияние:** Группа анализирует влияние поправок, особенно в части финансовых активов с ESG-характеристиками и расчетов через электронные платежные системы. На текущий момент значительного воздействия не ожидается, но анализ продолжается.

**МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 года, вступает в силу с 1 января 2027 года)**

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1 и вводит три категории доходов и расходов (операционные, инвестиционные, финансовые) в отчете о прибыли или убытке, а также новые промежуточные итоги, включая операционную прибыль и прибыль до финансовых доходов/расходов и налогов. Стандарт требует сверки альтернативных показателей эффективности, установленных руководством, с итогами, предусмотренными МСФО. Также вводятся принципы агрегации и детализации информации, требования к представлению операционных расходов и раскрытию информации о расходах, классифицированных по характеру, включая статьи, обозначенные как «прочие».

**Ожидаемое влияние:** Группа оценивает влияние МСФО (IFRS) 18 на структуру отчета о прибыли или убытке и раскрытия. Ожидается, что потребуются пересмотр внутренних процессов подготовки отчетности для соответствия новым требованиям. Значительного влияния на финансовые показатели не ожидается, но возможны изменения в представлении данных.

**МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 года, вступает в силу с 1 января 2027 года)**

Стандарт позволяет дочерним организациям, не имеющим публичной отчетности, применять МСФО с сокращенными раскрытиями, если их материнская компания готовит консолидированную отчетность по МСФО, доступную публично. Это применимо к дочерним организациям, чьи инструменты не котируются на бирже и которые не удерживают активы в доверительном управлении для широкого круга лиц.

**Ожидаемое влияние:** Группа анализирует применимость МСФО (IFRS) 19 к своим дочерним организациям. На текущий момент стандарт не считается применимым, так как дочерние организации Группы либо готовят публичную отчетность, либо применяют национальные стандарты.

**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, дата вступления в силу не определена)**

Поправки устраняют несоответствия между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, требуя полного признания прибыли или убытка при продаже или взносе активов, составляющих бизнес, и частичного признания в случае, если активы не составляют бизнес.

**Ожидаемое влияние:** Группа не ожидает существенного влияния, так как сделки с ассоциированными организациями и совместными предприятиями ограничены. Анализ возможных эффектов продолжается.

#### Общий подход Группы

Группа не применяла досрочно ни один из перечисленных стандартов, интерпретаций или поправок. Ожидается, что большинство изменений не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, за исключением возможных изменений в раскрытиях и представлении информации. Группа продолжает оценивать влияние новых и измененных стандартов и будет корректировать учетные политики и процессы подготовки отчетности по мере необходимости.

## 5 Выручка

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
<b>Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:</b>	<b>3 834 349</b>	<b>5 949 985</b>
ТвояПривилегия, г. Челябинск	1 485 184	1 410 794
Парковый Премиум, г. Челябинск	400 004	315 762
Притяжение, г. Челябинск	674 279	1 714 220
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	811 722	2 099 709
ЖК Грани, г. Челябинск	446 040	-
ФанПарк, г. Челябинск	17 120	409 500
<b>Выручка от продажи прав реализации строительных проектов</b>	<b>1 050 050</b>	-
<b>Аренда</b>	<b>31 496</b>	-
	<b>4 915 895</b>	<b>5 949 985</b>

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

		За три месяца, закончившихся	
		31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
<b>Совокупная выручка по проектам (справочно)</b>			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	1 485 184	1 410 794
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	400 004	315 762
Притяжение, г. Челябинск	тыс. руб.	674 279	1 714 220
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.	811 722	2 099 709
ЖК Грани, г. Челябинск	тыс. руб.	446 040	-
ФанПарк, г. Челябинск	тыс. руб.	17 120	409 500
		<b>3 834 349</b>	<b>5 949 985</b>
<b>Объем заключенных договоров продаж за период</b>			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	4 255	3 894
	тыс. руб.	599 702	443 882
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	2 744	2 923
	тыс. руб.	419 982	365 536
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	4 734	11 786
	тыс. руб.	574 136	1 351 776
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	984	728
	тыс. руб.	177 369	104 851
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	1 716	635
	тыс. руб.	341 470	119 039
ФанПарк, г. Челябинск	кв.м.	142	5 284
	тыс. руб.	28 115	568 449
		<b>кв.м. 14 575</b>	<b>25 250</b>
		<b>тыс. руб. 2 140 774</b>	<b>2 953 533</b>

