

ООО «Группа Астон» и его дочерние компании

# Консолидированная финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с МСФО, с аудиторским заключением независимого аудитора

31 декабря 2024

Москва | 2025



## Содержание

Аудиторское заключение

Консолидированная финансовая отчетность

|                                                                               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------|---|
| Консолидированный отчет о финансовом положении .....                          | 1 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе ..... | 3 |
| Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале .....            | 4 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств .....                     | 5 |

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

|    |                                                                                                     |    |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1  | Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности .....     | 7  |
| 2  | Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность .....                          | 7  |
| 3  | Существенная информация об учетной политике .....                                                   | 8  |
| 4  | Использование расчетных оценок и профессиональных суждений .....                                    | 24 |
| 5  | Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений .....                                  | 25 |
| 6  | Новые стандарты и интерпретации .....                                                               | 27 |
| 7  | Информация по сегментам .....                                                                       | 30 |
| 8  | Основные средства .....                                                                             | 33 |
| 9  | Инвестиционная недвижимость .....                                                                   | 35 |
| 10 | Активы в форме права пользования и обязательства по аренде .....                                    | 37 |
| 11 | Запасы .....                                                                                        | 38 |
| 12 | Торговая и прочая дебиторская задолженность .....                                                   | 39 |
| 13 | Инвестиции .....                                                                                    | 41 |
| 14 | Денежные средства и эквиваленты денежных средств .....                                              | 42 |
| 15 | Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) ..... | 43 |
| 16 | Капитал .....                                                                                       | 45 |
| 17 | Кредиты и займы .....                                                                               | 46 |
| 18 | Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности .....                    | 48 |
| 19 | Прочие резервы под обязательства и отчисления .....                                                 | 51 |
| 20 | Торговая и прочая кредиторская задолженность .....                                                  | 52 |
| 21 | Выручка .....                                                                                       | 52 |
| 22 | Коммерческие расходы .....                                                                          | 53 |
| 23 | Административные расходы .....                                                                      | 54 |
| 24 | Прочие доходы и расходы .....                                                                       | 54 |
| 25 | Финансовые расходы .....                                                                            | 55 |
| 26 | Финансовые доходы .....                                                                             | 55 |
| 27 | Налог на прибыль .....                                                                              | 56 |
| 28 | Прекращенная деятельность .....                                                                     | 60 |
| 29 | Условные и договорные обязательства .....                                                           | 60 |
| 30 | Основные дочерние организации .....                                                                 | 62 |
| 31 | Объединения бизнеса .....                                                                           | 63 |
| 32 | Неконтролирующая доля участия .....                                                                 | 69 |
| 33 | Расчеты и операции со связанными сторонами .....                                                    | 70 |
| 34 | Управление финансовыми рисками .....                                                                | 71 |
| 35 | События после окончания отчетного периода .....                                                     | 77 |
| 36 | Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО .....                               | 78 |

# Аудиторское заключение независимого аудитора

Участникам общества с ограниченной ответственностью «Группа Астон»

## Мнение

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

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

## Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), принятым Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или

когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

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

## Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о годовой консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Руководитель аудита,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение, действует от имени  
аудиторской организации на основании  
доверенности № 35/25 от 9 января 2025 года

Голиков Олег Иванович  
ОРНЗ 21706025668



Дата аудиторского заключения  
«15» апреля 2025 года

## Аудируемое лицо

### Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Группа Астон» (ООО «Группа Астон»).

Внесено в Единый государственный реестр  
юридических лиц 26 апреля 2017 г. за основным  
государственным регистрационным номером  
1177746427913

## Аудитор

### Наименование:

Общество с ограниченной ответственностью  
«Финансовые и бухгалтерские консультанты»  
(ООО «ФБК»).

Адрес юридического лица в пределах места  
нахождения юридического лица:

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 44, стр. 2.

Внесено в Единый государственный реестр  
юридических лиц 24 июля 2002 г. за основным  
государственным регистрационным номером  
1027700058286.

Основной регистрационный номер записи в  
реестре аудиторов и аудиторских организаций  
саморегулируемой организации аудиторов  
11506030481.

**Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024**  
**года**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                           | <i>Прим.</i> | <b>31 декабря<br/>2024 г.</b> | <b>31 декабря<br/>2023 г.</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                                                                |              |                               |                               |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                                   |              |                               |                               |
| Основные средства                                                                                            | 8            | 83 612                        | 144 178                       |
| Инвестиционная недвижимость                                                                                  | 9            | 1 515 013                     | 660 524                       |
| Гудвил                                                                                                       |              | -                             | 1 412                         |
| Активы в форме права пользования                                                                             | 10           | 75 992                        | 31 493                        |
| Отложенные налоговые активы                                                                                  | 27           | 977 781                       | 315 077                       |
| Инвестиции                                                                                                   | 13           | 18 000                        | 1 185 288                     |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                                                                             |              | <b>2 670 398</b>              | <b>2 337 972</b>              |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                                      |              |                               |                               |
| Запасы                                                                                                       | 11           | 9 177 142                     | 5 101 968                     |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                  | 12           | 7 549 151                     | 4 330 119                     |
| Инвестиции                                                                                                   | 13           | 2 007 443                     | 2 599 132                     |
| Предоплата по текущему налогу на прибыль                                                                     |              | 7 903                         | 95 746                        |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                             | 14           | 325 486                       | 2 196 760                     |
| <b>Итого оборотные активы</b>                                                                                |              | <b>19 067 125</b>             | <b>14 323 725</b>             |
| Внеоборотные активы, классифицированные как<br>предназначенные для продажи (или активы выбывающей<br>группы) | 15           | 1 777 100                     | 1 073 862                     |
| <b>ИТОГО АКТИВЫ</b>                                                                                          |              | <b>23 514 623</b>             | <b>17 735 559</b>             |
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>                                                                                   |              |                               |                               |
| Уставной капитал                                                                                             | 16           | 213 000                       | 213 000                       |
| Добавочный капитал                                                                                           | 16           | 50 129                        | 50 129                        |
| Эмиссионный доход                                                                                            |              | 367 604                       | 367 604                       |
| Нераспределенная прибыль                                                                                     |              | 4 128 862                     | 4 118 463                     |
| <b>Капитал, относимый на собственников Организации</b>                                                       |              | <b>4 759 595</b>              | <b>4 749 196</b>              |
| Неконтролирующая доля участия                                                                                | 32           | 853 938                       | 1 168 521                     |
| <b>ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>                                                                             |              | <b>5 613 533</b>              | <b>5 917 717</b>              |

Примечания на стр. с 7 по 79 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024**  
**года**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                  | <i>Прим.</i> | <b>31 декабря<br/>2024 г.</b> | <b>31 декабря<br/>2023 г.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                |              |                               |                               |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                                   |              |                               |                               |
| Кредиты и займы                                                                     | 17           | 7 466 195                     | 3 041 296                     |
| Обязательства по аренде                                                             | 10           | 49 641                        | 30 214                        |
| Отложенные налоговые обязательства                                                  | 27           | 1 007 831                     | 565 465                       |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>                                             |              | <b>8 523 667</b>              | <b>3 636 975</b>              |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                                  |              |                               |                               |
| Кредиты и займы                                                                     | 17           | 6 578 186                     | 2 931 608                     |
| Обязательства по аренде                                                             | 10           | 49 808                        | 56 558                        |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                        | 20           | 2 674 146                     | 4 583 349                     |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль                                         |              | 36 624                        | 399 553                       |
| Дивиденды к уплате                                                                  | 16           | -                             | 200 000                       |
| Резервы под обязательства и отчисления                                              | 19           | 10 833                        | 8 579                         |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>                                            |              | <b>9 349 597</b>              | <b>8 179 647</b>              |
| Обязательства выбывающей группы, классифицированные как предназначенные для продажи | 15           | 27 826                        | 1 220                         |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                          |              | <b>17 901 090</b>             | <b>11 817 842</b>             |
| <b>ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>                                    |              | <b>23 514 623</b>             | <b>17 735 559</b>             |

Утверждено и подписано руководством Организации 15 апреля 2025 г.

Пухов В. И.  
Директор



Никитина А. Ю.  
Главный бухгалтер

**Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон**  
**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,**  
**закончившийся 31 декабря 2024 года**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                            | <i>Прим.</i> | <i>2024 г.</i>   | <i>2023 г.</i>   |
|---------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>Продолжающаяся деятельность:</b>                           |              |                  |                  |
| Выручка                                                       | 21           | 8 518 130        | 9 948 546        |
| Себестоимость                                                 |              | (5 908 787)      | (6 030 575)      |
| <b>Валовая прибыль</b>                                        |              | <b>2 609 343</b> | <b>3 917 971</b> |
| Прочие доходы                                                 | 24           | 142 734          | 103 002          |
| Коммерческие расходы                                          | 22           | (297 291)        | (272 899)        |
| Административные расходы                                      | 23           | (1 130 826)      | (652 463)        |
| Прочие расходы                                                | 24           | (1 200 492)      | (166 764)        |
| <b>Операционная прибыль</b>                                   |              | <b>123 468</b>   | <b>2 928 847</b> |
| Финансовые доходы                                             | 26           | 7 537 086        | 3 348 539        |
| Финансовые расходы                                            | 25           | (197 052)        | (854 378)        |
| <b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>                    |              | <b>7 463 502</b> | <b>5 423 008</b> |
| Расходы по налогу на прибыль                                  | 27           | (732 005)        | (1 099 489)      |
| <b>Прибыль/(убыток) за год от продолжающейся деятельности</b> |              | <b>6 731 497</b> | <b>4 323 519</b> |
| <b>Прекращенная деятельность:</b>                             |              |                  |                  |
| Прибыль/(убыток) за год от прекращенной деятельности          | 28           | 2 289            | (2 844)          |
| <b>ПРИБЫЛЬ/(УБЫТОК) ЗА ГОД</b>                                |              | <b>6 733 786</b> | <b>4 320 675</b> |
| <b>ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД/(УБЫТОК) ЗА ГОД</b>                 |              | <b>6 733 786</b> | <b>4 320 675</b> |
| <b>Прибыль/(убыток), относимая на:</b>                        |              |                  |                  |
| - собственников Организации                                   |              | 6 813 144        | 3 786 319        |
| - неконтролирующую долю участия                               | 32           | (79 358)         | 534 356          |
| <b>Прибыль/(убыток) за год</b>                                |              | <b>6 733 786</b> | <b>4 320 675</b> |
| <b>Итого совокупный доход/(убыток) за год</b>                 |              | <b>6 733 786</b> | <b>4 320 675</b> |

Утверждено и подписано руководством Организации 15 апреля 2025 г.

Пухов В. И.  
Директор



Никитина А. Ю.  
Главный бухгалтер

Примечания на стр. с 7 по 79 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон**  
**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

| В тысячах российских рублей                                | Прим. | Приходящиеся на собственников Организации |                    |                   |                          | Итого       | Неконтролирующая доля участия | Итого собственный капитал |
|------------------------------------------------------------|-------|-------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|---------------------------|
|                                                            |       | Акционерный капитал                       | Добавочный капитал | Эмиссионный доход | Нераспределенная прибыль |             |                               |                           |
| Остаток на 1 января 2023 г.                                |       | 213 000                                   | 50 000             | 211 994           | 784 520                  | 1 259 514   | 491 978                       | 1 751 492                 |
| Прибыль/(убыток) за год                                    |       | -                                         | -                  | -                 | 3 786 319                | 3 786 319   | 534 356                       | 4 320 675                 |
| Итого совокупный доход /(убыток) за 2023 год               |       | -                                         | -                  | -                 | 3 786 319                | 3 786 319   | 534 356                       | 4 320 675                 |
| Выпущенные акции                                           | 16    | -                                         | -                  | 159 585           | -                        | 159 585     | 264                           | 159 849                   |
| Приобретение дочерних организаций с неконтролирующей долей | 31    | -                                         | -                  | -                 | -                        | -           | 216 923                       | 216 923                   |
| Дивиденды объявленные                                      | 16    | -                                         | -                  | -                 | (452 247)                | (452 247)   | (75 000)                      | (527 247)                 |
| Налог на прибыль, отраженный непосредственно в капитале    | 27    | -                                         | -                  | (3 975)           | -                        | (3 975)     | -                             | (3 975)                   |
| Увеличение добавочного капитала                            |       | -                                         | 129                | -                 | (129)                    | -           | -                             | -                         |
| Остаток на 31 декабря 2023 г.                              |       | 213 000                                   | 50 129             | 367 604           | 4 118 463                | 4 749 196   | 1 168 521                     | 5 917 717                 |
| Прибыль/(убыток) за год                                    |       | -                                         | -                  | -                 | 6 813 144                | 6 813 144   | (79 358)                      | 6 733 786                 |
| Итого совокупный доход /(убыток) за 2024 год               |       | -                                         | -                  | -                 | 6 813 144                | 6 813 144   | (79 358)                      | 6 733 786                 |
| Дивиденды объявленные                                      | 16    | -                                         | -                  | -                 | (6 802 745)              | (6 802 745) | (235 225)                     | (7 037 970)               |
| Остаток на 31 декабря 2024 г.                              |       | 213 000                                   | 50 129             | 367 604           | 4 128 862                | 4 759 595   | 853 938                       | 5 613 533                 |

Примечания на стр. с 7 по 79 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                                    | <i>Прим.</i> | <i>2024 г.</i>     | <i>2023 г.</i>     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------------|--------------------|
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>                                                                                                   |              |                    |                    |
| <b>Прибыль/(убыток) за год</b>                                                                                                                        |              | <b>6 733 786</b>   | <b>4 320 675</b>   |
| С корректировкой на:                                                                                                                                  |              |                    |                    |
| Амортизацию и обесценение основных средств, активов в форме права пользования и инвестиционной недвижимости                                           |              | 97 044             | 71 559             |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества                                                                                 | 24           | (41 399)           | -                  |
| Выбытие объектов основных средств                                                                                                                     | 24           | 8 995              | -                  |
| Убыток / (Прибыль) от изменения справедливой стоимости внеоборотных активов (или выбывающих групп)                                                    | 15, 28       | (5 290)            | 55 055             |
| Убыток от обесценения/(Доход от восстановления не востребовавшихся сумм резервов под обесценение) нефинансовых активов, нетто                         | 24           | 1 009 178          | (41 777)           |
| (Прибыль) / убыток от выбытия внеоборотных активов, предназначенных для продажи                                                                       |              | (1 121 406)        | (621 296)          |
| Убыток от выбытия запасов                                                                                                                             |              | 49 748             | 13 952             |
| Возврат товаров, реализованных в прошлом отчетном периоде                                                                                             |              | 7 294              | -                  |
| Финансовые доходы                                                                                                                                     | 26           | (7 537 086)        | (3 117 931)        |
| Финансовые расходы                                                                                                                                    | 25           | 197 052            | 735 215            |
| Отрицательный гудвил, признанный как доход                                                                                                            | 24           | (61 706)           | (49 529)           |
| Расходы по операциям с производными финансовыми инструментами                                                                                         | 24           | 9 495              | -                  |
| Курсовые разницы                                                                                                                                      | 25, 26       | -                  | (111 445)          |
| Прочие неденежные операционные расходы                                                                                                                |              | 8 906              | (1 390)            |
| (Прибыль) / убыток от экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу |              | (158 874)          | (32 000)           |
| Расход по налогу на прибыль                                                                                                                           | 27           | 729 671            | 1 099 489          |
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала</b>                                                                  |              | <b>(74 592)</b>    | <b>2 320 577</b>   |
| Уменьшение/(увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности, в том числе активов по договорам                                                 |              | (3 667 996)        | (6 339 798)        |
| Уменьшение/(увеличение) запасов                                                                                                                       |              | (3 514 318)        | (880 909)          |
| Увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности                                                                                  |              | 250 204            | 625 222            |
| Увеличение/(уменьшение) прочих резервов                                                                                                               |              | -                  | 5 154              |
| <b>Изменения в оборотном капитале</b>                                                                                                                 |              | <b>(7 006 702)</b> | <b>(4 269 754)</b> |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                                                                           |              | (1 319 253)        | (783 888)          |
| Проценты уплаченные                                                                                                                                   |              | (718 576)          | (948 615)          |
| <b>Чистая сумма денежных средств от операционной деятельности</b>                                                                                     |              | <b>(9 044 531)</b> | <b>(6 002 257)</b> |
| <b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>                                                                                                 |              |                    |                    |
| Займы выданные                                                                                                                                        |              | (513 000)          | (4 000 634)        |
| Погашение займов выданных                                                                                                                             |              | 2 285 627          | 229 203            |
| Проценты полученные                                                                                                                                   |              | 289 201            | 116 107            |
| Поступления от выбытия прочих финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток                                      | 26           | -                  | 2 959 848          |

Примечания на стр. с 7 по 79 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**Общество с ограниченной ответственностью Группа Астон**  
**Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                   | <i>Прим.</i> | <i>2024 г.</i>   | <i>2023 г.</i>   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Поступления от выбытия дочерних организаций, за вычетом выбывших в их составе денежных средств                                       | 15           | 99 752           | -                |
| Дивиденды полученные                                                                                                                 | 26           | 4 002 835        | -                |
| Поступления от продажи внеоборотных активов, предназначенных для продажи                                                             |              | 1 629 779        | 4 130 719        |
| Приобретение внеоборотных активов, предназначенных для продажи                                                                       |              | (30 147)         | (787 855)        |
| Приобретение инвестиционной недвижимости, основных средств и прочих активов                                                          |              | (860 422)        | (102 099)        |
| Платежи за приобретение дочерних организаций за вычетом приобретенных в их составе денежных средств                                  | 31           | (829 841)        | (1 458 192)      |
| <b>Чистая сумма денежных средств от инвестиционной деятельности</b>                                                                  |              | <b>6 073 784</b> | <b>1 087 097</b> |
| <b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>                                                                                    |              |                  |                  |
| Поступление кредитов и займов                                                                                                        | 18           | 11 695 076       | 37 104 172       |
| Погашение кредитов и займов                                                                                                          | 18           | (3 289 061)      | (32 168 717)     |
| Погашение обязательств по аренде                                                                                                     | 18           | (60 027)         | (47 266)         |
| Поступления от эмиссии привилегированных акций                                                                                       |              | -                | 159 849          |
| Прочие операции с финансовыми инструментами                                                                                          |              | (8 510)          | -                |
| Дивиденды, уплаченные собственникам Организации                                                                                      | 16           | (7 002 745)      | (224 914)        |
| Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия                                                                                  | 16           | (235 225)        | (102 333)        |
| <b>Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности</b>                                                                      |              | <b>1 099 508</b> | <b>4 720 791</b> |
| Влияние изменения обменного курса валют на денежные средства и эквиваленты денежных средств                                          |              | -                | 111 445          |
| (Уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто                                                                  |              | (1 871 239)      | (82 924)         |
| Уменьшение / (увеличение) денежных средств и их эквивалентов, нетто в составе активов выбывающей группы, предназначенных для продажи |              | (35)             | -                |
| <b>Денежные средства и эквиваленты денежных средств на начало года</b>                                                               | <b>14</b>    | <b>2 196 760</b> | <b>2 279 684</b> |
| <b>Денежные средства и эквиваленты денежных средств на конец года</b>                                                                | <b>14</b>    | <b>325 486</b>   | <b>2 196 760</b> |

Примечания на стр. с 7 по 79 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

**1 Общие сведения об обществе с ограниченной ответственностью Группа Астон и ее деятельности**

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., для общества с ограниченной ответственностью Группа Астон (далее – «Организация») и его дочерних организаций (далее совместно именуемых – «Группа»).

Организация была зарегистрирована и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. Организация является обществом с ограниченной ответственностью и была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. ООО Группа Астон являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович.

**Основная деятельность.** Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство жилой недвижимости, предоставление недвижимого имущества в аренду и управление собственным или арендованным нежилым, недвижимым имуществом.

**Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности.** Юридический адрес Организации: г. Москва, ул. Суцневская, дом 20, помещение 1/1, Российская Федерация. Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации.

**Валюта представления отчетности.** Если не указано иначе, показатели данной консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях («руб.»).