## 6 Доходы и расходы

### (а) Административные расходы

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(17 926)	(8 733)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(2 578)	(19 200)
Имущественные налоги	(1 706)	(1 011)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(48 607)	(26 139)
Оплата труда и страховые взносы	(62 120)	(50 879)

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
Программное обеспечение	(6 330)	(14 124)
Прочие управленческие расходы	(2 683)	(6 916)
Материальные затраты	(2 252)	(1 537)
Услуги связи	(690)	(329)
Транспортные и командировочные расходы	(2 853)	(2 728)
	<b>(147 745)</b>	<b>(131 596)</b>

**(b) Коммерческие расходы**

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
Агентское вознаграждение	(61 289)	(75 462)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(1 103)	(2 127)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(37 194)	(4 662)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(14 168)	(15 899)
Прочие коммерческие расходы	(9 539)	(19 966)
Оплата труда и страховые взносы	-	(155)
Регистрация объектов недвижимости	(26 177)	(4 854)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(8 797)	(9 016)
Отчисления в ФОНД ПИК	(74 566)	(75 593)
Аренда помещения	(2 035)	(818)
Реклама	(110 292)	(43 480)
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	-	(12 679)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(715)	(1 138)
	<b>(345 875)</b>	<b>(265 849)</b>

**(c) Прочие доходы**

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	808	-
Реализация материалов	73	787
Сдача в аренду имущества	10 113	5 780
Прочие доходы	4 324	301
Доходы по сделкам хеджирования процентной ставки	9 837	-
Прочая реализация	64 973	40 685
Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)	-	260 869
Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов	12 151	6 128
	<b>102 279</b>	<b>314 550</b>

**(d) Прочие расходы**

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(96 243)	(6 733)
Штрафы по 214-ФЗ	(9 928)	(2 953)
Прочие расходы	(32 824)	(68 318)
Расходы на услуги банков	(31 735)	(972)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(5 070)	(2 114)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(2 147)	(6 000)
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	-	(50 440)
Себестоимость реализации прочего имущества	(23 527)	(38 495)
Благотворительность	(25 000)	-
	<b>(226 474)</b>	<b>(176 025)</b>

**7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)**

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2025 года	31 марта 2024 года
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты банка	11 849	11 049
Проценты по договорам займа	21 587	23 822
Прочие финансовые доходы	-	75 915
	<b>33 436</b>	<b>110 786</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты по биржевым облигациям	(259 539)	(174 097)
Проценты по договорам займа	(172 514)	(170 255)
Проценты по кредитным договорам	(241 739)	(680 845)
Прочие финансовые расходы	(109 354)	(88 413)
Убытки от обесценения финансовых активов		
	<b>(783 146)</b>	<b>(1 113 610)</b>
<b>Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период</b>	<b>(749 710)</b>	<b>(1 002 824)</b>

## 8 Инвестиции

	31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Долгосрочные инвестиции</b>		
Займы выданные	30 000	30 099
Инвестиции в ассоциированные компании	533 849	500 849
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	13 847	16 457
<b>Итого долгосрочные инвестиции</b>	<b>577 696</b>	<b>547 405</b>
<b>Краткосрочные инвестиции</b>		
Займы выданные	635 388	462 070
Прочие инвестиции	1 121 149	486 491
<b>Итого краткосрочные инвестиции</b>	<b>1 756 737</b>	<b>948 561</b>
<b>Итого инвестиции</b>	<b>2 334 433</b>	<b>1 495 966</b>

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.

## 9 Запасы

	31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	7 477 292	6 214 618
Затраты по строящимся объектам	18 508 743	16 714 745
Объекты на регистрации	87 611	56 192
Товарно-материальные ценности	2 025 295	2 035 434
Права аренды	148 995	199 328
Земельные участки под строительство	2 557	2 557
Прочие запасы	87	119
Обесценение запасов	(3 003)	(8 451)
	<b>28 247 577</b>	<b>25 214 542</b>

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.