**2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность**

**Российская Федерация.** Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 29). Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских компаний и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2024 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2024 году валютные курсы по отношению к рублю выросли по сравнению уровнем по состоянию на 31 декабря 2023 г. В условиях санкционного давления Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации принимаются системные меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года до 16%, в июле 2024 года – до 18%, в сентябре 2024 года – до 19% и в октябре 2024 года – до 21%.

В июне 2024 года США ввели санкции в отношении Московской биржи, а так же 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.

## **2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)**

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. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков по займам, дебиторской задолженности и аналогичным активам Группа использует подтверждаемую прогнозную информацию, включая прогнозы макроэкономических показателей. Однако, как и в любых экономических прогнозах, предположения и вероятность их реализации неизбежно связаны с высоким уровнем неопределенности, и, следовательно, фактические результаты могут значительно отличаться от прогнозируемых. В Примечании 34 предоставлена дополнительная информация о том, как Группа включает прогнозную информацию в модели ожидаемых кредитных убытков.

## **3 Существенная информация об учетной политике**

### ***Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности.***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением активов и обязательств, учитываемых по справедливой стоимости. Основные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО, требует использования некоторых важнейших бухгалтерских оценок. Кроме того, руководству необходимо полагаться на свои суждения при применении учетной политики Группы. Области бухгалтерского учета, предполагающие более высокую степень оценки или сложности, а также области, в которых допущения и оценки являются существенными для консолидированной финансовой отчетности, указаны в Примечании 4.

### ***Допущение о непрерывности деятельности.***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы, исходя из допущения о непрерывности деятельности. Руководство Группы считает, что существенные неопределенности, которые могут вызывать серьезные сомнения относительно этого допущения, отсутствуют и можно обоснованно ожидать, что у Группы имеются достаточные ресурсы для продолжения операционной деятельности в обозримом будущем и, как минимум, в течение 12 месяцев после даты окончания отчетного периода.

В 2024 году рейтинговое агентство АКРА повысило кредитный рейтинг Группы до уровня «BBB-(RU)» со стабильным прогнозом. Рейтинговое агентство отмечает, что повышение кредитного рейтинга обусловлено улучшением ликвидности и денежного потока, снижением отношения общего долга к капиталу.

### **(a) Принципы консолидации**

#### **(i) Сделки по объединению бизнеса**

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

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

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.

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

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

#### **(ii) Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой организации на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней организации, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерней организации, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

#### **(iii) Дочерние организации**

Дочерними являются организации, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю организацию, 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 данной организации с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних организаций отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних организаций подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

#### **(iv) Потеря контроля**

При потере контроля над дочерней организацией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других компонентов собственного 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 бывшую дочернюю организацию, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную организацию (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 указанную организацию.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

#### **(v) Операции, исключаемые при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются при подготовке консолидированной финансовой отчетности. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

#### **(b) Выручка по договорам с покупателями**

Группа признает выручку по существующим договорам, когда или по мере того, как передаются идентифицируемые товары и/или услуги покупателю и договор с покупателем считается существующим, если получение возмещения является вероятным. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом. Оценивая вероятность получения суммы возмещения, Группа принимает во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа.

Цена сделки – это сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу.

#### **(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенными и исполняемым в соответствии с требованиями Федерального закона №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка. Выручка от реализации недвижимости признается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило корректируется на значительный компонент финансирования. Группа применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев. Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Цена сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Величина кредитных средств проектного финансирования, проценты по которому начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило, до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из фактических платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу 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 договорам с покупателями отражается в составе торговой и прочей дебиторской задолженности ввиду выполнения Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу счета в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на счета Группы торговая и прочая дебиторская задолженности представленная активами по договорам с покупателями погашается.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов жилой, коммерческой недвижимости и машиномест, аналогичен подходу, определенному для ДДУ. Выручка признается по факту государственной регистрации сделки купли-продажи.

#### **(ii) Прочая выручка**

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении срока аренды. Скидки, предоставляемые по договору аренды, признаются частью общего дохода от аренды.

Суммы условной арендной платы, сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, признаются частью общего дохода от аренды по мере возникновения как неотъемлемая часть общей арендной платы.

#### **(с) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- дивидендный доход;
- прибыль выбытия финансовых активов;
- изменения в справедливой стоимости финансовых активов, классифицируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- расходы на привлечение финансирования;
- списанная кредиторская задолженность;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности.

Процентные доходы и расходы признаются в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с методом эффективной ставки процента. «Эффективная процентная ставка» — это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

#### **(d) Операции в иностранной валюте**

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(e) 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.

#### **(f) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и 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 период, 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 результате объявления дивидендов.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

#### **(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, ассоциированные организации 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 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 одной и той же налогооблагаемой организации, либо с разных налогооблагаемых организаций, но эти организации намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих организаций будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации организация 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 организаций 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.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

#### **(g) Запасы**

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, земельные участки на стадии подготовки технической документации для начала строительства, а также прочее незавершенное производство, готовую продукцию, сырье и материалы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или чистой возможной цене продажи. Чистая возможная цена продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также процентные расходы, относящиеся к объектам строительства. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

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

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

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов очереди.

#### **(h) Основные средства**

##### **(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств отражаются по себестоимости 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.

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

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

#### **(ii) Последующие затраты**

Последующий затраты увеличивают стоимость объекта основных средств только, если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их 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 и начисляется линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования.

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

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

- Здания и сооружения 20-50 лет;
- Машины и оборудование 3-20 лет;
- Офисное и компьютерное оборудование 2-5 лет.

#### **(i) Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость представляет собой имущество, удерживаемое Группой с целью получения арендных платежей или прироста стоимости капитала, или для того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей.

Первоначально инвестиционная недвижимость отражается в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам, включая затраты по сделке. Впоследствии Группа применяет различные модели учета инвестиционной недвижимости в зависимости от категорий таких объектов.

Группа применяет модель учета по справедливой стоимости для всей инвестиционной недвижимости, обеспечивающей обязательства, по которым выплачивается доход, напрямую связанный со справедливой стоимостью или доходностью активов, включающих указанную инвестиционную недвижимость.

Для всех остальных объектов инвестиционной недвижимости Группа применяет модель учета по первоначальной стоимости.

Реализация инвестиционной недвижимости между пулами активов, оцениваемых с использованием различных моделей учета осуществляется по справедливой стоимости, и кумулятивное изменение справедливой стоимости признается в составе прибыли или убытка за период.

##### **(i) Модель учета по справедливой стоимости**

В соответствии с моделью учета по справедливой стоимости Группа переоценивает объекты инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять это имущество при совершении обычной сделки, без вычета затрат по операции.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние.

При отсутствии действующих цен на активном рынке Группа принимает во внимание информацию из различных источников, в том числе:

- действующие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей иной характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом имеющихся различий;
- недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам; и
- прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных бухгалтерских оценках будущих денежных потоков, рассчитанных в соответствии с условиями действующих договоров аренды и других договоров и (по возможности) подтвержденные данными из внешних источников, например, действующими рыночными ставками аренды для аналогичной недвижимости с аналогичным местоположением и в таком же состоянии, а также на основе коэффициентов дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку степени неопределенности в отношении размера и распределения во времени денежных потоков.

Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Прибыли и убытки, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, отражаются в прибыли или убытке за период.

Когда использование имущества меняется таким образом, что оно реклассифицируется в состав основных средств или запасов, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

#### **(ii) Модель учета по первоначальной стоимости**

В соответствии с моделью учета по первоначальной стоимости Группа отражает объекты инвестиционной недвижимости по фактическим затратам за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости инвестиционной недвижимости только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости инвестиционной недвижимости и начисляется линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования. Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования инвестиционной недвижимости анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

В случае наличия признаков, указывающих на возможное обесценение инвестиционной недвижимости, Группа оценивает размер возмещаемой стоимости по большей из двух величин: ценности ее использования, либо справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Величина балансовой стоимости инвестиционной недвижимости снижается до возмещаемой стоимости посредством списания на прибыль или убыток за год. Убыток от снижения стоимости актива, признанный в прошлые отчетные периоды, восстанавливается, если впоследствии произошло изменение бухгалтерских оценок, использованных при определении его возмещаемой стоимости.

Когда использование имущества меняется таким образом, что оно реклассифицируется в состав основных средств или запасов, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

**3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

**(j) Внеоборотные активы, классифицированные как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)**

Внеоборотные активы и выбывающие группы (которые могут включать внеоборотные и оборотные активы) отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении как «внеоборотные активы, предназначенные для продажи» в случае, если их балансовая стоимость будет возмещена, главным образом, за счет продажи (включая потерю контроля над дочерней организацией, которой принадлежат активы) в течение 12 месяцев после отчетной даты. Классификация активов подлежит изменению при наличии всех перечисленных ниже условий: (а) активы готовы к немедленной продаже в их текущем состоянии; (б) руководство Группы утвердило действующую программу поиска покупателя и приступило к ее реализации; (в) ведется активная деятельность по продаже активов по обоснованной цене; (г) продажа ожидается в течение одного года, и (д) не ожидается значительных изменений плана продажи или его отмена. Внеоборотные активы, классифицированные как предназначенные для продажи (или выбывающие группы), отражаются отдельной строкой консолидированного отчета о финансовом положении.

Внеоборотные активы или выбывающие группы, классифицированные в консолидированном отчете о финансовом положении в текущем отчетном периоде как предназначенные для продажи, не подлежат переводу в другую категорию и не меняют форму представления в сравнительных данных консолидированного отчета о финансовом положении для приведения в соответствие с классификацией на конец текущего отчетного периода.

Выбывающая группа представляет собой группу активов (оборотных и внеоборотных), подлежащих выбытию, путем продажи или иным способом, вместе как группа в результате одной операции, и обязательства, непосредственно связанные с этими активами, которые будут переданы в результате этой операции. Гудвил учитывается в составе выбывающей группы в том случае, если выбывающая группа является единицей, генерирующей денежные средства, на которую при приобретении был распределен гудвил. Внеоборотными активами, классифицированными как предназначенные для продажи, считаются активы, включающие суммы, которые, как ожидается, будут возмещены или получены в срок свыше 12 месяцев после отчетной даты. Когда активы реклассифицируются в качестве предназначенных для продажи, такое изменение проводится как для оборотной, так и для внеоборотной части активов.

Предназначенные для продажи выбывающие группы в целом оцениваются по меньшей из двух величин: балансовой стоимости или справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие. Удерживаемые для продажи основные средства, инвестиционная недвижимость не амортизируются. Реклассифицированные долгосрочные финансовые инструменты, отложенные налоги и инвестиционная недвижимость, отражаемая по справедливой стоимости, не подлежат списанию до меньшей из сумм балансовой стоимости и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие.

Обязательства, непосредственно связанные с выбывающей группой и передаваемые при выбытии, подлежат реклассификации и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении отдельной строкой в составе краткосрочных обязательств.

**(к) Финансовые инструменты**

**(i) Признание и первоначальная оценка**

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

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, первоначально признаются по справедливой стоимости. Все прочие финансовые инструменты первоначально отражаются по справедливой стоимости, включая затраты по сделке. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия счетов эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

#### **(ii) Классификация и оценка финансовых активов**

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Группа проводит оценку бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости*, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные или отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.
- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Изменения балансовой стоимости отражаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением прибылей или убытков от обесценения, процентных доходов и прибылей и убытков от курсовых разниц, которые признаются в составе прибыли или убытка. Когда признание финансового актива прекращается, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, переклассифицируются из капитала в прибыль или убыток.

#### **(iii) Классификация и оценка финансовых обязательств**

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

#### **(iv) Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств**

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно, признание первоначального инструмента прекращается, и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента. Результат модификации отражается в составе прибыли или убытка за период.

#### **(v) Прекращение признания**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив.

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

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

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

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

#### **(vi) Взаимозачет**

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

#### **(vii) Обесценение финансовых активов**

Группа признает оценочные резервы под убытки от обесценения в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Резервы под обесценение оцениваются следующими способами:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

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

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

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

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

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

#### *Оценка ожидаемых кредитных убытков*

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

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

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более чем на 365 дней;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика.

#### *Представление информации об обесценении*

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

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

#### **(viii) Списание**

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части.

Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

#### **(I) Аренда**

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

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

#### **(i) Группа как арендатор**

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

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

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

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион на продление аренды; и
- штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения срока аренды или ставки, если меняется сделанная Группой оценка суммы, подлежащей выплате по гарантии ликвидационной стоимости, 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 представляет активы в форме права пользования в составе запасов, в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты. Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде офисных помещений, в составе «активов в форме права пользования» в отчете о финансовом положении. Обязательства по аренде земельных участков и офисных помещений представлены по статье «обязательства по аренде» в отчете о финансовом положении.

### **3 Существенная информация об учетной политике (продолжение)**

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 Группа применяет следующие принципы:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и не включаются в расчет обязательства по аренде;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре 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, то есть не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды определяется согласно плановым срокам строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями. В дополнение стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

#### **(ii) Группа как арендодатель**

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки. В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

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

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

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

Группа получает, в основном, арендный доход от инвестиционной недвижимости, которая классифицирована как операционная аренда. Арендный доход признается в составе выручки.

#### **4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

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

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 10 «Активы в форме права пользования и обязательства по аренде»;
- Примечание 11 «Запасы»;
- Примечание 19 «Прочие резервы под обязательства и отчисления»;
- Примечание 21 «Выручка»;
- Примечание 31 «Объединение бизнеса».

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

- Примечание 3 «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 9 «Инвестиционная недвижимость»;
- Примечание 11 «Запасы»;
- Примечание 19 «Прочие резервы под обязательства и отчисления»;
- Примечание 21 «Выручка»;
- Примечание 27 «Налог на прибыль»;
- Примечание 29 «Условные и договорные обязательства».

#### **Оценка справедливой стоимости**

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

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

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

#### **4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений (продолжение)**

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

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

#### **5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений**

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

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

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

**Долгосрочные обязательства с ковенантами. Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).** Поправки уточняют предыдущие поправки к МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущенные в январе 2020 г., которые должны были бы вступить в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты.

## **5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений (продолжение)**

В случае применения поправок 2020 года, у организации не было бы права отложить погашение обязательства (и, соответственно, такое обязательство должно было быть классифицировано как краткосрочное), когда ковенанты считались бы невыполненными исходя из условий по состоянию на дату окончания отчетного периода, даже если проверка их выполнения осуществлялась кредитором в течение двенадцати месяцев уже после этой даты. Поправки 2022 года разъясняют, что ковенанты кредитных соглашений, которые организация должна выполнять только после даты окончания отчетного периода, не будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные по состоянию на отчетную дату.

Однако те ковенанты кредитных соглашений, которые организация обязана соблюдать по состоянию на отчетную дату или до нее, будут влиять на классификацию обязательства на краткосрочные и долгосрочные, даже если проверка их выполнения осуществляется только после отчетной даты.

Поправки 2022 года вводят дополнительные требования к раскрытию информации в ситуациях, когда организация классифицирует обязательство, возникающее в результате кредитного соглашения, как долгосрочное, и на это обязательство распространяются ковенанты кредитного соглашения, которые организация обязана выполнять в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, для того чтобы пользователи финансовой отчетности могли получить представление о риске того, что обязательство может стать подлежащим погашению в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Дополнительные раскрытия включают: (а) балансовую стоимость обязательства; (б) информацию о ковенантах кредитных соглашений; (в) факты и обстоятельства, при наличии, которые указывают на то, что у организации могут возникнуть трудности с выполнением ковенантов кредитных соглашений. Поправки 2022 года вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и вносят изменения в поправки 2020 года. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой. Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты).** Поправки применяются к операциям купли-продажи с обратной арендой, если передача актива квалифицируется как «продажа» в соответствии с МСФО (IFRS) 15, а арендные платежи включают переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки. Поправки определяют последующие требования к оценке операций купли-продажи с обратной арендой, которые удовлетворяют требованиям МСФО (IFRS) 15 и подлежащим учету в качестве продажи. Поправки требуют, чтобы продавец-арендатор впоследствии оценивал обязательства по аренде, возникающие в результате обратной аренды, таким образом, чтобы он не признавал какую-либо сумму прибыли или убытка, относящуюся к праву пользования, которое он сохраняет. Любые прибыли и убытки, связанные с полным или частичным прекращением аренды, продолжают отражаться по мере их возникновения, поскольку они относятся к прекращенному праву пользования, а не к праву пользования, которое сохраняет продавец-арендатор. Поправки не предусматривают какой-либо конкретный метод последующей оценки. Однако они включают иллюстративные примеры с первоначальной и последующей оценкой обязательств по аренде при наличии переменных платежей, которые не зависят от индекса или ставки. Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

## **6 Новые стандарты и интерпретации**

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

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

Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли – при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

**МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты).** МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1. Многие требования МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Новый стандарт вводит три получившие определение категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую), и требует предоставления новых определенных стандартом промежуточных итогов, которые включают показатели операционной прибыли и прибыли до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль.

В том случае, когда представлены альтернативные показатели результатов (эффективности) деятельности или показатели, не предусмотренные общепринятыми правилами бухгалтерского учета, и эти показатели соответствуют определению установленных руководством показателей результатов (эффективности) деятельности, МСФО (IFRS) 18 требует, раскрытия сверки этих показателей с промежуточными итогами, предусмотренными МСФО (IFRS) 18, или с итогами или промежуточными итогами, требуемыми стандартами финансовой отчетности МСФО.

## **6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)**

Показатели результатов (эффективности) деятельности, установленные руководством – это промежуточные итоги доходов и расходов, используемые организацией в публичных коммуникациях для выражения взгляда руководства на тот или иной аспект финансовых результатов деятельности организации в целом.

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

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

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

**6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)**

**Ежегодные усовершенствования МСФО – Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты).** Поправки к МСФО (IFRS) 1 касаются исключения из ретроспективного применения других стандартов МСФО в части учета хеджирования организациями, переходящими на МСФО, и устранили незначительные несоответствия с МСФО (IFRS) 9. Поправки к МСФО (IFRS) 7 в отношении требований о раскрытии информации о прибыли или убытке от прекращения признания применительно к финансовым активам, в которых организация имеет продолжающееся участие, уточняют, что организация также должна раскрывать информацию о том, включала ли оценка справедливой стоимости существенные ненаблюдаемые исходные данные и содержат отсылку на МСФО (IFRS) 13. Поправки к Руководству по применению МСФО (IFRS) 7 касаются раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также раскрытия информации о кредитном риске, и устранили существовавшие ранее несоответствия с МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 13. Поправки к МСФО (IFRS) 9 касаются прекращения признания обязательств по аренде и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании.

Поправки разъясняют, что в случае прекращения признания обязательства по аренде в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 9 арендатор должен применять требования МСФО (IFRS) 9 (в соответствии с которыми разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и суммой выплаченного возмещения, включая переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, должна быть признана в составе прибыли или убытка) с отражением любой возникшей прибыли или убытка в составе прибыли или убытка. В соответствии с поправками, при первоначальном признании организация должна оценивать торговую дебиторскую задолженность в сумме, определенной на основе МСФО (IFRS) 15, если торговая дебиторская задолженность не содержит значительного финансового компонента в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 15 (или если организация применяет практическое упрощение на основе МСФО (IFRS) 15). Поправки к МСФО (IFRS) 10 уточняют определение «агента де-факто». Сторона является агентом де-факто, когда инвестор способен направить эту сторону действовать в своих интересах. Сторона также может быть агентом де-факто, если те, кто направляют деятельность инвестора, способны направить эту сторону действовать в интересах инвестора. Поправки к МСФО (IAS) 7 уточняют наименование методов учета дочерних организаций, ассоциированных организаций и совместных предприятий. Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли - при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

**Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).** Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса.

## **6 Новые стандарты и интерпретации (продолжение)**

Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

## **7 Информация по сегментам**

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности - «Екатеринбург», «Новосибирск», «Тюмень», «Москва», «Владивосток» которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация жилой и коммерческой недвижимости и оказание подрядных строительных услуг, исключение составляют бизнес-единица «Коммерческая недвижимость», которая представлена соответствующей деятельностью по управлению индустриально-коммерческой недвижимостью и ее продаже, а также по покупке и продаже объектов недвижимого имущества на вторичном рынке, и бизнес-единица «Прочие», деятельность которой представлена в основном управлением капиталом и инвестициями.