## 10 Дебиторская задолженность

	31 марта 2024 года	31 декабря 2024 года
<b>Торговая и прочая дебиторская задолженность</b>		
Задолженность покупателей объектов строительства	677 304	156 358
Активы по договорам реализации недвижимости	17 690 585	17 914 996

	31 марта 2024 года	31 декабря 2024 года
Расчеты по договорам цессии	665 116	667 471
Задолженность работников организации	-	56
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	13 986	9 223
Прочая дебиторская задолженность	215 831	213 244
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	120 337	51 578
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	1 300 050	1 300 054
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	37 768	90 801
Задолженность покупателей земельных участков	319 400	565 000
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	69 066	77 298
Резерв под обесценение	(6 938)	(4 791)
	<b>21 102 505</b>	<b>21 041 288</b>

**Авансы выданные**

Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	9 348 568	10 464 821
Прочие авансы	588 534	833 421
Аванс для участия в аукционе за право приобретения проекта	16 495	16 495
Резерв под обесценение	(75 808)	(77 845)
	<b>9 877 789</b>	<b>11 236 892</b>
	<b>30 980 294</b>	<b>32 278 180</b>

**11 Денежные средства и их эквиваленты**

	31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
Остатки на банковских счетах в рублях	114 473	538 603
Депозит	100	-
<b>Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств</b>	<b>114 573</b>	<b>538 603</b>
Остаток денежных средств на счетах эскроу	6 237 930	7 401 624
<b>Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу</b>	<b>6 352 503</b>	<b>7 940 227</b>

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.

## 12 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 марта 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи выявлено не было.

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 восстановление списания части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода, на сумму 5 448 тыс.руб. (в 2024 году материалы были списаны на сумму 19 105 тыс.руб.).

### (c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и восстановила резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 348 тыс. руб. (в 2024 году признан резерв под обесценение задолженности в размере 68 100 тыс. руб.).



## 13 Капитал

### (a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 марта 2025 года составил 1 115 439 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось. За три месяца, закончившихся 31 марта 2025 года базовая прибыль на акцию составляет 0,76 руб. (0,96 руб. за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года). На 31 марта 2025г. и на 31 марта 2024г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

### (b) 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 отчетного периода 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.

## 14 Кредиты и займы

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

тыс. руб.	31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	13 507 304	9 978 672
Облигационные займы	3 951 939	2 858 327
Займы	92 927	89 562
	<b>17 552 170</b>	<b>12 926 561</b>

### Краткосрочные кредиты и займы

Проектное финансирование при строительстве объектов	15 100 587	17 264 292
Облигационные займы	678 351	1 032 317
Займы	522 692	652 199
	<b>16 301 630</b>	<b>18 948 808</b>
	<b>33 853 800</b>	<b>31 875 369</b>

По состоянию на 31.03.2025 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 28 272 059 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 обязательства по проектному финансированию составляли 27 242 964 тыс.руб. По состоянию на 31.03.2025 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 84,79 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», Ключкин 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 7,8,12,13 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 3 месяца 2025 года было получено проектное финансирование на общую сумму 3 183 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 1 941 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.

## (а) 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

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 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, 32% 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 – 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 в обращении на Московской Бирже находятся 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 определен 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 в обращении на Московской Бирже находятся 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 определен 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 12.02.2025 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-07, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 305 000 тыс.руб.  
Размер купона, годовых – 29,5% на 1-18 купоны, размер процентной ставки на 19-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.  
Купонный период – 30 дней  
Амортизация не предусмотрена  
Дата погашения – 17.01.2030 г.  
Срок обращения – 1 800 дней (5 лет).
- С 25.12.2024 в обращении на Московской Бирже находятся 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 определен 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.
- С 04.03.2025 общество размещает Биржевые облигации серии БО-002Р-09 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 тыс. руб.  
Размер купона, годовых – 32% на 1-12 купоны, размер процентной ставки на 13-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.  
Купонный период – 30 дней  
Дата погашения – 06.02.2030г.  
Срок обращения – 1 800 день (5 лет)  
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 51, 54, 57, 60 купонов.

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.

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
<b>Сальдо на 31 декабря 2024 года</b>	<b>27 242 963</b>	<b>741 761</b>	<b>3 890 644</b>	<b>31 875 368</b>
Изменения за 3 мес.2025 года				
Поступило займов (кредитов, облигаций)	3 182 691	166 514	1 139 639	4 488 844
Начислено процентов (купоны), в т.ч.	1 327 863	38 166	275 151	1 641 180
Выплачено денежными средствами	1 941 154	285 552	421 027	2 647 733
Выплачено процентов (купоны)	1 204 472	45 271	254 117	1 503 860
<b>Сальдо на 31 марта 2025 года</b>	<b>28 607 891</b>	<b>615 619</b>	<b>4 630 290</b>	<b>33 853 800</b>