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

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли и EBITDA, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется руководством Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов.

В 2024 году ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

7 Информация по сегментам (продолжение)

|                                                                                                                               | Строительство и реализация жилой недвижимости |                  |           |          |             |             | Коммерческая<br>недвижимость | Прочие,<br>в том числе<br>прекращенная<br>деятельность | Эффект<br>консолидации | 2024        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|-----------|----------|-------------|-------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
|                                                                                                                               | Екатерин-<br>бург                             | Новоси-<br>бирск | Тюмень    | Москва   | Владивосток | Итого       |                              |                                                        |                        |             |
| В тысячах российских рублей                                                                                                   |                                               |                  |           |          |             |             |                              |                                                        |                        |             |
| Выручка                                                                                                                       | 4 793 084                                     | 910 253          | 563 632   | 19 738   | -           | 6 286 707   | 2 214 534                    | 16 889                                                 | -                      | 8 518 130   |
| в том числе величина экономии по<br>процентным расходам по кредитам с<br>использованием эскроу, учтенная в составе<br>выручки | 409 486                                       | 32 938           | 42 176    | -        | -           | 484 600     | -                            | -                                                      | -                      | 484 600     |
| Себестоимость продаж                                                                                                          | (3 699 263)                                   | (851 814)        | (419 776) | (2 861)  | -           | (4 973 714) | (930 381)                    | (24 264)                                               | 19 572                 | (5 908 787) |
| в том числе процентные расходы, списанные<br>в состав себестоимости                                                           | (549 262)                                     | (79 793)         | (60 606)  | -        | -           | (689 661)   | -                            | -                                                      | -                      | (689 661)   |
| Валовая прибыль                                                                                                               | 1 093 821                                     | 58 439           | 143 856   | 16 877   | -           | 1 312 993   | 1 284 153                    | (7 375)                                                | 19 572                 | 2 609 343   |
| Валовая рентабельность, %                                                                                                     | 23%                                           | 6%               | 26%       | 86%      | -           | 21%         | 58%                          | (44%)                                                  | -                      | 31%         |
| Валовая рентабельность без учета величины<br>экономии в составе выручки и процентных<br>расходов в составе себестоимости, %   | 28%                                           | 12%              | 31%       | 86%      | -           | 26%         | 58%                          | (44%)                                                  | -                      | 35%         |
| Административные расходы                                                                                                      | (297 834)                                     | (124 976)        | (40 908)  | (98 842) | (6 003)     | (568 563)   | (91 500)                     | (497 967)                                              | 27 199                 | (1 130 831) |
| Коммерческие расходы                                                                                                          | (195 266)                                     | (60 818)         | (10 773)  | -        | -           | (266 857)   | (30 179)                     | (502)                                                  | 247                    | (297 291)   |
| Прочие доходы                                                                                                                 | 14 969                                        | 6 566            | 87        | 37 975   | -           | 59 597      | 26 196                       | 56 941                                                 | -                      | 142 734     |
| Прочие расходы                                                                                                                | (1 013 194)                                   | (76 189)         | (13 455)  | (1 357)  | (21)        | (1 104 216) | (26 042)                     | (70 274)                                               | -                      | (1 200 532) |
| Результаты операционной деятельности                                                                                          | (397 504)                                     | (196 978)        | 78 807    | (45 347) | (6 024)     | (567 046)   | 1 162 628                    | (519 177)                                              | 47 018                 | 123 423     |
| Дивидендный доход                                                                                                             | -                                             | -                | -         | -        | -           | -           | -                            | 4 002 835                                              | -                      | 4 002 835   |
| Доходы за вычетом расходов по операциям с<br>финансовыми активами, имеющимися в наличии<br>для продажи                        | -                                             | -                | -         | -        | -           | -           | -                            | 3 054 115                                              | -                      | 3 054 115   |
| Амортизация основных средств, инвестиционной<br>недвижимости, активов в форме права<br>пользования                            | 15 254                                        | 8 621            | 21 338    | 7 877    | -           | 53 090      | 39 292                       | 4 662                                                  | -                      | 97 044      |
| Убыток по операциям с производными<br>финансовыми инструментами, нетто                                                        | 5 921                                         | 2 650            | -         | -        | -           | 8 571       | 924                          | -                                                      | -                      | 9 495       |
| Убыток / (Прибыль) от изменения справедливой<br>стоимости внеоборотных активов (или<br>выбывающих групп)                      | -                                             | -                | -         | -        | -           | -           | 10 070                       | (15 360)                                               | -                      | (5 290)     |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости<br>инвестиционного имущества                                                      | -                                             | -                | -         | -        | -           | -           | -                            | (41 399)                                               | -                      | (41 399)    |
| Отрицательный гудвил, признанный как доход                                                                                    | -                                             | -                | -         | (37 523) | -           | (37 523)    | (24 183)                     | -                                                      | -                      | (61 706)    |
| EBITDA                                                                                                                        | (376 329)                                     | (185 707)        | 100 145   | (74 993) | (6 024)     | (542 908)   | 1 188 731                    | 6 485 676                                              | 47 018                 | 7 178 517   |
| EBITDA без учета величины экономии в составе<br>выручки и процентных расходов в составе<br>себестоимости                      | (236 553)                                     | (138 852)        | 118 575   | (74 993) | (6 024)     | (337 847)   | 1 188 731                    | 6 485 676                                              | 47 018                 | 7 383 578   |
| EBITDA, %                                                                                                                     | (8%)                                          | (20%)            | 18%       | (<100%)  | -           | (9%)        | 54%                          | >100%                                                  | -                      | 84%         |
| EBITDA без учета величины экономии в составе<br>выручки и процентных расходов в составе<br>себестоимости, %                   | (5%)                                          | (16%)            | 23%       | (<100%)  | -           | (6%)        | 54%                          | >100%                                                  | -                      | 92%         |

7 Информация по сегментам (продолжение)

|                                                                                                                                                  | Строительство и реализация жилой недвижимости |                  |           |          |             |             | Коммерческая<br>недвижимость | Прочие,<br>в том числе<br>прекращенная<br>деятельность | Эффект<br>консолидации | 2023        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------|-----------|----------|-------------|-------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                  | Екатерин-<br>бург                             | Новоси-<br>бирск | Тюмень    | Москва   | Владивосток | Итого       |                              |                                                        |                        |             |
| В тысячах российских рублей                                                                                                                      |                                               |                  |           |          |             |             |                              |                                                        |                        |             |
| Выручка                                                                                                                                          | 5 735 606                                     | 2 262 064        | 583 477   | 3 766    | -           | 8 584 913   | 1 284 977                    | 78 656                                                 | -                      | 9 948 546   |
| в том числе величина экономии по<br>процентным расходам по кредитам с<br>использованием эскроу, учтенная в составе<br>выручки                    | 254 492                                       | 64 924           | 30 163    | -        | -           | 349 579     | -                            | -                                                      | -                      | 349 579     |
| Себестоимость продаж                                                                                                                             | (3 348 074)                                   | (1 664 548)      | (380 069) | -        | -           | (5 392 691) | (539 362)                    | (40 122)                                               | (58 400)               | (6 030 575) |
| в том числе процентные расходы, списанные<br>в состав себестоимости                                                                              | (405 415)                                     | (136 642)        | (36 887)  | -        | -           | (578 944)   | -                            | -                                                      | -                      | (578 944)   |
| Валовая прибыль                                                                                                                                  | 2 387 532                                     | 597 516          | 203 408   | 3 766    | -           | 3 192 222   | 745 615                      | 38 534                                                 | (58 400)               | 3 917 971   |
| Валовая рентабельность, %                                                                                                                        | 42%                                           | 26%              | 35%       | 100%     | -           | 37%         | 58%                          | 49%                                                    | -                      | 39%         |
| Валовая рентабельность без учета величины<br>экономии в составе выручки и процентных<br>расходов в составе себестоимости, %                      | 46%                                           | 30%              | 38%       | 100%     | -           | 42%         | 58%                          | 49%                                                    | -                      | 43%         |
| Административные расходы                                                                                                                         | (185 699)                                     | (106 852)        | (30 704)  | (24 883) | -           | (348 138)   | (42 892)                     | (263 916)                                              | 2 402                  | (652 544)   |
| Коммерческие расходы                                                                                                                             | (163 728)                                     | (68 736)         | (28 787)  | -        | -           | (261 251)   | (10 551)                     | (1 497)                                                | 400                    | (272 899)   |
| Прочие доходы                                                                                                                                    | 4 531                                         | 234 860          | 110       | 5        | -           | 239 506     | 2 041                        | 41 177                                                 | (179 722)              | 103 002     |
| Прочие расходы                                                                                                                                   | (21 771)                                      | (308 027)        | (2 408)   | (262)    | -           | (332 468)   | (6 562)                      | (83 405)                                               | 252 155                | (170 280)   |
| Результаты операционной деятельности                                                                                                             | 2 020 865                                     | 348 761          | 141 619   | (21 374) | -           | 2 489 871   | 687 651                      | (269 107)                                              | 16 835                 | 2 925 250   |
| Доходы за вычетом расходов по операциям с<br>прочими финансовыми активами, оцениваемыми<br>по справедливой стоимости через прибыль или<br>убыток | -                                             | -                | -         | -        | -           | -           | -                            | 2 959 848                                              | -                      | 2 959 848   |
| Амортизация основных средств, инвестиционной<br>недвижимости, активов в форме права<br>пользования                                               | 7 616                                         | 14 398           | 31 243    | 337      | -           | 53 594      | 6 710                        | 11 255                                                 | -                      | 71 559      |
| Убыток / (Прибыль) от изменения справедливой<br>стоимости внеоборотных активов (или<br>выбывающих групп)                                         | -                                             | -                | -         | -        | -           | -           | -                            | 55 055                                                 | -                      | 55 055      |
| Отрицательный гудвил, признанный как доход                                                                                                       | -                                             | (49 460)         | -         | -        | -           | (49 460)    | -                            | (69)                                                   | -                      | (49 529)    |
| EBITDA                                                                                                                                           | 2 028 481                                     | 313 699          | 172 862   | (21 037) | -           | 2 494 005   | 694 189                      | 2 757 154                                              | 16 835                 | 5 962 183   |
| EBITDA без учета величины экономии в<br>составе выручки и процентных расходов в<br>составе себестоимости                                         | 2 179 404                                     | 385 417          | 179 586   | (21 037) | -           | 2 723 370   | 694 189                      | 2 757 154                                              | 16 835                 | 6 191 548   |
| EBITDA, %                                                                                                                                        | 35%                                           | 14%              | 30%       | (<100%)  | -           | 29%         | 54%                          | >100%                                                  | -                      | 60%         |
| EBITDA без учета величины экономии в<br>составе выручки и процентных расходов в<br>составе себестоимости, %                                      | 40%                                           | 18%              | 32%       | (<100%)  | -           | 33%         | 54%                          | >100%                                                  | -                      | 65%         |

## 8 Основные средства

Изменения балансовой стоимости основных средств представлены ниже:

|                                                   | Земельные<br>участки в<br>собственности | Здания и<br>сооружения | Машины и<br>оборудование | Прочее        | Итого          |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|----------------|
| <i>В тысячах российских рублей</i>                |                                         |                        |                          |               |                |
| Первоначальная стоимость на 1 января 2023 г.      | 6 219                                   | 14 421                 | -                        | 10 433        | 31 073         |
| Накопленная амортизация                           | -                                       | (6 246)                | -                        | (2 044)       | (8 290)        |
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.</b>   | <b>6 219</b>                            | <b>8 175</b>           | <b>-</b>                 | <b>8 389</b>  | <b>22 783</b>  |
| Поступления                                       | -                                       | 25 664                 | 833                      | 73 977        | 100 474        |
| Приобретения при объединении бизнеса              | -                                       | 14 374                 | 229                      | 17 034        | 31 637         |
| Начисленная амортизация                           | -                                       | (5 633)                | (14)                     | (5 069)       | (10 716)       |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.</b> | <b>6 219</b>                            | <b>42 580</b>          | <b>1 048</b>             | <b>94 331</b> | <b>144 178</b> |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2023 г.    | 6 219                                   | 54 459                 | 1 062                    | 101 444       | 163 184        |
| Накопленная амортизация                           | -                                       | (11 879)               | (14)                     | (7 113)       | (19 006)       |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.</b> | <b>6 219</b>                            | <b>42 580</b>          | <b>1 048</b>             | <b>94 331</b> | <b>144 178</b> |

8 Основные средства (продолжение)

|                                                                                                               | Земельные<br>участки в<br>собственности | Здания и<br>сооружения | Машины и<br>оборудование | Прочее   | Итого    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------|--------------------------|----------|----------|
| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                            |                                         |                        |                          |          |          |
| Балансовая стоимость на 1 января 2024 г.                                                                      | 6 219                                   | 42 580                 | 1 048                    | 94 331   | 144 178  |
| Поступления                                                                                                   | -                                       | 7 053                  | 22 107                   | 12 506   | 41 666   |
| Перевод между категориями основных средств                                                                    | -                                       | -                      | 80 291                   | (80 291) | -        |
| Перевод из внеоборотных активов, предназначенных для продажи (или выбывающих групп)                           | 2 195                                   | 4 346                  | -                        | 809      | 7 350    |
| Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)                           | (6 219)                                 | (11 644)               | (71 417)                 | (1 219)  | (90 499) |
| Перевод из инвестиционной недвижимости                                                                        | 886                                     | -                      | -                        | -        | 886      |
| Выбытия                                                                                                       | -                                       | (474)                  | -                        | (9 531)  | (10 005) |
| Начисленная амортизация                                                                                       | -                                       | (7 098)                | (7 810)                  | (4 788)  | (19 696) |
| Накопленная амортизация при переводе между категориями основных средств                                       | -                                       | -                      | (2 535)                  | 2 535    | -        |
| Накопленная амортизация при переводе внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы) | -                                       | 3 480                  | 5 066                    | 176      | 8 722    |
| Накопленная амортизация при выбытии                                                                           | -                                       | 70                     | -                        | 940      | 1 010    |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.                                                                    | 3 081                                   | 38 313                 | 26 750                   | 15 468   | 83 612   |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2024 г.                                                                | 3 081                                   | 53 740                 | 32 043                   | 23 718   | 112 582  |
| Накопленная амортизация                                                                                       | -                                       | (15 427)               | (5 293)                  | (8 250)  | (28 970) |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.                                                                    | 3 081                                   | 38 313                 | 26 750                   | 15 468   | 83 612   |

Результат проверки на обесценение Основных средств описан в Примечании 34.

Начисленная амортизация в 2024 году включена в состав запасов в сумме 3 084 тыс. руб., себестоимости реализованной продукции в сумме 12 537 тыс. руб. (2023 г.: 8 823 тыс. руб.), административных расходов в сумме 2 707 тыс. руб. (2023 г.: 1 742 тыс. руб.), коммерческих расходов 1 368 тыс. руб. (2023 г.: 151 тыс. руб.).

## 9 Инвестиционная недвижимость

Изменения балансовой стоимости инвестиционной недвижимости, учитываемой с использованием модели учета по первоначальной стоимости представлены ниже:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                               | Земельные<br>участки в<br>собственности | Земельные<br>участки в<br>аренде | Здания и<br>сооружения | Прочее | Итого     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------|-----------|
| Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.                                                                         | -                                       | -                                | -                      | -      | -         |
| Приобретения при объединении бизнеса                                                                             | 167 746                                 | -                                | 502 295                | -      | 670 041   |
| Амортизация                                                                                                      | -                                       | -                                | (9 517)                | -      | (9 517)   |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.                                                                       | 167 746                                 | -                                | 492 778                | -      | 660 524   |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2023 г.                                                                   | 167 746                                 | -                                | 502 295                | -      | 670 041   |
| Накопленная амортизация                                                                                          | -                                       | -                                | (9 517)                | -      | (9 517)   |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.                                                                       | 167 746                                 | -                                | 492 778                | -      | 660 524   |
| Поступления при объединении бизнеса                                                                              | -                                       | 155 190                          | 492 018                | 3 085  | 650 293   |
| Модификация договоров аренды                                                                                     | -                                       | (277)                            | -                      | -      | (277)     |
| Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы)                              | (166 860)                               | -                                | (502 295)              | -      | (669 155) |
| Перевод в основные средства                                                                                      | (886)                                   | -                                | -                      | -      | (886)     |
| Начисленная амортизация                                                                                          | -                                       | (4 859)                          | (18 222)               | (692)  | (23 773)  |
| Накопленная амортизация при переводе во внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы) | -                                       | -                                | 16 800                 | -      | 16 800    |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.                                                                       | -                                       | 150 054                          | 481 079                | 2 393  | 633 526   |
| Первоначальная стоимость на 31 декабря 2024 г.                                                                   | -                                       | 154 913                          | 492 018                | 3 085  | 650 016   |
| Накопленная амортизация                                                                                          | -                                       | (4 859)                          | (10 939)               | (692)  | (16 490)  |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.                                                                       | -                                       | 150 054                          | 481 079                | 2 393  | 633 526   |

**9 Инвестиционная недвижимость (продолжение)**

Начисленная амортизация в 2024 году включена в состав себестоимости услуг по предоставлению недвижимого имущества в операционную аренду в сумме 23 773 тыс. руб. (2023 г.: 9 517 тыс. руб.).

Результат тестирования на предмет обесценения Инвестиционной недвижимости, учитываемой с использованием модели учета по первоначальной стоимости представлен в Примечании 34.

Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, учитываемой с использованием модели учета по справедливой стоимости представлены ниже:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                  | <b>Земельные<br/>участки в<br/>собственности</b> | <b>Здания и<br/>сооружения</b> | <b>Итого</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Справедливая стоимость инвестиционной<br/>недвижимости на 1 января 2024 г.</b>   | -                                                | -                              | -              |
| Поступления                                                                         | 628 692                                          | 211 396                        | 840 088        |
| Прибыль за вычетом убытков от переоценки по<br>справедливой стоимости               | (17 089)                                         | 58 488                         | 41 399         |
| <b>Справедливая стоимость инвестиционной<br/>недвижимости на 31 декабря 2024 г.</b> | <b>611 603</b>                                   | <b>269 884</b>                 | <b>881 487</b> |

Справедливая стоимости инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

Выручка от сдачи инвестиционной недвижимости в операционную аренду составила 364 316 тыс. руб. (2023 г.: 147 557 тыс. руб.), включая выручку в сумме 66 026 тыс. руб. (2023 г.: 35 945 тыс. руб.), относящуюся к переменным арендным платежам, которые не зависят от индекса или ставки.

# 10 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде

Портфель договоров аренды Группы представлен, преимущественно, договорами аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости, предназначенной для продажи. Изменения активов в форме права пользования представлены в таблице ниже:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                  | Земельные<br>участки (в составе<br>Запасов) | Земельные<br>участки | Офисные<br>помещения | Прочее       | Итого          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.</b>                                     | <b>56 043</b>                               | <b>4 269</b>         | <b>17 739</b>        | <b>-</b>     | <b>78 051</b>  |
| Заклучение новых договоров аренды                                                   | 2 236                                       | -                    | 2 013                | 9 600        | 13 849         |
| Приобретения при объединении бизнеса                                                | 454 037                                     | -                    | -                    | -            | 454 037        |
| Модификация договоров аренды                                                        | 40 336                                      | (2 255)              | 13 304               | 467          | 51 852         |
| Амортизация, отраженная в административных расходах                                 | -                                           | -                    | (10 782)             | (1 600)      | (12 382)       |
| Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости                           | (36 788)                                    | (1 262)              | -                    | -            | (38 050)       |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.</b>                                   | <b>515 864</b>                              | <b>752</b>           | <b>22 274</b>        | <b>8 467</b> | <b>547 357</b> |
| Заклучение новых договоров аренды                                                   | 21 039                                      | 1 642                | 100 758              | 11 453       | 134 892        |
| Приобретения при объединении бизнеса                                                | 304 768                                     | -                    | -                    | -            | 304 768        |
| Модификация договоров аренды                                                        | (36)                                        | (655)                | (6 004)              | (4 093)      | (10 788)       |
| Расторжение договоров аренды                                                        | (15 146)                                    | (1 045)              | (38 459)             | (7 857)      | (62 507)       |
| Перевод во внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы) | (472 318)                                   | -                    | -                    | -            | (472 318)      |
| Амортизация в составе себестоимости                                                 | -                                           | (1 507)              | -                    | (3 718)      | (5 225)        |
| Амортизация в составе административных расходов                                     | -                                           | -                    | (20 662)             | (5 080)      | (25 742)       |
| Амортизация в составе коммерческих расходов                                         | (438)                                       | -                    | (2 188)              | -            | (2 626)        |
| Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости                           | (24 831)                                    | -                    | -                    | -            | (24 831)       |
| Выбытие накопленной амортизации при расторжении договоров аренды                    | -                                           | 1 045                | 13 012               | 7 857        | 21 914         |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.</b>                                   | <b>328 902</b>                              | <b>232</b>           | <b>68 731</b>        | <b>7 029</b> | <b>404 894</b> |

## 10 Активы в форме права пользования и обязательства по аренде (продолжение)

Группа признала следующие обязательства по аренде:

| <i>В тысячах российских рублей</i>    | <b>31 декабря 2024 г.</b> | <b>31 декабря 2023 г.</b> |
|---------------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Краткосрочные обязательства по аренде | 49 808                    | 56 558                    |
| Долгосрочные обязательства по аренде  | 49 641                    | 30 214                    |
| <b>Итого обязательства по аренде</b>  | <b>99 449</b>             | <b>86 772</b>             |

Процентные расходы, включенные в финансовые расходы в 2024 году, составили 8 943 тыс. руб. (2023 г.: 2 217 тыс. руб.), капитализированные в статью запасов составили 3 689 тыс. руб. (2023 г.: 1 457 тыс. руб.).

Расходы, относящиеся к краткосрочной аренде (включенные в административные расходы) и аренде активов с низкой стоимостью, которые не отражены в составе расходов по краткосрочной аренде (включенные в административные расходы) в 2024 году составили 17 102 тыс. руб. (2023 г.: 4 408 тыс. руб.).

Договоры операционной аренды не содержат каких-либо ковенантов, кроме обеспечения исполнения обязательств по арендуемым активам, принадлежащим Группе. Арендуемые активы не могут быть использованы арендатором в качестве обеспечения по кредитам и займам.

## 11 Запасы

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                    | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи              | 9 667 368        | 4 452 626        |
| Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные товары | 137 049          | 98 243           |
| Сырье и материалы                                                     | 53 001           | 35 235           |
| Актив в форме права пользования                                       | 328 902          | 515 864          |
| Резерв под обесценение запасов                                        | (1 009 178)      | -                |
| <b>Итого запасы на 31 декабря</b>                                     | <b>9 177 142</b> | <b>5 101 968</b> |

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, возведение объектов инфраструктуры, относящиеся к объектам, непроданным покупателям, а также к тем, по которым договоры с покупателями заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

В 2024 году были приобретены земельные участки на общую сумму 1 251 268 тыс. руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (2023 г.: 155 902 тыс. руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям произведены путем перечисления средств продавцу, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счетах эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила справедливую стоимость полученных земельных участков в размере стоимости продажи переданных в оплату данной земли квадратных метров в строящихся объектах Группы.

Незавершенное строительство в сумме 6 511 554 тыс. руб. относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 3 447 849 тыс. руб.).

## **11 Запасы (продолжение)**

Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2024 г. затраты по заимствованиям в составе процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в сумме 1 446 929 тыс. руб. были капитализированы в состав запасов (в 2023 г.: 685 744 тыс. руб.) и списаны в себестоимость реализации объектов недвижимости 689 661 тыс. руб. (в 2023 г.: 578 944 тыс. руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в 2024 г. составила 16,2% (в 2023 г.: 12,2%).

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам в среднем в размере 12,2% – 18,6% в зависимости от стадии строительства объекта и источников финансирования строительства.

По результатам тестирования на обесценение в 2024 году выявлено обесценение нефинансовых активов, представленных незавершенным строительством в сумме 1 009 178 тыс. руб. (в 2023 году обесценение не выявлено).

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 31 декабря 2024 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (см. Примечание 17).

## **12 Торговая и прочая дебиторская задолженность**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                 | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Активы по договорам                                                                                                | 5 667 107        | 1 687 705        |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам                                                                         | 1 432 033        | 1 070 730        |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                        | 277 631          | 561 870          |
| НДС к возмещению из бюджета                                                                                        | 155 038          | 104 047          |
| Прочие налоги к возмещению из бюджета                                                                              | 33 539           | 920 590          |
| Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных | (16 197)         | (14 823)         |
| <b>Итого торговая и прочая дебиторская задолженность на 31 декабря</b>                                             | <b>7 549 151</b> | <b>4 330 119</b> |

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный в МСФО (IFRS) 9, к оценке ожидаемых кредитных убытков, при котором используется оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки за весь срок для всей торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных.

## 12 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Для оценки ожидаемых кредитных убытков торговая дебиторская задолженность была сгруппирована на основании общих характеристик кредитного риска и количества дней просрочки платежа.

Уровни ожидаемых кредитных убытков основываются на характеристиках покупателей за 12 месяцев до каждой отчетной даты и аналогичных исторических кредитных убытках, понесенных за этот период.

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

| В % от<br>валовой<br>стоимости                         | 31 декабря 2024 г. |                                              |                                                            |                                             | 31 декабря 2023 г. |                                              |                                                       |                                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                        | Уровень<br>убытков | Валовая<br>балансо-<br>вая<br>стои-<br>мость | Ожидае-<br>мые<br>кредит-<br>ные<br>убытки за<br>весь срок | Чистая<br>балан-<br>совая<br>стои-<br>мость | Уровень<br>убытков | Валовая<br>балансо-<br>вая<br>стои-<br>мость | Ожидае-<br>мые<br>кредитные<br>убытки за<br>весь срок | Чистая<br>балансо-<br>вая<br>стоимость |
| <b>Торговая дебиторская задолженность</b>              |                    |                                              |                                                            |                                             |                    |                                              |                                                       |                                        |
| - текущая<br>и с задержкой<br>платежа менее<br>30 дней | 0%                 | 269 116                                      | -                                                          | 269 116                                     | 0%                 | 554 670                                      | -                                                     | 554 670                                |
| - с задержкой<br>платежа от 91<br>до 180 дней          | 0%                 | -                                            | -                                                          | -                                           | 100%               | 160                                          | (160)                                                 | -                                      |
| - с задержкой<br>платежа свыше<br>360 дней             | 100%               | 8 515                                        | (8 515)                                                    | -                                           | 100%               | 7 040                                        | (7 040)                                               | -                                      |
| <b>Итого</b>                                           |                    | <b>277 631</b>                               | <b>(8 515)</b>                                             | <b>269 116</b>                              |                    | <b>561 870</b>                               | <b>(7 200)</b>                                        | <b>554 670</b>                         |

Оценочный резерв под кредитные убытки в отношении авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, определяется в соответствии с матрицей резервов, представленной в таблице ниже. Матрица резервов основана на количестве дней просрочки актива.

| В % от<br>валовой<br>стоимости                         | 31 декабря 2024 г. |                                              |                                                            |                                             | 31 декабря 2023 г. |                                              |                                                       |                                        |
|--------------------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                                                        | Уровень<br>убытков | Валовая<br>балансо-<br>вая<br>стои-<br>мость | Ожидае-<br>мые<br>кредит-<br>ные<br>убытки за<br>весь срок | Чистая<br>балан-<br>совая<br>стои-<br>мость | Уровень<br>убытков | Валовая<br>балансо-<br>вая<br>стои-<br>мость | Ожидае-<br>мые<br>кредитные<br>убытки за<br>весь срок | Чистая<br>балансо-<br>вая<br>стоимость |
| <b>Авансы, выданные поставщикам и подрядчиками</b>     |                    |                                              |                                                            |                                             |                    |                                              |                                                       |                                        |
| - текущая<br>и с задержкой<br>платежа менее<br>30 дней | 0%                 | 1 424 351                                    | -                                                          | 1 424 351                                   | 0%                 | 1 063 107                                    | -                                                     | 1 063 107                              |
| - с задержкой<br>платежа свыше<br>360 дней             | 100%               | 7 682                                        | (7 682)                                                    | -                                           | 100%               | 7 623                                        | (7 623)                                               | -                                      |
| <b>Итого</b>                                           |                    | <b>1 432 033</b>                             | <b>(7 682)</b>                                             | <b>1 424 351</b>                            |                    | <b>1 070 730</b>                             | <b>(7 623)</b>                                        | <b>1 063 107</b>                       |

## **12 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)**

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под кредитные убытки для торговой дебиторской задолженности согласно упрощенной модели ожидаемых кредитных убытков, произошедшие в период между началом и концом годового периода.

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                                     | <b>2024</b>     | <b>2023</b>      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных на 1 января</b>   | <b>(14 823)</b> | <b>(116 926)</b> |
| Начисление резерва                                                                                                                                     | (2 844)         | (1 988)          |
| <b>Итого отчисления в оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в составе прибыли или убытка за период</b>                                       | <b>(2 844)</b>  | <b>(1 988)</b>   |
| Восстановление не востребовавшихся сумм резервов                                                                                                       | 1 382           | 200              |
| Приобретения при объединении бизнеса                                                                                                                   | (485)           | -                |
| Использование резерва                                                                                                                                  | 573             | 103 891          |
| <b>Оценочный резерв под кредитные убытки торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных на 31 декабря</b> | <b>(16 197)</b> | <b>(14 823)</b>  |

Информация о подверженности Группы кредитному риску представлена в Примечании 34.

## **13 Инвестиции**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                     | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b>   |
|--------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Долгосрочные инвестиции:</b>                        |                  |                  |
| Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам | 18 000           | 1 185 288        |
| Прочие инвестиции                                      | 40 661           | -                |
| За вычетом резерва под обесценение                     | (40 661)         | -                |
| <b>Итого долгосрочные инвестиции на 31 декабря</b>     | <b>18 000</b>    | <b>1 185 288</b> |
| <b>Краткосрочные инвестиции:</b>                       |                  |                  |
| Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам | 2 009 628        | 2 601 427        |
| За вычетом резерва под обесценение                     | (2 185)          | (2 295)          |
| <b>Итого краткосрочные инвестиции на 31 декабря</b>    | <b>2 007 443</b> | <b>2 599 132</b> |

Необеспеченные займы представлены займами в пользу организаций - юридических лиц. Срок погашения займов, выданных организациям, составляет 2024-2026 год. Средняя процентная ставка составляет 13,3% годовых.

Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года, оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 34.

**14 Денежные средства и эквиваленты денежных средств**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                      | <b>2024 г.</b> | <b>2023 г.</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Срочные депозиты с первоначальным сроком погашения менее трех месяцев                   | 234 678        | 1 225 518        |
| Остатки на банковских счетах до востребования                                           | 45 928         | 360 316          |
| Денежные средства на транзитных счетах                                                  | 44 880         | -                |
| Денежные средства с ограничением к использованию                                        | -              | 119 028          |
| Договоры покупки и обратной продажи ценных бумаг со сроком погашения менее трех месяцев | -              | 491 898          |
| <b>Итого денежные средства и эквиваленты денежных средств на 31 декабря</b>             | <b>325 486</b> | <b>2 196 760</b> |
| Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)                                   | 7 105 305      | 3 402 774        |

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

В 2024 году поступление на счета эскроу составило 4 456 316 тыс. руб. (в 2023 году: 6 910 350 тыс. руб.). В 2024 году в связи завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с законодательством, Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 1 082 270 тыс. руб. (2023 г.: 6 292 134 тыс. руб.), из которых в сумме 766 814 тыс. руб. было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию (2023 г.: 4 194 979 тыс. руб.) и в сумме 17 536 тыс. руб. в счет задолженности по процентам и комиссиям по проектному финансированию (2023 г.: 71 459 тыс. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства в сумме 119 028 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Срочные депозиты и договоры покупки и обратной продажи ценных бумаг, согласно договорам, имеют сроки погашения менее трех месяцев.

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 34.

**15 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)**

В таблице ниже представлены основные категории внеоборотных активов, классифицируемых как предназначенные для продажи (или выбывающие группы):

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                       | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b>   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <i>Активы выбывающей группы, предназначенные для продажи:</i>                                                            |                  |                  |
| Основные средства                                                                                                        | -                | 2 036            |
| Отложенные налоговые активы                                                                                              | 10 575           | 36 369           |
| Инвестиции                                                                                                               | -                | 13 650           |
| Запасы                                                                                                                   | 798 182          | 95 841           |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                              | 10 169           | 4 796            |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                         | 145              | 110              |
| Резерв под обесценение до справедливой стоимости активов выбывающей группы, предназначенных для продажи                  | -                | (51 582)         |
| <i>Внеоборотные активы, предназначенные для продажи:</i>                                                                 |                  |                  |
| Основные средства                                                                                                        | 968 099          | 873 682          |
| Инвестиции                                                                                                               | -                | 98 960           |
| Запасы                                                                                                                   | 3 110            | 3 110            |
| Прочие нематериальные активы                                                                                             | 363              | 363              |
| Резерв под обесценение до справедливой стоимости внеоборотных активов, предназначенных для продажи                       | (13 543)         | (3 473)          |
| <b>Итого внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) на 31 декабря</b> | <b>1 777 100</b> | <b>1 073 862</b> |

В таблице ниже представлены основные категории обязательств, непосредственно связанных с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                            | <b>2024 г.</b> | <b>2023 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Долгосрочные обязательства по финансовой аренде                                                                                               | 12 750         | -              |
| Отложенные налоговые обязательства                                                                                                            | 6 273          | 696            |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                                  | 984            | 524            |
| Краткосрочные обязательства по финансовой аренде                                                                                              | 7 819          | -              |
| <b>Итого обязательства, непосредственно связанные с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи на 31 декабря</b> | <b>27 826</b>  | <b>1 220</b>   |

Основные средства, классифицированные как внеоборотные активы, предназначенные для продажи, представлены складскими комплексами в Московской области.

Руководство одобрило планы по продаже складских комплексов. Группа активно предлагает эти активы на продажу и планирует завершить продажу к концу 2025 года.

См. Примечание 24 в отношении убытка от обесценения до справедливой стоимости, за вычетом затрат на выбытие, внеоборотных активов (или выбывающих групп), предназначенных для продажи.

28 февраля 2024 г. Группа продала 100% в уставном капитале дочерней организации ООО «Линд». По состоянию на 31 декабря 2023 года дочерняя организация была классифицирована как выбывающая группа, и классификация ее активов и обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении была соответствующим образом изменена. Ниже представлена информация о выбывших активах и обязательствах, а также о финансовом результате от выбытия дочерней организации:

**15 Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы) (продолжение)**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                        | <b>28 февраля 2024 года</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <i>Активы выбывающей группы, предназначенные для продажи:</i>                                                             |                             |
| Основные средства                                                                                                         | 2 036                       |
| Отложенные налоговые активы                                                                                               | 37 215                      |
| Инвестиции                                                                                                                | 13 650                      |
| Запасы                                                                                                                    | 95 841                      |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                               | 4 970                       |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                          | 248                         |
| Резерв под обесценение до справедливой стоимости активов выбывающей группы, предназначенных для продажи                   | (36 222)                    |
| <i>Обязательства, непосредственно связанные с выбывающими группами, классифицируемыми как предназначенные для продажи</i> |                             |
| Долгосрочные займы полученные                                                                                             | (13 650)                    |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                              | (3 313)                     |
| Отложенные налоговые обязательства                                                                                        | (775)                       |
| <b>Чистые активы дочерней организации, включая отнесенный на нее гудвил</b>                                               | <b>100 000</b>              |
| За вычетом неконтролирующей доли участия                                                                                  | -                           |
| <b>Балансовая стоимость выбывших чистых активов</b>                                                                       | <b>100 000</b>              |

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                        | <b>28 февраля 2024 года</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Общая сумма, полученная за проданные активы</b>                                        | <b>116 357</b>              |
| За вычетом справедливой стоимости финансовых активов, возникших при продаже               | (16 357)                    |
| За вычетом денежных средств и эквивалентов денежных средств выбывшей дочерней организации | (248)                       |
| <b>Поступление денежных средств от продажи</b>                                            | <b>99 752</b>               |

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                     | <b>Финансовый результат от выбытия дочерней организации</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Возмещение, полученное за продажу дочерней организации                                 | 100 000                                                     |
| Балансовая стоимость проданных чистых активов за вычетом неконтролирующей доли участия | 100 000                                                     |
| <b>Финансовый результат от выбытия дочерней организации</b>                            | <b>-</b>                                                    |

## **16 Капитал**

Капитал Группы по состоянию на отчетную дату представлен уставным капиталом, добавочным капиталом и эмиссионным доходом Группы. Уставной капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2024, 2023 гг. составил 213 000 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Собственники Организации:

1. Ким Игорь Владимирович, доля участия в уставном капитале 99,96%;
2. ООО «Центральная компания», доля участия в уставном капитале 0,04%.

В январе 2022 года решением совета директоров дочерней организации АО «Астон.Стройтрест 43» принято решение об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных привилегированных акций. Регистрационный номер выпуска 2-03-10242-F. Регистратор выпуска АО НРК Р.О.С.Т.

Общее количество разрешенных к выпуску привилегированных акций составляет 12 360 акций с номинальной стоимостью 50 руб. за одну акцию. Количество привилегированных акций, выпущенных и оплаченных в течение 2023 года составляет 5 276 штук. По состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года все привилегированные акции выпущены и полностью оплачены.

Привилегированные акции имеют преимущество перед обыкновенными акциями в случае ликвидации дочерней организации. Привилегированные акции дают держателям право принимать участие в общих собраниях акционеров без права голоса, за исключением принятия решений по вопросам реорганизации и ликвидации Организации, а также случаев, когда предлагаются изменения и поправки в устав Организации, ограничивающие права держателей привилегированных акций.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, на которую взносы в капитал превышали номинальную стоимость выпущенных привилегированных акций.

Дивиденды по привилегированным акциям установлены в размере 3 692 тыс. руб. в год и имеют преимущество перед дивидендами по обыкновенным акциям. Если по привилегированным акциям дивиденды не объявлены, владельцы привилегированных акций получают право голоса аналогично владельцам обыкновенных акций до того момента, когда будет произведена выплата дивидендов. В течение 2024 года были объявлены и выплачены дивиденды по привилегированным акциям в сумме 47 540 тыс. руб. (2023г.: 27 247 тыс. руб.).

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

В таблице ниже представлены объявленные и выплаченные дивиденды:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                            | <b>2024 г.</b> | <b>2023 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Кредиторская задолженность по дивидендам на 1 января</b>   | 200 000        | -              |
| Дивиденды, объявленные в течение года                         | 7 037 970      | 527 247        |
| Дивиденды, выплаченные в течение года                         | (7 237 970)    | (327 247)      |
| <b>Кредиторская задолженность по дивидендам на 31 декабря</b> | -              | 200 000        |

Все дивиденды объявляются и выплачиваются в российских рублях. В соответствии с российским законодательством Организация распределяет прибыль в качестве дивидендов на основе данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

Распределение и прочее использование прибыли производится на основании данных бухгалтерской отчетности Компании, составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

## **16 Капитал (продолжение)**

Согласно российскому законодательству распределению подлежит чистая прибыль. Сумма чистой прибыли текущего года, отраженная в опубликованной годовой бухгалтерской отчетности Компании за 2024 г., составленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составила 7 562 587 тыс. руб. (2023 г.: 2 139 868 тыс. руб.), а остаток нераспределенной прибыли на конец отчетного года, включая показатель чистой прибыли текущего года, рассчитанный в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета, составил 2 630 775 тыс. руб. (2023 г.: 1 823 819 тыс. руб.).

Однако законодательные и другие нормативные акты, регулирующие распределение прибыли, могут иметь различные толкования, в связи с чем руководство не считает в настоящее время целесообразным раскрывать сумму распределяемых резервов в данной консолидированной финансовой отчетности.