## 15 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	184 594	140 226
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	52 409	74 525
Обязательства по договорам финансовой аренды	173 461	156 354
Задолженность поставщикам и подрядчикам	-	-
	<b>410 464</b>	<b>371 105</b>
<b>Авансы полученные</b>		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	11 176 484	11 665 252
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	329 062	194 013
	<b>11 505 546</b>	<b>11 859 265</b>

	31 марта 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Торговая и прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по налогам и взносам	318 299	70 415
Задолженность поставщикам и подрядчикам	2 960 112	3 342 149
Прочая кредиторская задолженность	153 486	129 919
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	2 064	257 411
Задолженность по выплате дивидендов	-	350 000
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	313 105	315 454
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	160 080	216 632
Задолженность перед работниками организации	7 470	84
Задолженность за приобретенные земельные участки	-	12 500
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	750 179	-
	<b>4 664 795</b>	<b>4 694 564</b>
	<b>16 580 805</b>	<b>16 924 934</b>

## 16 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 марта 2025 года Группа состояла из материнской компании и 39 юридических лиц (на 31 декабря 2024 года: 39 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

			Право собственности/голосован ия	
	Сфера деятельности	Страна регистрации	На 31 марта 2025	На 31 декабря 2024
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%

			Право собственности/голосован ия		
		Сфера деятельности	Страна регистрации	На 31 марта 2025	На 31 декабря 2024
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%	50%
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%
14	ООО "Специализированный застройщик "Привилегия-5"	Застройщик	Россия	50%	50%
15	ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	50%	50%
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%	50%
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%



		Право собственности/голосования			
		Сфера деятельности	Страна регистрации	На 31 марта 2025	На 31 декабря 2024
22	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Нева"	Застройщик	Россия	85%	85%
23	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Нева"	Застройщик	Россия	70%	100%
24	ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3"	Застройщик	Россия	100%	50%
25	ООО "АПРИ Проектное бюро"	Деятельность в области архитектуры	Россия	100%	100%
26	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Ессентуки"	Застройщик	Россия	70%	70%
27	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Железноводск"	Застройщик	Россия	65%	65%
28	ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Курорт"	Застройщик	Россия	65%	65%
29	ООО Специализированный застройщик "АПРИ КМВ"	Застройщик	Россия	65%	65%
30	ООО Академия спорта	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	100%
31	ООО «АПРИ РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	85,1%	85,1%
32	ООО «АПРИ Площадка»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%
33	ООО СЗ «АПРИ Центр»	Застройщик	Россия	50%	100%
34	ООО СЗ «АПРИ ЦЕНТР 1»	Застройщик	Россия	65%	65%
35	ООО СЗ «АПРИ ЦЕНТР 2»	Застройщик	Россия	65%	65%
36	ООО «РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%

			Право собственности/голосован ия		
			Страна регистрации	На 31 марта 2025	На 31 декабря 2024
37	ООО «ОЗЕРО 1»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
38	ООО «ОЗЕРО 2»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
39	ООО «ПЛОЩАДКА»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	51%	51%
40	ООО СЗ «ПРИГОРОДНЫЙ»	Застройщик	Россия	50%	50%

## 17 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.

**(с) 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.

## **18 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:

**(а) 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 конкретное 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 (элиминированные) 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 К<sub>гот</sub>). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою 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 К<sub>дду</sub>). 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.

**(е) 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.

**(ii) 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 определены 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.

**(к) 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.

## 19 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### Чистый долг

тыс. руб.	31 марта 2025	31 декабря 2024
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	5 245 909	4 632 405
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	28 607 891	27 242 964
Денежные средства и их эквиваленты	(6 352 503)	(7 940 227)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(114 573)	(538 603)
остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	-	-
остаток денежных средств на счетах эскроу	(6 237 930)	(7 401 624)
<b>Чистая сумма задолженности</b>	<b>27 501 297</b>	<b>23 935 142</b>

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

тыс. руб.	За год, закончившийся 31 марта 2025 года	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 736 387	2 638 919
Амортизация основных средств и нематериальных активов	111 351	103 182
Финансовые расходы после капитализации	1 630 066	1 960 530
Финансовые доходы после капитализации	(38 522)	(115 872)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	1 848 902	1 424 910
Расход по налогу на прибыль	1 379 530	1 202 098
<b>EBITDA</b>	<b>7 667 714</b>	<b>7 213 767</b>