## **17 Кредиты и займы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                       | <b>2024 г.</b>    | <b>2023 г.</b>   |
|----------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b><i>Долгосрочные кредиты и займы</i></b>               |                   |                  |
| Облигационные займы                                      | 3 675 329         | 2 119 103        |
| Обеспеченные банковские кредиты                          | 3 452 600         | 527 098          |
| Необеспеченные займы полученные                          | 145 300           | 386 645          |
| Проценты                                                 | 192 966           | 8 450            |
| <b>Итого долгосрочные кредиты и займы на 31 декабря</b>  | <b>7 466 195</b>  | <b>3 041 296</b> |
| <b><i>Краткосрочные кредиты и займы</i></b>              |                   |                  |
| Обеспеченные банковские кредиты                          | 5 610 326         | 2 140 080        |
| Облигационные займы                                      | 404 720           | 480 047          |
| Необеспеченные займы полученные                          | 213 945           | 225 000          |
| Проценты                                                 | 349 195           | 86 481           |
| <b>Итого краткосрочные кредиты и займы на 31 декабря</b> | <b>6 578 186</b>  | <b>2 931 608</b> |
| <b>Итого кредиты и займы на 31 декабря</b>               | <b>14 044 381</b> | <b>5 972 904</b> |

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в Примечании 34.

## 17 Кредиты и займы (продолжение)

Кредиты и займы Группы, представленные в настоящей консолидированной финансовой отчетности выражены в российских рублях.

Долгосрочные и краткосрочные обязательства Группы в сумме 4 080 049 тыс. руб. представлены облигационными займами (31 декабря 2023 г.: 2 559 150 тыс. руб.). Номинальная стоимость облигаций составляет 1 000 российских рублей (2023 г.: 1 000 российских рублей). Срок обращений каждого выпуска от трех до пяти лет. Досрочного погашения в течение 2024 и 2023 годов не производилось.

В таблице ниже представлены условия привлечения облигационных займов с учетом оферт. Выплата купонов производится раз в полгода в соответствии с условиями выпуска.

| <i>В тысячах российских рублей</i>             | Валюта | Номинальная ставка, % | Срок платежа | 2024 г.          | 2023 г.          |
|------------------------------------------------|--------|-----------------------|--------------|------------------|------------------|
| Облигационный заем                             | руб.   | 16%                   | 2025-2029    | 1 216 843        | -                |
| Облигационный заем                             | руб.   | 18%                   | 2025-2029    | 987 070          | -                |
| Облигационный заем                             | руб.   | 14%                   | 2025-2028    | 638 107          | 642 998          |
| Облигационный заем                             | руб.   | 11%                   | 2025-2028    | 544 178          | 545 421          |
| Облигационный заем                             | руб.   | 16%                   | 2025         | 198 810          | -                |
| Облигационный заем                             | руб.   | 20,50%                | 2025-2029    | 196 752          | -                |
| Облигационный заем                             | руб.   | 12%                   | 2025         | 125 636          | 133 969          |
| Облигационный заем                             | руб.   | 14,50%                | 2025-2028    | 92 379           | -                |
| Облигационный заем                             | руб.   | 13,50%                | 2025         | 80 274           | 97 643           |
| Облигационный заем                             | руб.   | 11%                   | 2024         | -                | 480 047          |
| Облигационный заем                             | руб.   | 10,50%                | 2024-2028    | -                | 394 617          |
| Облигационный заем                             | руб.   | 11%                   | 2024-2025    | -                | 197 984          |
| Облигационный заем                             | руб.   | 15%                   | 2024-2028    | -                | 106 471          |
| <b>Итого облигационные займы на 31 декабря</b> |        |                       |              | <b>4 080 049</b> | <b>2 599 150</b> |

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года обеспечением по банковским кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков залоговой стоимостью 2 008 006 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 1 225 176 тыс. руб.);
- имущественные права на строящиеся объекты жилой недвижимости общей залоговой стоимостью 8 358 573 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 5 668 858 тыс. руб.);
- права собственности на объекты нежилой недвижимости залоговой стоимостью 633 413 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 794 149 тыс. руб.);
- акции/доли Компании и дочерних организаций.

Заключенные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов.

В течение 2024, 2023 годов Группа не нарушала условия и ограничения кредитных договоров.

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

Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату.

## **17 Кредиты и займы (продолжение)**

Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу учитывает остатки денежных средств на счетах эскроу.

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

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                                                                                  | <b>2024 г.</b>    | <b>2023 г.</b>   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| Кредиты и займы                                                                                                                                                                                     | 14 044 381        | 5 972 904        |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                                                                                                                                  | 325 486           | 2 196 760        |
| <b>Итого чистый долг на 31 декабря</b>                                                                                                                                                              | <b>13 718 895</b> | <b>3 776 144</b> |
| Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу                                                                                                                                               | 7 105 305         | 3 402 774        |
| <b>Итого чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы на 31 декабря</b> | <b>6 613 590</b>  | <b>373 370</b>   |

## **18 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности**

В таблице ниже представлен анализ суммы обязательств, возникших в результате финансовой деятельности, и изменений в обязательствах Группы, возникших в результате финансовой деятельности, для каждого из представленных периодов. Статьи этих обязательств отражены в консолидированном отчете о движении денежных средств в составе финансовой деятельности:

18 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности (продолжение)

|                                                                                                                                                                                                      | 2024 г.            |           |             |                        |                                     |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------|-------------|------------------------|-------------------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                                                                      | Банковские кредиты | Займы     | Облигации   | Арендные обязательства | Задолженность по выплате дивидендов | Итого       |
| В тысячах российских рублей                                                                                                                                                                          |                    |           |             |                        |                                     |             |
| Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января                                                                                                                           | 2 703 417          | 618 852   | 2 650 635   | 86 772                 | 200 000                             | 6 259 676   |
| Привлечение заемных средств                                                                                                                                                                          | 8 653 093          | 150 000   | 2 891 983   | -                      | -                                   | 11 695 076  |
| Погашение заемных средств                                                                                                                                                                            | (1 508 291)        | (402 400) | (1 378 370) | -                      | -                                   | (3 289 061) |
| Приобретено в составе объединения бизнеса                                                                                                                                                            | -                  | -         | -           | 12 872                 | -                                   | 12 872      |
| Выплаты                                                                                                                                                                                              | -                  | -         | -           | (60 027)               | (7 237 970)                         | (7 297 997) |
| Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности                                                                                                                              | 7 144 802          | (252 400) | 1 513 613   | (47 155)               | (7 237 970)                         | 1 120 890   |
| Прочие изменения, связанные с обязательствами                                                                                                                                                        |                    |           |             |                        |                                     |             |
| Начисленные проценты                                                                                                                                                                                 | 588 796            | 42 473    | 539 402     | 12 632                 | -                                   | 1 183 303   |
| Уплаченные проценты                                                                                                                                                                                  | (181 040)          | (41 555)  | (483 349)   | (12 632)               | -                                   | (718 576)   |
| Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по процентам по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод       | (17 498)           | -         | -           | -                      | -                                   | (17 498)    |
| Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по основному долгу по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод | (766 814)          | -         | -           | -                      | -                                   | (766 814)   |
| Заключение новых договоров аренды                                                                                                                                                                    | -                  | -         | -           | 134 892                | -                                   | 134 892     |
| Начисление дивидендов                                                                                                                                                                                | -                  | -         | -           | -                      | 7 037 970                           | 7 037 970   |
| Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу                                                                                               | 17 761             | -         | -           | -                      | -                                   | 17 761      |
| Перевод во необоротные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи (или выбывающие группы)                                                                                              | -                  | -         | -           | (20 570)               | -                                   | (20 570)    |
| Прочие изменения                                                                                                                                                                                     | -                  | -         | (32 714)    | (54 490)               | -                                   | (87 204)    |
| Итого прочие изменения, связанные с обязательствами                                                                                                                                                  | (358 795)          | 918       | 23 339      | 59 832                 | 7 037 970                           | 6 763 264   |
| Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря                                                                                                                         | 9 489 424          | 367 370   | 4 187 587   | 99 449                 | -                                   | 14 143 830  |

18 Изменения в обязательствах, возникших в результате финансовой деятельности (продолжение)

| В тысячах российских рублей                                                                                                                                                                          | 2023 г.            |                |                  |                        |                                     | Итого              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------------|------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------------|
|                                                                                                                                                                                                      | Банковские кредиты | Займы          | Облигации        | Арендные обязательства | Задолженность по выплате дивидендов |                    |
| Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января                                                                                                                           | 3 907 894          | 269 528        | 1 369 086        | 61 430                 | -                                   | 5 607 938          |
| Привлечение заемных средств                                                                                                                                                                          | 33 757 603         | 1 153 945      | 2 192 624        | -                      | -                                   | 37 104 172         |
| Погашение заемных средств                                                                                                                                                                            | (30 458 970)       | (809 947)      | (899 800)        | -                      | -                                   | (32 168 717)       |
| Приобретено в составе объединения бизнеса                                                                                                                                                            | -                  | -              | -                | 6 908                  | -                                   | 6 908              |
| Выплаты                                                                                                                                                                                              | -                  | -              | -                | (47 266)               | (327 247)                           | (374 513)          |
| <b>Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности</b>                                                                                                                       | <b>3 298 633</b>   | <b>343 998</b> | <b>1 292 824</b> | <b>(40 358)</b>        | <b>(327 247)</b>                    | <b>4 567 850</b>   |
| <b>Прочие изменения, связанные с обязательствами</b>                                                                                                                                                 |                    |                |                  |                        |                                     |                    |
| Начисленные проценты                                                                                                                                                                                 | 752 095            | 41 649         | 231 670          | 3 673                  | -                                   | 1 029 087          |
| Уплаченные проценты                                                                                                                                                                                  | (682 105)          | (36 323)       | (226 514)        | (3 673)                | -                                   | (948 615)          |
| Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по процентам по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод       | (66 833)           | -              | -                | -                      | -                                   | (66 833)           |
| Зачет денежных средств на счетах эскроу с задолженностью по основному долгу по банковским кредитам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, после получения разрешения на ввод | (4 194 979)        | -              | -                | -                      | -                                   | (4 194 979)        |
| Заключение новых договоров аренды                                                                                                                                                                    | -                  | -              | -                | 13 848                 | -                                   | 13 848             |
| Начисление дивидендов                                                                                                                                                                                | -                  | -              | -                | -                      | 527 247                             | 527 247            |
| Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу                                                                                               | (311 288)          | -              | -                | -                      | -                                   | (311 288)          |
| Прочие изменения                                                                                                                                                                                     | -                  | -              | (16 431)         | 51 852                 | -                                   | 35 421             |
| <b>Итого прочие изменения, связанные с обязательствами</b>                                                                                                                                           | <b>(4 503 110)</b> | <b>5 326</b>   | <b>(11 275)</b>  | <b>65 700</b>          | <b>527 247</b>                      | <b>(3 916 112)</b> |
| <b>Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря</b>                                                                                                                  | <b>2 703 417</b>   | <b>618 852</b> | <b>2 650 635</b> | <b>86 772</b>          | <b>200 000</b>                      | <b>6 259 676</b>   |

**19 Прочие резервы под обязательства и отчисления**

|                                                                                                               | Резерв по<br>судебным<br>разбира-<br>тельствам | Прочие<br>резервы<br>(в составе<br>торговой<br>и прочей<br>кредиторской<br>задолженности) | Итого         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                            |                                                |                                                                                           |               |
| <b>Балансовая стоимость на 1 января 2023 г.</b>                                                               | <b>3 425</b>                                   | <b>22 154</b>                                                                             | <b>25 579</b> |
| Приобретения при объединении бизнеса                                                                          | -                                              | 280                                                                                       | 280           |
| Увеличение резерва                                                                                            | 8 550                                          | 37 441                                                                                    | 45 991        |
| Восстановление неиспользованных сумм                                                                          | (1 893)                                        | (2 502)                                                                                   | (4 395)       |
| Использование резерва                                                                                         | (1 503)                                        | (18 598)                                                                                  | (20 101)      |
| Перевод во необоротные активы,<br>классифицируемые как предназначенные для<br>продажи (или выбывающие группы) | -                                              | (163)                                                                                     | (163)         |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 г.</b>                                                             | <b>8 579</b>                                   | <b>38 612</b>                                                                             | <b>47 191</b> |
| Приобретено в составе объединения бизнеса                                                                     | -                                              | 180                                                                                       | 180           |
| Увеличение резерва                                                                                            | 8 754                                          | 54 965                                                                                    | 63 719        |
| Восстановление неиспользованных сумм                                                                          | (1 455)                                        | (3 478)                                                                                   | (4 933)       |
| Использование резерва                                                                                         | (5 045)                                        | (46 076)                                                                                  | (51 121)      |
| Перевод во необоротные активы,<br>классифицируемые как предназначенные для<br>продажи (или выбывающие группы) | -                                              | (665)                                                                                     | (665)         |
| <b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.</b>                                                             | <b>10 833</b>                                  | <b>43 538</b>                                                                             | <b>54 371</b> |

Все резервы, указанные выше, были классифицированы как краткосрочные обязательства, поскольку у Группы нет безусловного права отсрочки их погашения на срок свыше года после отчетной даты. Ожидаемые сроки выбытия денежных средств указаны ниже.

**(а) Резерв по судебным разбирательствам**

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 10 833 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 8 579 тыс. руб.).

**(б) Прочие резервы**

Прочие резервы были созданы главным образом в отношении выплат по ежегодным оплачиваемым отпускам, компенсаций за неиспользованный отпуск и уплаты взносов во внебюджетные фонды, которые будут использованы следующем отчетном периоде. Ожидается, что остаток на 31 декабря 2024 г. будет использован до конца 2025 г.

## 20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                | <i>Прим.</i> | <i>2024 г.</i>   | <i>2023 г.</i>   |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Торговая кредиторская задолженность                               |              | 1 338 728        | 129 413          |
| Начисленные обязательства и прочая кредиторская задолженность     |              | 702 502          | 345 163          |
| Обязательства по договорам                                        |              | 301 098          | 436 509          |
| Налог на добавленную стоимость к уплате                           |              | 154 452          | 178 978          |
| Авансы полученные                                                 |              | 98 978           | 3 445 175        |
| Резерв по неиспользованным отпускам                               | 19           | 43 538           | 38 612           |
| Прочие налоги к уплате                                            |              | 34 850           | 9 499            |
| <b>Торговая и прочая кредиторская задолженность на 31 декабря</b> |              | <b>2 674 146</b> | <b>4 583 349</b> |

См. анализ подверженности Группы рискам, в том числе валютному риску и риску недостатка ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности в Примечании 34.

## 21 Выручка

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                | <i>2024 г.</i>   | <i>2023 г.</i>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка</b>                                         |                  |                  |
| Выручка от реализации жилой недвижимости, нежилых помещений и парковочных мест признаваемая на протяжении времени | 5 487 619        | 6 973 782        |
| Выручка от реализации жилой недвижимости, нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая в момент времени     | 282 469          | 1 022 066        |
| Прочая девелоперская выручка                                                                                      | 495 472          | 585 024          |
| <b>Выручка от прочей реализации</b>                                                                               |                  |                  |
| Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке, признаваемая в момент времени                              | 1 783 921        | 1 096 805        |
| Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени                                       | 47 325           | 21 736           |
| <b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>                                                                  | <b>8 096 806</b> | <b>9 699 413</b> |
| Арендный доход                                                                                                    | 421 324          | 249 133          |
| <b>Итого выручка</b>                                                                                              | <b>8 518 130</b> | <b>9 948 546</b> |

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

## **21 Выручка (продолжение)**

Для этих целей Группа:

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

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

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации внеоборотных активов, предназначенных для продажи и прочей недвижимости, представленной товарами для перепродажи.

В 2024 году Группа признала выручку от сдачи инвестиционной недвижимости и прочего имущества в операционную аренду в сумме 421 324 тыс. руб. (2023 г.: 249 133 тыс. руб.).

На 31 декабря 2024 года Группа признала активы по договорам в сумме 5 667 107 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 1 687 705 тыс. руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

В 2024 году Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в размере 106 731 тыс. руб. (2023 г.: 10 483 тыс. руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в 2024 году находился в диапазоне от 10,7% до 28% (2023 г.: от 9,4% до 21,5%). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2024 году составила 484 600 тыс. руб. (2023 г.: 349 579 тыс. руб.).

## **22 Коммерческие расходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                               | <b>2024 г.</b> | <b>2023 г.</b> |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Расходы на рекламу                                               | 133 658        | 92 116         |
| Расходы на услуги агентств недвижимости                          | 119 882        | 154 235        |
| Расходы на регистрацию договоров с покупателями                  | 10 501         | 12 411         |
| Коммунальные услуги по введенным объектам до передачи покупателю | 6 505          | 6 433          |
| Регистрация коммерческих площадей и расходы на их содержание     | 5 172          | -              |
| Прочее                                                           | 21 573         | 7 704          |
| <b>Итого коммерческие расходы</b>                                | <b>297 291</b> | <b>272 899</b> |

## **23 Административные расходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                    | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Расходы на оплату труда и социальные отчисления                       | 966 989          | 572 256        |
| Аудиторские, юридические и прочие консультационные услуги             | 38 245           | 16 170         |
| Амортизация основных средств и активов в форме права пользования      | 28 177           | 14 125         |
| Арендная плата                                                        | 17 102           | 4 408          |
| Расходы на IT-инфраструктуру                                          | 14 077           | 9 949          |
| Материальные расходы                                                  | 13 494           | 11 168         |
| Налоги за исключением налога на прибыль                               | 7 509            | 830            |
| Расходы на страхование                                                | 707              | 146            |
| Прочее                                                                | 44 526           | 23 411         |
| <b>Неденежные операции, относящиеся к инвестиционной деятельности</b> | <b>1 130 826</b> | <b>652 463</b> |

## **24 Прочие доходы и расходы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                      | <b>2024 г.</b> | <b>2023 г.</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Отрицательный гудвил, признанный как доход                                                              | 61 706         | 49 529         |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества                                   | 41 399         | -              |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости активов, предназначенных для продажи (или выбывающих групп) | 15 360         | -              |
| Доходы от урегулирования претензий                                                                      | 12 776         | 1 893          |
| Восстановление неиспользованных сумм резервов под обесценение запасов                                   | -              | 41 777         |
| Прочее                                                                                                  | 11 493         | 9 803          |
| <b>Итого прочие доходы</b>                                                                              | <b>142 734</b> | <b>103 002</b> |

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                    | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------------|
| Увеличение резерва под обесценения запасов                                                                            | 1 009 178        | -              |
| Расходы по сданным объектам строительства по гарантийным обязательствам                                               | 37 257           | 9 459          |
| Убыток от выбытия запасов                                                                                             | 31 679           | 347            |
| Расходы по штрафам, пеням, неустойкам и резерв по судебным делам                                                      | 20 585           | 24 125         |
| Расходы на услуги банков                                                                                              | 14 139           | 14 267         |
| Расходы на исследования и разработки                                                                                  | 12 893           | 13 698         |
| Списание стоимости внеоборотных активов (или выбывающих групп) до справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие | 10 070           | 51 582         |
| Расходы по операциям с производственными финансовыми инструментами                                                    | 9 495            | -              |
| Расходы на благотворительность                                                                                        | 9 087            | 5 406          |
| Убыток от выбытия основных средств                                                                                    | 8 995            | -              |
| Затраты, связанные с приобретением дочерних организаций и инвестиций в совместные предприятия                         | -                | 22 957         |
| Убыток от списания нематериальных активов                                                                             | -                | 536            |
| Прочее                                                                                                                | 37 114           | 24 387         |
| <b>Итого прочие расходы</b>                                                                                           | <b>1 200 492</b> | <b>166 764</b> |

## 25 Финансовые расходы

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                    | <b>2024 г.</b> | <b>2023 г.</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Процентные расходы до капитализации в состав запасов                                                  | 1 585 033      | 1 363 363      |
| Капитализированные процентные расходы                                                                 | (1 446 929)    | (685 744)      |
| <b>Итого процентные расходы после капитализации</b>                                                   | <b>138 104</b> | <b>677 619</b> |
| Увеличение резерва под обесценение инвестиций                                                         | 40 661         | 2 185          |
| Процентные расходы по обязательствам договоров аренды                                                 | 8 943          | 2 217          |
| Убыток от прекращения признания и списания финансовых активов                                         | 6 412          | 45 731         |
| Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных | 2 844          | 1 988          |
| Расходы по сопровождению выпуска акций и облигаций                                                    | 88             | 5 475          |
| Убыток от изменения обменных курсов иностранных валют                                                 | -              | 119 163        |
| <b>Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка</b>                              | <b>197 052</b> | <b>854 378</b> |

В 2024 году в состав запасов были капитализированы процентные расходы, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, в размере 1 446 929 тыс. руб., (2023 г.: 685 744 тыс. руб.).

В 2024 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 689 661 тыс. руб., (2023 г.: 578 944 тыс. руб.).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2024 году составила 16,2% (2023 г.: 12,2%).

## 26 Финансовые доходы

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                        | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b>   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Дивидендный доход                                                                                                                         | 4 002 835        | -                |
| Доходы за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, имеющимися в наличии для продажи                                          | 3 054 115        | -                |
| Процентный доход по займам                                                                                                                | 319 485          | 58 387           |
| Процентный доход по банковским депозитам                                                                                                  | 151 091          | 83 843           |
| Процентный доход по ценным бумагам и договорам обратного РЕПО                                                                             | 3 750            | 13 671           |
| Доход от прекращения признания и списания финансовых обязательств                                                                         | 3 333            | 1 982            |
| Доходы по восстановлению неиспользованных сумм резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных | 1 492            | 200              |
| Доходы по операциям с производными финансовыми инструментами                                                                              | 985              | -                |
| Доходы за вычетом расходов по операциям с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток   | -                | 2 959 848        |
| Курсовые разницы                                                                                                                          | -                | 230 608          |
| <b>Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка</b>                                                                   | <b>7 537 086</b> | <b>3 348 539</b> |

## 26 Финансовые доходы (продолжение)

В течение 2024 года Группа прекратила признание финансовых активов, представленных долевыми инструментами путем передачи прав. Финансовый результат, сформированный в рамках данных сделок представлен доходами за вычетом расходов по операциям с финансовыми активами, имеющимися в наличии для продажи.

В течение 2023 года Группа осуществила сделки по приобретению прав требований по договорам займов. По состоянию на 31 декабря 2023 года Группа прекратила признание финансовых активов, представленных правами требования по договорам займов, как путем передачи (последующая переуступка прав требований), так и путем погашения заемщиком. Финансовый результат, сформированный в рамках данных сделок представлен доходами за вычетом расходов по операциям с прочими финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

## 27 Налог на прибыль

### (а) Компоненты расходов/(дохода) по налогу на прибыль

Расходы/(доходы) по налогу на прибыль отраженные в прибыли или убытке за год включают следующие компоненты:

| В тысячах российских рублей                       | 2024 г.        | 2023 г.          |
|---------------------------------------------------|----------------|------------------|
| Текущий налог на прибыль                          | 1 022 237      | 1 026 757        |
| Отложенный налог                                  | (290 232)      | 72 732           |
| <b>Расход/(доход) по налогу на прибыль за год</b> | <b>732 005</b> | <b>1 099 489</b> |

12 июля 2024 г. был принят Федеральный закон №176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (опубликован 12 июля 2024 г., далее – «Закон»). В соответствии с положениями Закона, ставка по налогу на прибыль организаций была увеличена с 20% до 25%. Данное изменение вступило в силу с 1 января 2025 г.

В соответствии с требованиями МСФО (IAS) 12 отложенные налоговые активы и обязательства, отраженные по состоянию на 31 декабря 2024 г., были переоценены Группой с применением новой ставки 25%. Эффект от данной переоценки отражен в консолидированном отчете о финансовом положении, консолидированном отчете о прибыли или убытке и консолидированном отчете о совокупном доходе в данной консолидированной финансовой отчетности за 2024 год в составе расходов по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности убыток в сумме 7 809 тыс. руб., от прекращенной деятельности прибыль в сумме 2 334, отложенных налоговых активов в сумме 162 677 тыс. руб. и отложенных налоговых обязательств в сумме 168 152 тыс. руб.

**27 Налог на прибыль (продолжение)**

**(b) Сверка расхода/(дохода) по налогу на прибыль с суммой бухгалтерской прибыли, умноженной на применимую ставку налогообложения**

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2024 и 2023 гг., составляет 20%. Ниже представлена сверка расчетных и фактических расходов по налогу на прибыль.

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                 | <b>2024 г.</b>   | <b>2023 г.</b>     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| <b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>                                                                         | <b>7 463 502</b> | <b>5 423 008</b>   |
| Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 20%:                                  | (1 492 700)      | (1 084 602)        |
| Влияние увеличения ставки налога на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль                                  | (7 809)          | -                  |
| Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, и доходов, не включаемых в налогооблагаемую базу: |                  |                    |
| - Необлагаемые доходы                                                                                              | 834 574          | 6 406              |
| - Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую базу                                                                    | (66 070)         | (21 293)           |
| <b>Расход/(доход) по налогу на прибыль за год</b>                                                                  | <b>(732 005)</b> | <b>(1 099 489)</b> |

Перенос налоговых убытков на будущие периоды не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение периода с 2017 по 2026 год, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

**(c) Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц**

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

## 27 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, приведен ниже:

|                                                                                                                              | 1 января<br>2024 г. | Восстановлено/<br>(отнесено) в составе<br>прибылей<br>и убытков от<br>продолжающейся<br>деятельности | Восстановлено/<br>(отнесено) в составе<br>прибылей<br>и убытков от<br>прекращенной<br>деятельности | Объединение<br>бизнеса | Влияние<br>увеличения ставки<br>налога на<br>прибыль до 25% | Реклассификация<br>в активы/<br>обязательства<br>выбывающей<br>группы,<br>предназначенные<br>для продажи | 31 декабря 2024 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                           |                     |                                                                                                      |                                                                                                    |                        |                                                             |                                                                                                          |                    |
| <b>Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды</b> |                     |                                                                                                      |                                                                                                    |                        |                                                             |                                                                                                          |                    |
| Основные средства                                                                                                            | (2 051)             | (10 061)                                                                                             | -                                                                                                  | 10 716                 | (335)                                                       | -                                                                                                        | (1 731)            |
| Нематериальные активы                                                                                                        | 285                 | (148)                                                                                                | (6)                                                                                                | -                      | 41                                                          | -                                                                                                        | 172                |
| Актив в форме права пользования                                                                                              | 2 168               | (5 322)                                                                                              | -                                                                                                  | (50 257)               | (13 338)                                                    | (122)                                                                                                    | (66 871)           |
| Запасы                                                                                                                       | (73 161)            | (47 051)                                                                                             | -                                                                                                  | -                      | (22 268)                                                    | (1 054)                                                                                                  | (143 534)          |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями                                      | (263 426)           | (79 013)                                                                                             | -                                                                                                  | 218                    | (93 340)                                                    | -                                                                                                        | (435 561)          |
| Прочие инвестиции                                                                                                            | 4 517               | (16 645)                                                                                             | -                                                                                                  | -                      | (3 048)                                                     | -                                                                                                        | (15 176)           |
| Кредиты и займы                                                                                                              | (108 139)           | 20 674                                                                                               | -                                                                                                  | (29 855)               | (29 331)                                                    | -                                                                                                        | (146 651)          |
| Оценочный резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций       | 56 559              | 223 867                                                                                              | 173                                                                                                | 41                     | 69 926                                                      | (165)                                                                                                    | 350 401            |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущее                                                                                    | 144 229             | 226 354                                                                                              | 2 167                                                                                              | 2 011                  | 90 370                                                      | (3 806)                                                                                                  | 461 325            |
| Эффект порядка налогообложения паевых инвестиционных фондов                                                                  | -                   | (9 494)                                                                                              | -                                                                                                  | -                      | (2 374)                                                     | -                                                                                                        | (11 868)           |
| Прочее                                                                                                                       | (11 369)            | (5 120)                                                                                              | -                                                                                                  | (32)                   | (4 112)                                                     | 77                                                                                                       | (20 556)           |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)</b>                                                                   | <b>(250 388)</b>    | <b>298 041</b>                                                                                       | <b>2 334</b>                                                                                       | <b>(67 158)</b>        | <b>(7 809)</b>                                              | <b>(5 070)</b>                                                                                           | <b>(30 050)</b>    |
| Признанный отложенный налоговый актив                                                                                        | 315 077             | 492 188                                                                                              | 2 340                                                                                              | 12 986                 | 160 337                                                     | (5 147)                                                                                                  | 977 781            |
| Признанное отложенное налоговое обязательство                                                                                | (565 465)           | (194 147)                                                                                            | (6)                                                                                                | (80 144)               | (168 146)                                                   | 77                                                                                                       | (1 007 831)        |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)</b>                                                                   | <b>(250 388)</b>    | <b>298 041</b>                                                                                       | <b>2 334</b>                                                                                       | <b>(67 158)</b>        | <b>(7 809)</b>                                              | <b>(5 070)</b>                                                                                           | <b>(30 050)</b>    |

## 27 Налог на прибыль (продолжение)

Налоговый эффект движения временных разниц за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, приведен ниже:

|                                                                                                                              | 1 января<br>2023 г. | Восстановлено/<br>(отнесено) в составе<br>прибылей<br>и убытков от<br>продолжающейся<br>деятельности | Восстановлено/<br>(отнесено) в составе<br>прибылей<br>и убытков от<br>прекращенной<br>деятельности | Восстановлено/<br>(отнесено) в составе<br>капитала | Реклассификация<br>в активы/<br>обязательства<br>выбывающей<br>группы,<br>предназначенные<br>для продажи | 1 января 2024 г. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                           |                     |                                                                                                      |                                                                                                    |                                                    |                                                                                                          |                  |
| <b>Налоговый эффект вычитаемых/ (налогооблагаемых) временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды</b> |                     |                                                                                                      |                                                                                                    |                                                    |                                                                                                          |                  |
| Основные средства                                                                                                            | (5 914)             | 3 456                                                                                                | -                                                                                                  | -                                                  | 407                                                                                                      | (2 051)          |
| Нематериальные активы                                                                                                        | 280                 | 9                                                                                                    | (4)                                                                                                | -                                                  | -                                                                                                        | 285              |
| Актив в форме права пользования                                                                                              | 3 101               | (933)                                                                                                | -                                                                                                  | -                                                  | -                                                                                                        | 2 168            |
| Запасы                                                                                                                       | (44 683)            | (28 478)                                                                                             | -                                                                                                  | -                                                  | -                                                                                                        | (73 161)         |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями                                      | (251 920)           | (11 506)                                                                                             | -                                                                                                  | -                                                  | -                                                                                                        | (263 426)        |
| Прочие инвестиции                                                                                                            | 9 311               | 2 936                                                                                                | -                                                                                                  | -                                                  | (7 730)                                                                                                  | 4 517            |
| Кредиты и займы                                                                                                              | (3 491)             | (104 648)                                                                                            | -                                                                                                  | -                                                  | -                                                                                                        | (108 139)        |
| Оценочный резерв под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных и прочих инвестиций       | 37 076              | 18 821                                                                                               | 695                                                                                                | -                                                  | (33)                                                                                                     | 56 559           |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущее                                                                                    | 117 195             | 55 578                                                                                               | 62                                                                                                 | -                                                  | (28 606)                                                                                                 | 144 229          |
| Прочее                                                                                                                       | 284                 | (7 967)                                                                                              | -                                                                                                  | (3 975)                                            | 289                                                                                                      | (11 369)         |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)</b>                                                                   | <b>(138 761)</b>    | <b>(72 732)</b>                                                                                      | <b>753</b>                                                                                         | <b>(3 975)</b>                                     | <b>(35 673)</b>                                                                                          | <b>(250 388)</b> |
| Признанный отложенный налоговый актив                                                                                        | 180 254             | 170 439                                                                                              | 753                                                                                                | -                                                  | (36 369)                                                                                                 | 315 077          |
| Признанное отложенное налоговое обязательство                                                                                | (319 015)           | (243 171)                                                                                            | -                                                                                                  | (3 975)                                            | 696                                                                                                      | (565 465)        |
| <b>Чистые отложенные налоговые активы/ (обязательства)</b>                                                                   | <b>(138 761)</b>    | <b>(72 732)</b>                                                                                      | <b>753</b>                                                                                         | <b>(3 975)</b>                                     | <b>(35 673)</b>                                                                                          | <b>(250 388)</b> |

## 28 Прекращенная деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Клиника научного долголетия», которое входит в состав отчетного сегмента «Прочие», отражено как прекращенная деятельность после утверждения решения о прекращении данного инвестиционного проекта руководством Группы и внеочередным общим собранием участников.

Анализ результатов прекращенной деятельности и результат, признанный при переоценке активов, представлены ниже:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                             | 2024 г.      | 2023 г.        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|
| Выручка                                                                                                                                        | -            | -              |
| Себестоимость                                                                                                                                  | -            | -              |
| <b>Валовая прибыль от прекращенной деятельности</b>                                                                                            | <b>-</b>     | <b>-</b>       |
| Административные расходы                                                                                                                       | (5)          | (81)           |
| Прочие расходы                                                                                                                                 | (40)         | (43)           |
| <b>Операционная прибыль от прекращенной деятельности</b>                                                                                       | <b>(45)</b>  | <b>(124)</b>   |
| Прибыль до налогообложения от прекращенной деятельности                                                                                        | (45)         | (124)          |
| Налог на прибыль, относящийся к прибыли до налогообложения от прекращенной деятельности                                                        | 2 334        | 58             |
| <b>Прибыль/(убыток) после налогообложения от прекращенной деятельности</b>                                                                     | <b>2 289</b> | <b>(66)</b>    |
| Прибыль/(убыток) до налогообложения, признанная в результате переоценки внеоборотных активов, классифицируемых как предназначенные для продажи | -            | (3 473)        |
| Налоговый эффект от переоценки                                                                                                                 | -            | 695            |
| <b>Прибыль/(убыток) за год от прекращенной деятельности</b>                                                                                    | <b>2 289</b> | <b>(2 844)</b> |

## 29 Условные и договорные обязательства

**Судебные разбирательства.** К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам сверх суммы резервов, отраженных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа была вовлечена в судебные различные разбирательства. Был создан резерв в сумме 10 833 тыс. руб., поскольку, по мнению юридических консультантов, велика вероятность убытка. См. Примечание 19.

**Условные налоговые обязательства.** Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или, по существу, вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами.

## **29 Условные и договорные обязательства (продолжение)**

Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом.

**Вопросы охраны окружающей среды.** В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

**Соблюдение условий кредитных договоров.** Группа должна выполнять определенные условия, преимущественно связанные с кредитами и займами. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам. По состоянию на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. и в течение 2024-2023 гг. Группой были соблюдены условия, предусмотренные кредитными договорами. См. Примечание 17.

**Гарантийные обязательства.** Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Проанализировав собственные затраты на устранение недостатков и практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет несущественной. В настоящей консолидированной отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства в отношении гарантий на выполненные строительные работы.

### 30 Основные дочерние организации

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа контролировала 55 юридических лиц (на 31 декабря 2023 года: 45 юридических лиц). Все юридические лица, находящиеся под контролем Группы в течение 2024, 2023 годов зарегистрированы в Российской Федерации и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Активы, обязательства, выручка и расходы данных организаций включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

| Наименование юридического лица                        | Изменения в течение 2024 года            | ИНН        | Сегмент                   | Доля участия/голосующих акций по состоянию на |                      |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------|------------|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------|
|                                                       |                                          |            |                           | 31 декабря 2024 года                          | 31 декабря 2023 года |
| ООО «Группа Гранд»                                    |                                          | 6678023430 | Прочие                    | 100,0%                                        | 100,0%               |
| ООО «Клиника научного долголетия»                     |                                          | 7708392950 | Прекращенная деятельность | 70,0%                                         | 70,0%                |
| ООО «Сибирский проект»                                |                                          | 9709056056 | Прочие                    | 100,0%                                        | 100,0%               |
| ООО «Астон. Приоритет»                                | Учреждено                                | 7708437009 | Прочие                    | 100,0%                                        | -                    |
| ООО «Астон. Селект»                                   | Приобретено в рамках объединения бизнеса | 6686021429 | Прочие                    | 100,0%                                        | -                    |
| ЗПИФ комбинированный «Эльбрус-Девелопмент»            | Учреждено                                | -          | Прочие                    | 100,0%                                        | -                    |
| ООО «Линд»                                            | Выбыло                                   | 6671131394 | Прочие                    | -                                             | 100,0%               |
| ООО «Астон. Девелопмент»                              | Учреждено                                | 7708430395 | Прочие                    | 100,0%                                        | -                    |
| ООО «Астон. Владивосток»                              | Учреждено                                | 2540287136 | Прочие                    | 99,0%                                         | -                    |
| ООО «Астон. Морской»                                  | Учреждено                                | 2540287440 | Прочие                    | 99,0%                                         | -                    |
| ООО «Астон. Екатеринбург»                             |                                          | 6658445514 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО «ЦТРВ Екатеринбурга»                              |                                          | 6661102500 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Время»                                 |                                          | 6658551400 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Движение»                              |                                          | 6658552146 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Движение 2»                            |                                          | 6658565522 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Движение 3»                            | Учреждено                                | 6658572142 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | -                    |
| ООО СЗ «Астон. История»                               |                                          | 6658542691 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Калиновский»                           |                                          | 6658565917 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Малахитовый»                           |                                          | 6658566773 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Новокольковский»                       |                                          | 6658565900 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Отрядный»                              |                                          | 6658547869 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Отрядный 2»                            |                                          | 6658565554 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Реформа»                               |                                          | 6658564078 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Реформа 2»                             |                                          | 6658567640 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Реформа 3»                             | Учреждено                                | 6658572135 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | -                    |
| ООО СЗ «Астон. Сосновый»                              |                                          | 6658565924 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Стахановская»                          |                                          | 6679052345 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Событие»                               |                                          | 6658524043 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Событие»                               |                                          | 6658540172 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны»                                |                                          | 6658534549 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны 2»                              |                                          | 6658548213 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны 3»                              |                                          | 6658548196 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны 4»                              |                                          | 6658563363 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны 5»                              |                                          | 6658563155 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны 6»                              |                                          | 6658567671 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Сезоны 7»                              |                                          | 6658567664 | Екатеринбург              | 75,0%                                         | 75,0%                |
| ООО «Астон. Недвижимость» (быв. ООО «Астон. Свобода») | Переименовано                            | 6671246966 | Коммерческая недвижимость | 100,0%                                        | 100,0%               |
| ООО «Астон. Белград»                                  | Приобретено в рамках объединения бизнеса | 9721098990 | Коммерческая недвижимость | 100,0%                                        | -                    |
| ООО «Астон. Подольск»                                 |                                          | 6671146979 | Коммерческая недвижимость | 100,0%                                        | 100,0%               |
| ООО «Астон. Технопарк»                                |                                          | 5074083730 | Коммерческая недвижимость | 100,0%                                        | 100,0%               |
| ООО «Астон. Климовск»                                 |                                          | 5074055557 | Коммерческая недвижимость | 100,0%                                        | 100,0%               |
| ООО «Астон. Москва»                                   |                                          | 7708402239 | Москва                    | 99,0%                                         | 99,0%                |
| ООО «Астон. Про»                                      |                                          | 7708422122 | Москва                    | 99,0%                                         | 99,0%                |
| ООО «Царская Ветка»                                   |                                          | 9725032327 | Москва                    | 70,3%                                         | 70,3%                |
| ООО «Продвижение»                                     | Приобретено в рамках объединения бизнеса | 7727243834 | Москва                    | 100%                                          | -                    |

### 30 Основные дочерние организации (продолжение)

| Наименование юридического лица          | Изменения в течение 2024 года | ИНН        | Сегмент     | Доля участия/голосующих акций по состоянию на |                      |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------|-------------|-----------------------------------------------|----------------------|
|                                         |                               |            |             | 31 декабря 2024 года                          | 31 декабря 2023 года |
| АО «Астон. Стройтрест 43»               |                               | 5404113432 | Новосибирск | 70,0%                                         | 70,0%                |
| ООО СЗ «Меркурий»                       |                               | 9701145635 | Новосибирск | 35,7%                                         | 35,7%                |
| ООО СЗ «Астон. Бугринка»                |                               | 5404206253 | Новосибирск | 60,3%                                         | 60,3%                |
| ООО СЗ «Астон. Тихий центр Левобережья» |                               | 5404206260 | Новосибирск | 70,0%                                         | 70,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Геометрия 5»             |                               | 5404206172 | Новосибирск | 70,0%                                         | 70,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Геометрия»               |                               | 5404213483 | Новосибирск | 70,0%                                         | 70,0%                |
| ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК             |                               | 5403323525 | Новосибирск | 70,0%                                         | 70,0%                |
| ООО «Астон. Тюмень»                     |                               | 7203524281 | Тюмень      | 99,0%                                         | 99,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Талисман»                |                               | 7203525292 | Тюмень      | 99,0%                                         | 99,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Март»                    |                               | 7203535212 | Тюмень      | 99,0%                                         | 99,0%                |
| ООО СЗ «Астон. Раздолье»                | Учреждено                     | 7203578093 | Тюмень      | 99,0%                                         | -                    |

### 31 Объединения бизнеса

#### (а) Приобретение дочерней организации (ООО «Астон. Белград»)

24 мая 2024 года Группа получила контроль над организацией ООО «Астон. Белград», оказывающей услуги по управлению и предоставлению в аренду собственного недвижимого нежилого имущества, посредством приобретения 100% долей в капитале. Дочерняя организация осуществляет свою деятельность в городе Москва.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

*В тысячах российских рублей*

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Уплаченная сумма денежных средств  | 611 650        |
| <b>Итого переданное возмещение</b> | <b>611 650</b> |

Затраты, связанные со сделкой приобретения в сумме 74 тыс. руб., были отнесены на прочие расходы. В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств определена на основе сравнительного и затратного подходов. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

31 Объединения бизнеса (продолжение)

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                        |  | Соответствующая<br>справедливая<br>стоимость |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------|
| Инвестиционная недвижимость                                                                                                               |  | 639 991                                      |
| Отложенные налоговые активы                                                                                                               |  | 28 582                                       |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                                               |  | 4 196                                        |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                                          |  | 31 095                                       |
| Обязательства по аренде                                                                                                                   |  | (11 272)                                     |
| Отложенные налоговые обязательства                                                                                                        |  | (32 942)                                     |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                              |  | (23 817)                                     |
| <b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации</b>                                                        |  | <b>635 833</b>                               |
| Отрицательный гудвил, связанный с приобретением                                                                                           |  | 24 183                                       |
| <b>Итого переданное возмещение</b>                                                                                                        |  | <b>611 650</b>                               |
| <b>Итого сумма превышения справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов над стоимостью приобретения при объединении бизнесов</b> |  | <b>24 183</b>                                |

За период с даты приобретения до 31 декабря 2024 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 81 997 тыс. руб., а в чистой прибыли – убыток в размере 1 451 тыс. руб.

(b) Приобретение дочерней организации (ООО «Продвижение»)

16 октября 2024 года Группа получила контроль над организацией ООО «Продвижение», посредством приобретения 100% долей в капитале. Дочерняя организация осуществляет свою деятельность в городе Москва.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

| <i>В тысячах российских рублей</i> |                |
|------------------------------------|----------------|
| Уплаченная сумма денежных средств  | 249 300        |
| <b>Итого переданное возмещение</b> | <b>249 300</b> |

В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость запасов определена на основе доходного подхода, с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

31 Объединения бизнеса (продолжение)

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                        | Соответствующая<br>справедливая<br>стоимость |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Инвестиционная недвижимость                                                                                                               | 10 302                                       |
| Отложенные налоговые активы                                                                                                               | 322                                          |
| Запасы                                                                                                                                    | 304 768                                      |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                                               | 263                                          |
| Переплата по текущему налогу на прибыль                                                                                                   | 9                                            |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                                          | 14                                           |
| Обязательства по аренде                                                                                                                   | (1 599)                                      |
| Отложенные налоговые обязательства                                                                                                        | (63 119)                                     |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                              | (225)                                        |
| <b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации</b>                                                        | <b>250 735</b>                               |
| Отрицательный гудвил, связанный с приобретением                                                                                           | 1 435                                        |
| <b>Итого переданное возмещение</b>                                                                                                        | <b>249 300</b>                               |
| <b>Итого сумма превышения справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов над стоимостью приобретения при объединении бизнесов</b> | <b>1 435</b>                                 |

За период с даты приобретения до 31 декабря 2024 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 3 292 тыс. руб., а в чистой прибыли – убыток в размере 738 тыс. руб.

(с) Приобретение дочерней организации (ООО «Астон. Климовск»)

17 мая 2023 года Группа получила контроль над организацией ООО «Астон. Климовск», оказывающей услуги по управлению и продаже собственного или арендованного недвижимого нежилого имущества, посредством приобретения 100% долей в капитале. Дочерняя организация осуществляет свою деятельность в Московской области.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

| <i>В тысячах российских рублей</i> |                |
|------------------------------------|----------------|
| Уплаченная сумма денежных средств  | 820 000        |
| <b>Итого переданное возмещение</b> | <b>820 000</b> |

Затраты, связанные со сделкой приобретения в сумме 747 тыс. руб., были отнесены на прочие расходы. В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств определена на основе сравнительного и затратного подходов. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

### 31 Объединения бизнеса (продолжение)

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                        | <b>Соответствующая<br/>справедливая<br/>стоимость</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Основные средства                                                                                                                         | 28 471                                                |
| Инвестиционная недвижимость                                                                                                               | 670 041                                               |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                                               | 16 675                                                |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                                          | 17 788                                                |
| Прочие активы                                                                                                                             | 209                                                   |
| Внеоборотные активы, классифицируемые как предназначенные для продажи                                                                     | 123 535                                               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                              | (36 650)                                              |
| <b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации</b>                                                        | <b>820 069</b>                                        |
| Отрицательный гудвил, связанный с приобретением                                                                                           | 69                                                    |
| <b>Итого переданное возмещение</b>                                                                                                        | <b>820 000</b>                                        |
| <b>Итого сумма превышения справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов над стоимостью приобретения при объединении бизнесов</b> | <b>69</b>                                             |

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 147 648 тыс. руб., а в чистой прибыли – прибыль в размере 53 396 тыс. руб.

#### (d) Приобретение дочерней организации (ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК)

3 августа 2023 года Группа получила контроль над организацией ООО СЗ «Капитал Инвест» НСК, оказывающей услуг в качестве застройщика жилого и коммерческого недвижимого имущества, посредством приобретения 100% долей в капитале. Дочерняя организация осуществляет свою деятельность в городе Новосибирск.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

| <i>В тысячах российских рублей</i> |                |
|------------------------------------|----------------|
| Уплаченная сумма денежных средств  | 163 735        |
| <b>Итого переданное возмещение</b> | <b>163 735</b> |

В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость запасов определена на основе доходного подхода, с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности по состоянию на дату приобретения существенно не отличалась от ее балансовой стоимости.

### 31 Объединения бизнеса (продолжение)

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и об отрицательном гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                        | Соответствующая<br>справедливая<br>стоимость |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Основные средства                                                                                                                         | 1 541                                        |
| Запасы                                                                                                                                    | 165 325                                      |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                                               | 46 397                                       |
| Предоплата по текущему налогу на прибыль                                                                                                  | 5                                            |
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                                          | 677                                          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                              | (750)                                        |
| <b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации</b>                                                        | <b>213 195</b>                               |
| Отрицательный гудвил, связанный с приобретением                                                                                           | 49 460                                       |
| <b>Итого переданное возмещение</b>                                                                                                        | <b>163 735</b>                               |
| <b>Итого сумма превышения справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов над стоимостью приобретения при объединении бизнесов</b> | <b>49 460</b>                                |

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 4 726 тыс. руб., а в чистой прибыли – прибыль в размере 16 818 тыс. руб.

#### (е) Приобретение дочерней организации (ООО «Царская Ветка»)

18 сентября 2023 года Группа получила контроль над организацией ООО «Царская Ветка», посредством приобретения 51% долей в капитале. 6 декабря 2023 года Группа приобрела дополнительные 20% долей в капитале ООО «Царская Ветка».

По состоянию на 31 декабря 2023 года совокупная доля владения Группы составляет 71%. Дочерняя организация осуществляет свою деятельность в городе Москва.

Ниже представлена справедливая стоимость общей суммы переданного возмещения и его составляющих на дату приобретения:

| <i>В тысячах российских рублей</i>             |                |
|------------------------------------------------|----------------|
| Уплаченная сумма денежных средств              | 495 000        |
| Принятое обязательство по условному возмещению | 37 500         |
| <b>Итого переданное возмещение</b>             | <b>532 500</b> |

В соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса», Группа должна отражать приобретения по справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых при приобретении организации обязательств и условных обязательств. Справедливая стоимость запасов определена на основе доходного подхода, с использованием метода дисконтированных денежных потоков. Оценка справедливой стоимости выполнена независимым профессиональным оценщиком, обладающим признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект. Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности по состоянию на дату приобретения существенно не отличалась от ее балансовой стоимости.

### **31 Объединения бизнеса (продолжение)**

Ниже представлена информация об идентифицируемых приобретенных активах и обязательствах и о гудвиле, возникшем в связи с данными приобретениями:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                        | <b>Соответствующая<br/>справедливая<br/>стоимость</b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств                                                                                          | 2 078                                                 |
| Запасы                                                                                                                                    | 770 428                                               |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                                               | 13 564                                                |
| Обязательства по аренде                                                                                                                   | (36 499)                                              |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                              | (1 030)                                               |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль                                                                                               | (530)                                                 |
| <b>Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов дочерней организации</b>                                                        | <b>748 011</b>                                        |
| За вычетом неконтролирующей доли участия                                                                                                  | (216 923)                                             |
| Гудвил, связанный с приобретением                                                                                                         | 1 412                                                 |
| <b>Итого переданное возмещение</b>                                                                                                        | <b>532 500</b>                                        |
| <b>Итого сумма превышения стоимости приобретения при объединении бизнесов над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов</b> | <b>1 412</b>                                          |

Неконтролирующая доля участия представляет собой долю в чистых активах приобретенной организации, принадлежащую неконтролирующим собственникам. Гудвил в основном обусловлен прибыльностью приобретенного бизнеса и ожиданиями значительного синергизма от объединяющихся операций по реализации проекта строительства коливингов, коммерческих помещений свободного назначения (торговые и офисные), паркингов в городе Москва. Для будущих периодов гудвил не будет уменьшать налогооблагаемую базу.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 г. доля приобретенной дочерней организации в выручке Группы составила 3 766 тыс. руб., а в чистой прибыли – убыток в размере 1 252 тыс. руб.

### 32 Неконтролирующая доля участия

| <i>В тысячах российских рублей</i>            | Внеоборотные активы | Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы) | Оборотные активы  | Долгосрочные обязательства | Краткосрочные обязательства | Чистые активы    | Балансовая стоимость неконтролирующей доли | Дивиденды, выплаченные неконтролирующей доле участия в течение года |
|-----------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|-----------------------------|------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>По состоянию на 31 декабря 2024 г.</b>     |                     |                                                                          |                   |                            |                             |                  |                                            |                                                                     |
| Девелопмент и строительство Екатеринбург      | 655 327             | -                                                                        | 11 102 722        | 896 727                    | 9 945 416                   | 915 906          | 314 576                                    | (235 225)                                                           |
| Девелопмент и строительство Новосибирск       | 170 541             | -                                                                        | 3 880 319         | 2 963 672                  | 481 868                     | 605 320          | 332 675                                    | -                                                                   |
| Девелопмент и строительство Тюмень            | 20 632              | -                                                                        | 350 257           | 231 739                    | 21 429                      | 117 721          | 1 854                                      | -                                                                   |
| Девелопмент и строительство Москва            | 75 854              | 822 070                                                                  | 314 366           | 88 671                     | 1 077 003                   | 46 616           | 214 005                                    | -                                                                   |
| Девелопмент и строительство Владивосток       | 1 565               | -                                                                        | 513               | -                          | 6 764                       | (4 686)          | (45)                                       | -                                                                   |
| Прочие, в том числе прекращенная деятельность | 11 589              | -                                                                        | 117               | -                          | 47 552                      | (35 846)         | (9 127)                                    | -                                                                   |
| <b>ИТОГО</b>                                  | <b>935 508</b>      | <b>822 070</b>                                                           | <b>15 648 294</b> | <b>4 180 809</b>           | <b>11 580 032</b>           | <b>1 645 031</b> | <b>853 938</b>                             | <b>(235 225)</b>                                                    |
| <b>По состоянию на 31 декабря 2023 г.</b>     |                     |                                                                          |                   |                            |                             |                  |                                            |                                                                     |
| Девелопмент и строительство Екатеринбург      | 193 289             | -                                                                        | 5 142 567         | 857 261                    | 2 433 276                   | 2 045 319        | 587 709                                    | (75 000)                                                            |
| Девелопмент и строительство Новосибирск       | 92 616              | -                                                                        | 2 150 357         | 368 648                    | 970 676                     | 903 649          | 373 487                                    | -                                                                   |
| Девелопмент и строительство Тюмень            | 23 632              | -                                                                        | 936 436           | 45 919                     | 832 491                     | 81 658           | 1 091                                      | -                                                                   |
| Девелопмент и строительство Москва            | 15 295              | -                                                                        | 760 255           | 557 998                    | 43 104                      | 174 448          | 216 048                                    | -                                                                   |
| Девелопмент и строительство Владивосток       | -                   | -                                                                        | -                 | -                          | -                           | -                | -                                          | -                                                                   |
| Прочие, в том числе прекращенная деятельность | 9 330               | -                                                                        | 154               | 37 438                     | 10 056                      | (38 010)         | (9 814)                                    | -                                                                   |
| <b>ИТОГО</b>                                  | <b>334 162</b>      | <b>-</b>                                                                 | <b>8 989 769</b>  | <b>1 867 264</b>           | <b>4 289 603</b>            | <b>3 167 064</b> | <b>1 168 521</b>                           | <b>(75 000)</b>                                                     |

### 32 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

Таблицы выше содержат обобщенную финансовую информацию до исключения внутригрупповых расчетов, в отношении дочерних организаций Группы, в которых имеется неконтролирующая доля участия.

| <i>В тысячах российских рублей</i>               | <b>Валовая<br/>прибыль</b> | <b>Прибыль/<br/>(убыток)</b> | <b>Итого<br/>совокупный<br/>доход/<br/>(убыток)</b> | <b>Прибыль/<br/>(убыток),<br/>относимая на<br/>неконтро-<br/>лирующую<br/>долю участия</b> |
|--------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.</b>  |                            |                              |                                                     |                                                                                            |
| Девелопмент и строительство<br>Екатеринбург      | 1 293 775                  | (308 514)                    | (308 514)                                           | (37 908)                                                                                   |
| Девелопмент и строительство<br>Новосибирск       | 108 659                    | (150 789)                    | (150 789)                                           | (40 812)                                                                                   |
| Девелопмент и строительство<br>Тюмень            | 145 283                    | 36 062                       | 36 062                                              | 763                                                                                        |
| Девелопмент и строительство<br>Москва            | 16 877                     | (155 657)                    | (155 657)                                           | (2 043)                                                                                    |
| Девелопмент и строительство<br>Владивосток       | -                          | (4 696)                      | (4 696)                                             | (45)                                                                                       |
| Прочие, в том числе прекращенная<br>деятельность | -                          | (45)                         | (45)                                                | 687                                                                                        |
| <b>Итого</b>                                     | <b>1 564 594</b>           | <b>(583 639)</b>             | <b>(583 639)</b>                                    | <b>(79 358)</b>                                                                            |
| <b>За год, закончившийся 31 декабря 2023 г.</b>  |                            |                              |                                                     |                                                                                            |
| Девелопмент и строительство<br>Екатеринбург      | 2 543 744                  | 1 641 768                    | 1 641 768                                           | 436 690                                                                                    |
| Девелопмент и строительство<br>Новосибирск       | 632 688                    | 250 432                      | 250 432                                             | 98 087                                                                                     |
| Девелопмент и строительство<br>Тюмень            | 208 944                    | 107 169                      | 107 169                                             | 1 264                                                                                      |
| Девелопмент и строительство<br>Москва            | 3 766                      | (37 785)                     | (37 785)                                            | (832)                                                                                      |
| Девелопмент и строительство<br>Владивосток       | -                          | -                            | -                                                   | -                                                                                          |
| Прочие, в том числе прекращенная<br>деятельность | -                          | (2 844)                      | (2 844)                                             | (853)                                                                                      |
| <b>Итого</b>                                     | <b>3 389 142</b>           | <b>1 958 740</b>             | <b>1 958 740</b>                                    | <b>534 356</b>                                                                             |

### 33 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 гг. ООО «Группа Астон» являлась непосредственной материнской организацией Группы и ее конечной материнской организацией. Стороной, обладающей конечным контролем над Группой, являлся г-н Ким Игорь Владимирович. Доля владения Организацией представлена в Примечании 16.

### **33 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)**

Вознаграждение ключевого управленческого персонала. В 2024 году краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу начислены в размере 501 554 тыс. руб. (в 2023 году: 313 975 тыс. руб.).

В состав ключевого управленческого персонала включены: директор, заместители директора, иные должностные лица. В состав краткосрочных вознаграждений включены оплата труда за указанные периоды, начисленные на нее налоги и иные обязательные платежи в соответствующие бюджеты, и внебюджетные фонды, оплата ежегодного оплачиваемого отпуска за работу в отчетном периоде, в пользу основного ключевого управленческого персонала.

В течение 2024 и 2023 годов Группа не производила начисление и выплаты долгосрочных вознаграждений.

Остатки по операциям со связанными сторонами представлены ниже:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                       | <b>31 декабря<br/>2024 года</b> | <b>31 декабря<br/>2023 года</b> |
|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Балансовые остатки со связанными сторонами</b>                        |                                 |                                 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                              | 26                              | 274                             |
| Внеоборотные активы, предназначенные для продажи (или выбывающие группы) | -                               | 98 960                          |
| Прочие инвестиции                                                        | 40 661                          | -                               |
| За вычетом резерва под обесценение                                       | (40 661)                        | -                               |
| Обязательства по аренде                                                  | (4 070)                         | (2 462)                         |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                             | (6)                             | (37 506)                        |
| Дивиденды к уплате                                                       | -                               | (200 000)                       |
| <b>Итого балансовые остатки со связанными сторонами по состоянию на</b>  | <b>(4 050)</b>                  | <b>(140 734)</b>                |

Ниже указаны статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по операциям со связанными сторонами:

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                 | <b>31 декабря<br/>2024 года</b> | <b>31 декабря<br/>2023 года</b> |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| <b>Обороты со связанными сторонами</b>                             |                                 |                                 |
| Выручка                                                            | 980                             | -                               |
| Административные расходы                                           | (660)                           | (244)                           |
| Финансовые доходы                                                  | 4 002 835                       | -                               |
| Финансовые расходы                                                 | (224)                           | (2 421)                         |
| Прочие расходы                                                     | (1 319)                         | -                               |
| <b>Итого обороты со связанными сторонами за год, закончившийся</b> | <b>4 001 612</b>                | <b>(2 665)</b>                  |

### **34 Управление финансовыми рисками**

#### **(a) Система управления рисками**

Главной целью управления рисками является обеспечение успешного функционирования Группы в условиях риска и неопределенности, а также защита интересов собственников и инвесторов путем построения последовательной, независимой и эффективной системы управления рисками. При этом Группа понимает ограничение в виде обеспечения разумной, но не абсолютной гарантии достижения цели, ввиду неопределенности самой природы риска.

### **34 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

В процессе управления рисками Группа выделяет следующие категории рисков:

- макроэкономические и отраслевые;
- правовые и операционные;
- финансовые;
- риски развития;
- репутационные.

Каждая категория содержит набор рисков, как то, риск усиления конкуренции в составе макроэкономической категории, риск ликвидности и процентный риск в составе финансовой категории, риск конфликта интересов в составе операционной категории.

Перечень выявляемых и классифицируемых рисков содержится в Политике управления рисками, утвержденной Советом Директоров ООО «Группа Астон». Подходы к управлению рисками, стандарты и методики риск-менеджмента закреплены, кроме Политики управления рисками в следующих документах:

- Положение по управлению рисками;
- Методика оценки контрагентов и заключения договоров;
- Положение об оценке профессиональных рисков;
- Кодекс корпоративной этики.

В соответствии с принципом вовлеченности в управлении рисками задействованы все Органы управления и подразделения Группы. Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль ее эффективности несет Совет директоров ООО «Группа Астон». Зона ответственности каждого подразделения и Органа управления закреплена в Политике управления рисками.

Создан и постоянно действует корпоративный коллегиальный Орган в виде Комитета по рискам, отвечающий за реализацию Политики управления рисками в рамках всей Группы. Заседание Комитета по рискам проходит ежеквартально. По результатам заседания формируется Отчет по рискам, в котором фиксируется входящий уровень каждого риска, проведенные и планируемые мероприятия по снижению суммы потерь и вероятности реализации указанного риска и исходящий уровень риска. Отчет по рискам утверждается Советом директоров на плановом ежеквартальном заседании.

#### **(b) Макроэкономические и отраслевые риски**

На бизнес Группы оказывают существенное влияние экономическая среда и финансовые рынки Российской Федерации. В отчетном году главным фактором, оказывающим влияние на российскую экономику, являются сохраняющиеся тенденции санкционного давления. Существенным фактором, оказывающим влияние на деятельность Группы в отчетном периоде, стало повышение ключевой ставки с 16% до 21%, что привело к удорожанию привлекаемых денежных средств.

Импортное оборудование и комплектующие, используемые в деятельности Группы, и недоступные по причине санкций, были заменены на аналогичные, производства России или третьих стран. Выстроены новые логистические цепочки без удлинения сроков поставок.

Руководство уверено, 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.

#### **(c) Уровень риска неплатежей (кредитный риск)**

Несмотря на значительное увеличение балансовой стоимости финансовых активов, подверженных данному риску, по состоянию на отчетную дату, риск неплатежей (кредитный риск) Группы сохраняется на низком уровне. Все дебиторы и заемщики Группы находятся на территории Российской Федерации. Таблица ниже отображает активы, подверженные риску неплатежей, по балансовой стоимости до создания резервов и обесценения.

### 34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

| В тысячах российских рублей                      | 2024 г.          | 2023 г.          |
|--------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Денежные средства и эквиваленты денежных средств | 325 486          | 2 196 760        |
| Активы по договорам                              | 5 667 107        | 1 687 705        |
| Дебиторская задолженность                        | 1 709 664        | 1 632 600        |
| Займы выданные                                   | 2 027 628        | 3 786 715        |
| <b>Итого по состоянию на 31 декабря</b>          | <b>9 729 885</b> | <b>9 303 780</b> |

#### (i) Денежные средства и эквиваленты денежных средств

Группа не начисляет резерв под ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня (A-) по классификации кредитного рейтингового агентства «АКРА» и (A-) по классификации «Эксперт РА».

| В тысячах российских рублей                                                           | Кредитный рейтинг | Рейтинговое агентство | 2024 г.        | 2023 г.          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------|------------------|
| <b>Обслуживающий Банк:</b>                                                            |                   |                       |                |                  |
| «ЭКСПОБАНК» АО                                                                        | ruA+              | ЭкспертРА             | 126 244        | 1 128 733        |
| «СБЕРБАНК» ПАО                                                                        | AAA(RU)           | АКРА                  | 64 494         | 811 954          |
| НКО АО НРД, г. Москва                                                                 | ruAAA             | ЭкспертРА             | 44 880         | -                |
| ПАО «СОВКОМБАНК»                                                                      | AA+(RU)           | АКРА                  | 39 906         | -                |
| «БАНК ДОМ.РФ» АО                                                                      | AA+(RU)           | АКРА                  | 35 581         | 181 327          |
| «БАНК ВТБ» ПАО                                                                        | AAA(RU)           | АКРА                  | 5 666          | 74 741           |
| АО «АЛЬФА-БАНК»                                                                       | AA+(RU)           | АКРА                  | 5 816          | -                |
| ТКБ БАНК ПАО                                                                          | ruBBB-            | Эксперт РА            | 2 899          | -                |
| «ГАЗПРОМБАНК» АО                                                                      | AA+(RU)           | АКРА                  | -              | 5                |
| <b>Итого остатки денежных средств и эквивалентов денежных средств по состоянию на</b> |                   |                       | <b>325 486</b> | <b>2 196 760</b> |

#### (ii) Активы по договорам с покупателями

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу, признанные на основании обязанности к исполнению по договору, выполняемой в течение периода. С 1 июля 2019 года согласно требованиям законодательства РФ Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Уполномоченные Банки (эскроу-агенты) открывают счета эскроу покупателям недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование затрат, необходимых для реализации соответствующего проекта. По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в уполномоченных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

Активы по договорам полностью обеспечены средствами на счетах эскроу, остатки денежных средств на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2024 г. составили 7 105 305 тыс. руб. (31 декабря 2023 г.: 3 402 774 тыс. руб.).

При расчете оценочного резерва на обесценение активов по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, открытых в аккредитованном банке, используется его кредитный рейтинг. На отчетную дату оценочный резерв не создается, поскольку счета эскроу открыты в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня (A-) по классификации кредитного рейтингового агентства «АКРА» и (A-) по классификации «Эксперт РА».

### 34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

| В тысячах российских рублей                           | Кредитный рейтинг | Рейтинговое агентство | 2024 г.          | 2023 г.          |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|------------------|------------------|
| <b>Уполномоченный банк (эскроу-агент):</b>            |                   |                       |                  |                  |
| «БАНК ДОМ.РФ» АО                                      | AA                | АКРА                  | 3 747 603        | 1 774 534        |
| «СБЕРБАНК» ПАО                                        | AAA               | АКРА                  | 3 357 702        | 1 628 240        |
| <b>Итого остатки на эскроу счетах по состоянию на</b> |                   |                       | <b>7 105 305</b> | <b>3 402 774</b> |

#### (iii) Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая авансы, выданные поставщикам и подрядчикам

В целях обеспечения гласности, объективности и единства требований к подрядчикам и поставщикам, а также для их оценки Группа заключает договоры суммой более 5 млн. руб. через процедуру публичного объявления, сбора, анализа и выбора предложений потенциальных Поставщиков/ Исполнителей/ Подрядчиков. На этапе сбора и анализа предложений все поставщики и подрядчики подвергаются оценке согласно действующей Методики оценки контрагентов и заключения договоров. На этапе заключения договора Группа включает в условия сотрудничества штрафные санкции и удержание суммы гарантийного обязательства. Целевой уровень авансов, отражаемый в договорах с поставщиками и подрядчиками, составляет 15%.

При оценке обесценения финансового актива, представленного торговой и прочей дебиторской задолженностью, включая авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, Группа учитывает имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, а та же при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию. Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных создан в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. См. Примечание 12.

#### (iv) Необеспеченные займы, предоставленные третьим сторонам

Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки в отношении необеспеченных займов, предоставленных третьим сторонам на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Резерв под обесценение необеспеченных займов, предоставленных третьим сторонам создан в сумме ожидаемых кредитных убытков за весь срок. См. Примечание 13.

#### (d) Риски валютной переоценки

Активы и обязательства Группы выраженные в валютах отличных от рубля или стоимость которых зависит от стоимости валют отличных от рубля не существенны, Группа не подвержена валютному риску.

#### (e) Риск ликвидности

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

Группа управляет риском ликвидности на ежедневной основе, рассчитывая три основных коэффициента ликвидности, по каждому из которых установлено нормативное значение:

### 34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

- мгновенной (на период до 7 дней);
- текущей (до 30 дней);
- долгосрочной (до 365 дней).

Коэффициенты рассчитываются как отношение суммы остатков на счетах на начало периода, ожидаемых поступления выручки за период и ожидаемого чистого денежного потока по банковским кредитам и небанковским займам к сумме ожидаемых выплат за период.

| Коэффициенты ликвидности | Нормативное значение | Фактическое значение |                    |
|--------------------------|----------------------|----------------------|--------------------|
|                          |                      | 31 декабря 2024 г.   | 31 декабря 2023 г. |
| мгновенной               | $\geq 1$             | 1,5                  | 1,8                |
| текущей                  | $\geq 1$             | 0,9                  | 1,4                |
| долгосрочной             | $\geq 0,7$           | 0,9                  | 1,0                |

При расчете коэффициентов ликвидности Группа использует обязательные к исполнению платежи, под которыми понимает либо твердо прописанные в договорах, либо влекомые обязательствами перед дольщиками по достройке дома, а также утвержденные Советом Директоров. Потоки денежных средств, включенные в анализ сроков погашения, не предполагают возникновения значительно раньше во времени или в существенно отличающихся суммах.

В соответствии с Политикой управления рисками и Положением по управлению рисками, информация о ликвидной позиции на регулярной основе рассматривается на Комитете по рискам. В таблицах ниже представлена информация о ликвидной позиции и расчете коэффициентов ликвидности по состоянию на декабрь 2024 года и на декабрь 2023 года.

Информация о сроках поступлений и выплат по состоянию на декабрь 2024 года представлена в таблице ниже.

| В тысячах российских рублей                                                 | 7 дней          | 30 дней            | 365 дней            |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------|---------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты*                                         | 75 523          | 75 523             | 75 523              |
| Консервативный прогноз поступления выручки                                  | 20 149          | 3 327 207          | 17 450 908          |
| Сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов | 46 420          | (1 825 357)        | (2 890 804)         |
| <b>Итого будущие поступления</b>                                            | <b>142 092</b>  | <b>1 577 373</b>   | <b>14 635 627</b>   |
| Утвержденные и обязательные расходы проектов                                | (58 979)        | (1 573 101)        | (9 199 965)         |
| Управленческие расходы                                                      | (14 037)        | (88 977)           | (1 114 746)         |
| Уплата налогов                                                              | -               | (137 630)          | (804 661)           |
| Погашение и обслуживание облигаций                                          | (20 944)        | (20 944)           | (4 642 266)         |
| Дивиденды к выплате                                                         | -               | -                  | (47 540)            |
| Обязательные выплаты, не относящиеся к проектам                             | -               | -                  | (494 061)           |
| <b>Итого будущие выплаты</b>                                                | <b>(93 960)</b> | <b>(1 820 652)</b> | <b>(16 303 239)</b> |
| <b>Коэффициенты ликвидности</b>                                             | <b>1,5</b>      | <b>0,9</b>         | <b>0,9</b>          |

Информация о сроках поступлений и выплат по состоянию на декабрь 2023 года представлена в таблице ниже.

**34 Управление финансовыми рисками (продолжение)**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                          | <b>7 дней</b>      | <b>30 дней</b>     | <b>365 дней</b>     |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Денежные средства и их эквиваленты*                                         | 871 669            | 871 669            | 871 669             |
| Консервативный прогноз поступления выручки                                  | 3 024 626          | 3 133 530          | 8 706 809           |
| Сальдо поступлений и выплат по кредитам* и займам, включая уплату процентов | (1 081 196)        | 520 053            | 8 310 310           |
| <b>Итого будущие поступления</b>                                            | <b>2 815 099</b>   | <b>4 525 252</b>   | <b>17 888 788</b>   |
| Утвержденные и обязательные расходы проектов                                | (1 415 387)        | (2 957 003)        | (12 118 288)        |
| Управленческие расходы                                                      | (19 639)           | (64 173)           | (549 829)           |
| Уплата налогов                                                              | (109 040)          | (13 131)           | (1 132 975)         |
| Погашение и обслуживание облигаций                                          | (4 584)            | (18 544)           | (3 164 967)         |
| Дивиденды к выплате                                                         | -                  | -                  | (47 540)            |
| Обязательные выплаты, не относящиеся к проектам                             | -                  | (200 000)          | (200 000)           |
| <b>Итого будущие выплаты</b>                                                | <b>(1 548 650)</b> | <b>(3 252 851)</b> | <b>(17 213 599)</b> |
| <b>Коэффициенты ликвидности</b>                                             | <b>1,8</b>         | <b>1,4</b>         | <b>1,0</b>          |

\* Информация представлена за вычетом влияния аккредитивов, связанных с обеспеченными банковскими кредитами

**(f) Процентный риск**

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

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены как инструментами с фиксированной ставкой, так и с плавающей ставкой, зависящей от ключевой ставки Банка России. По кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается фиксировано, с возможностью снижения в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности.

| <i>В тысячах российских рублей</i>                           | <b>Вид процентной ставки</b>                                | <b>2024 г.</b>    | <b>2023 г.</b>   |
|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Инструмент привлечения:</b>                               |                                                             |                   |                  |
| Облигационные займы                                          | фиксированная                                               | 4 080 049         | 2 599 150        |
| Банковские кредиты                                           | плавающая, в зависимости от ключевой ставки ЦБ с понижением | 6 223 936         | 1 539 693        |
| Банковские кредиты                                           | от покрытия счетами эскроу                                  |                   |                  |
| Банковские кредиты                                           | фиксированная, с понижением от покрытия счетами эскроу      | 2 179 570         | 961 818          |
| Небанковские займы                                           | фиксированная                                               | 359 245           | 611 645          |
| Банковские кредиты                                           | плавающая, в зависимости от ключевой ставки ЦБ              | 659 420           | 165 667          |
| <b>Итого балансовая стоимость по состоянию на 31 декабря</b> |                                                             | <b>13 502 220</b> | <b>5 877 973</b> |

### 34 Управление финансовыми рисками (продолжение)

#### (g) Убытки от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- инвестиционная недвижимость;
- запасы.

#### (i) Основные средства и инвестиционная недвижимость

Группа проанализировала основные средства и инвестиционную недвижимость 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.

#### (ii) Запасы

Группа преимущественно использует метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. Оценка проводится через дисконтирование ожидаемых денежных потоков проекта с применением различных ставок дисконтирования в зависимости от стадии строительства девелоперского проекта и источников финансирования строительства.

В 2024 году применялись следующие ставки дисконтирования в зависимости от готовности девелоперского проекта:

| Стадия готовности девелоперского проекта              | Ставка дисконтирования |
|-------------------------------------------------------|------------------------|
| До получение разрешительной документации              | 36,59%                 |
| До начала строительно-монтажных работ надземной части | 26,19%                 |
| До завершения строительно-монтажных работ кровли      | 25,74%                 |
| После завершения строительства                        | 25,74%                 |

Основные допущения метода дисконтированных денежных потоков представлены в Примечании 11.

По результатам тестирования на обесценение в 2024 году выявлено обесценение нефинансовых активов, представленных незавершенным строительством в сумме 1 008 178 тыс. руб.

### 35 События после окончания отчетного периода

**Облигационные займы.** В феврале и марте 2025 года в рамках первых ofert по 5 - 8 купонам седьмого и восьмого траншей второй программы облигаций Группы объявлена ставка в 24,5% годовых (4CDE-07-00544-R-002P от 30 ноября 2023 года, ISIN RU000A107UG4 и 4CDE-08-00544-R-002P от 11 марта 2024 года, ISIN RU000A108140). Периодичность выплаты купона – один раз в квартал.

В феврале 2025 года в рамках двенадцатого транша второй программы Группа разместила коммерческие облигации (4CDE-12-00544-R-002P от 17 сентября 2024 года, ISIN RU000A10AVW6) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей с установленной доходностью 24,5% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. По состоянию на 20 февраля 2025 года Группа продала внешним инвесторам 350 000 штук коммерческих облигаций в рамках двенадцатого транша второй программы.

В марте 2025 года в рамках тринадцатого транша второй программы Группа разместила коммерческие облигации (4CDE-13-00544-R-002P от 20 февраля 2025 года, ISIN RU000A10B5D5) номинальной стоимостью 1 000 российских рублей с установленной доходностью 24,5% годовых. Периодичность выплаты купона – один раз в квартал. Ставка в 24,25% годовых объявлена по 2 - 3 купонам тринадцатого транша второй программы облигаций Группы, по 4 купону 24,0% годовых. По состоянию на 27 марта 2025 года Группа продала внешним инвесторам 550 000 штук коммерческих облигаций в рамках тринадцатого транша второй программы.

### 35 События после окончания отчетного периода (продолжение)

**Дивиденды.** В марте 2025 года общим собранием участников ООО «Группа Астон» принято решение о распределении чистой прибыли между участниками в размере 450 000 тыс. руб. в течение 60 дней с даты принятия решения.

### 36 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и скорректированного чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным. Скорректированные показатели прибыли (показатель EBITDA и скорректированный показатель EBITDA) и скорректированного чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

**Показатель чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                                                                       | <i>Прим.</i> | <i>31 декабря<br/>2024 г.</i> | <i>31 декабря<br/>2023 г.</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Кредиты и займы                                                                                                                                                                          | 17           | 14 044 381                    | 5 972 904                     |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                                                                                                                       | 14           | 325 486                       | 2 196 760                     |
| <b>Итого чистый долг на 31 декабря</b>                                                                                                                                                   |              | <b>13 718 895</b>             | <b>3 776 144</b>              |
| Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу                                                                                                                                    | 14           | 7 105 305                     | 3 402 774                     |
| <b>Итого чистый долг за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы на</b> |              | <b>6 613 590</b>              | <b>373 370</b>                |

**Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                           | <i>Прим.</i> | <i>2024 г.</i>   | <i>2023 г.</i>   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| Итого совокупный доход (убыток) за отчетный период                                           |              | 6 733 786        | 4 320 675        |
| Амортизация основных средств, инвестиционной недвижимости, активов в форме права пользования |              | 97 044           | 71 559           |
| Процентные расходы после капитализации                                                       | 25           | 138 104          | 677 619          |
| Процентные доходы                                                                            | 26           | (474 326)        | (155 901)        |
| Расход по налогу на прибыль                                                                  | 27           | 729 671          | 1 098 736        |
| <b>EBITDA</b>                                                                                |              | <b>7 224 279</b> | <b>6 012 688</b> |

**36 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (продолжение)**

**Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)**

| <i>В тысячах российских рублей</i>                                                                                                                            | <i>Прим.</i> | <i>2024 г.</i>   | <i>2023 г.</i>   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>EBITDA</b>                                                                                                                                                 |              | <b>7 224 279</b> | <b>6 012 688</b> |
| Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием эскроу, учтенная в составе выручки | 21           | (484 600)        | (349 579)        |
| Процентные расходы, списанные в состав себестоимости                                                                                                          | 25           | 689 661          | 578 944          |
| Убыток от обесценения/(Доход от восстановления невостробованных сумм резервов под обесценение) финансовых активов, нетто                                      | 25           | 42 013           | 3 973            |
| Убыток от прекращения признания и списания финансовых активов                                                                                                 | 25           | 6 412            | 45 731           |
| Доход от прекращения признания и списания финансовых обязательств                                                                                             | 26           | (3 333)          | (1 982)          |
| Убыток по операциям с производными финансовыми инструментами, нетто                                                                                           |              | 8 510            |                  |
| Прочие финансовые расходы                                                                                                                                     | 25           | 9 031            | 7 692            |
| Отрицательный гудвил, признанный как доход                                                                                                                    | 24           | (61 706)         | (49 529)         |
| Убыток / (Прибыль) от изменения справедливой стоимости внеоборотных активов (или выбывающих групп)                                                            | 24           | (5 290)          | 55 055           |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционного имущества                                                                                         | 24           | (41 399)         | -                |
| Доход по курсовым разницам, нетто                                                                                                                             |              | -                | (111 445)        |
| <b>Скорректированная EBITDA</b>                                                                                                                               |              | <b>7 383 578</b> | <b>6 191 548</b> |
| <b>Отношение чистого долга к скорректированной EBITDA</b>                                                                                                     |              | <b>0,90</b>      | <b>0,06</b>      |