

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»**

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2024 год и
аудиторское заключение независимых аудиторов**

Содержание

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-94
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	95
Аудиторское заключение независимых аудиторов	96

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

млн руб.		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ	Прим.		
Внеоборотные активы			
Основные средства	16	65 367	60 904
Нематериальные активы и гудвил	17	4 608	6 348
Инвестиционная недвижимость	18	7 939	7 309
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20	54 202	74 691
Прочие инвестиции	21	6 049	2 859
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	3 085	5 132
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	3 797	28 850
Отложенные налоговые активы	15	64 469	32 896
Итого внеоборотных активов		209 516	218 989
Оборотные активы			
Запасы	19	558 701	559 449
Прочие инвестиции	21	9 108	3 910
Активы по текущему налогу на прибыль		4 221	5 331
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	497 479	487 176
Денежные средства и их эквиваленты	24	232 551	138 647
Прочие оборотные активы		10 973	7 546
Итого оборотных активов		1 313 033	1 202 059
Итого активов		1 522 549	1 421 048

Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	27		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО*		(29 010)	(29 010)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		1 285	82
Нераспределенная прибыль		371 721	343 322
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		381 250	351 648
Неконтролирующая доля		1 209	1 202
Итого собственного капитала		382 459	352 850
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	567 550	598 296
Кредиторская задолженность	30	22 292	27 979
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	3 907	4 163
Резервы	29	665	371
Отложенные налоговые обязательства	15	70 355	56 846
Итого долгосрочных обязательств		664 769	687 655
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	28	81 213	62 701
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	30	345 420	276 928
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	3 897	4 656
Резервы	29	21 523	25 756
Обязательства по текущему налогу на прибыль		23 268	10 502
Итого краткосрочных обязательств		475 321	380 543
Итого обязательств		1 140 090	1 068 198
Итого собственного капитала и обязательств		1 522 549	1 421 048

* Собственные акции балансовой стоимостью 7 605 миллионов рублей были проданы по договору РЕПО (на 31 декабря 2023 года: 6 928 миллионов рублей), см. примечание 27.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 11 апреля 2025 года и подписана по его поручению:

Е.О. Карапетян,
Генеральный директор

Е.С. Смаковская,
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год

млн руб.	Прим.	2024	2023
Выручка	10	675 051	585 273
Себестоимость реализованной продукции		(504 261)	(431 274)
Валовая прибыль		170 790	153 999
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	(3 312)	(891)
Коммерческие расходы		(12 142)	(9 355)
Административные расходы	13	(21 189)	(17 344)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	20	6 522	8 897
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	647	594
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	(5 508)	(3 086)
Прочие расходы, нетто	12	(8 342)	(10 978)
Прибыль от операционной деятельности		127 466	121 836
Финансовые доходы	11	22 173	11 945
Финансовые расходы	11	(78 631)	(65 918)
Убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов	26	(31 664)	(3 007)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	(744)	(1 046)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		(88 866)	(58 026)
Прибыль до налогообложения		38 600	63 810
Расход по налогу на прибыль	15	(9 934)	(11 500)
Прибыль за отчетный период		28 666	52 310
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		28 524	52 370
владельцам неконтролирующих долей		142	(60)
Прибыль за отчетный период		28 666	52 310
Корректировка на убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц за вычетом налога		27 455	10 477
Прибыль от основной деятельности*		56 121	62 787
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	27 (с)	46,32	80,91

* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 38.

млн руб.	Прим.	2024	2023
Прибыль за отчетный период		28 666	52 310
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		-	(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		1 203	837
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний		-	87
Прочий совокупный доход за отчетный период		1 203	562
Общий совокупный доход за отчетный период		29 869	52 872
Общий совокупный доход, причитающийся:			
собственникам Компании		29 727	52 932
владельцам неконтролирующих долей		142	(60)
Общий совокупный доход за отчетный период		29 869	52 872
Корректировка на убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц за вычетом налога		27 455	10 477
Общий совокупный доход от основной деятельности*		57 324	63 349

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 38.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2024 год

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							Некон- тролиру- ющая доля	Итого собствен- ного капитала
млн руб.	Прим.	Акцио- нерный капитал	Добавоч- ный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023 года		41 295	(4 041)	(6 632)	(842)	362	291 056	321 198	4 238	325 436
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	-	52 370	52 370	(60)	52 310
Прочий совокупный доход										
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		-	-	-	-	(362)	-	(362)	-	(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	837	-	-	837	-	837
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний		-	-	-	87	-	-	87	-	87
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	924	(362)	-	562	-	562
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	924	(362)	52 370	52 932	(60)	52 872
Операции с собственниками Компании										
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	8	-	-	-	-	-	-	-	(2 499)	(2 499)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	-	300	300
Прочие изменения		-	-	-	-	-	-	-	(777)	(777)
Выкуп собственных акций	27 (b)	-	-	(15 450)	-	-	-	(15 450)	-	(15 450)
Выкуп собственных акций, впоследствии проданных по договору РЕПО	27 (b)	-	-	(6 928)	-	-	-	(6 928)	-	(6 928)
Дивиденды	27 (a)	-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(22 378)	-	-	(104)	(22 482)	(2 976)	(25 458)
Остаток на 31 декабря 2023 года		41 295	(4 041)	(29 010)	82	-	343 322	351 648	1 202	352 850

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2024 год

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании								
		Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО			Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		Нераспределенная прибыль		Итого	
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал				Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала	
Остаток на 1 января 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	82	343 322	351 648	1 202	352 850	
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	28 524	28 524	142	28 666	
Прочий совокупный доход										
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	1 203	-	1 203	-	1 203	
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	1 203	-	1 203	-	1 203	
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	1 203	28 524	29 727	142	29 869	
Операции с собственниками Компании										
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей		9	-	-	-	-	-	(134)	(134)	
Прочие изменения			-	-	-	-	-	(1)	(1)	
Дивиденды		27 (a)	-	-	-	(125)	(125)	-	(125)	
Итого операций с собственниками Компании			-	-	-	(125)	(125)	(135)	(260)	
Остаток на 31 декабря 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	1 285	371 721	381 250	1 209	382 459	

* Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных подразделений пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций. Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год

млн руб.	Прим.	2024	2023
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		28 666	52 310
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	9 326	7 753
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	5 508	3 086
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	2 720	7 565
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(647)	(594)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	3 312	891
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период, за вычетом налога на прибыль	20	(8 154)	(9 500)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	744	1 046
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(44 413)	(28 219)
Убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов	11	31 664	3 007
Финансовые доходы	11	(22 173)	(11 945)
Финансовые расходы	11	78 631	65 918
Расход по налогу на прибыль	15	9 934	11 500
		95 118	102 818
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		(6 266)	2 448
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(199 300)	(265 771)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		51 137	14 650
Резервов		(7 532)	(12 612)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*			
		(66 843)	(158 467)
Налог на прибыль уплаченный		(14 442)	(15 585)
Проценты уплаченные		(28 598)	(18 592)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**			
		(109 883)	(192 644)

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 329 904 миллиона рублей (в 2023 году: 371 009 миллионов рублей), см. примечание 24.

** При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, то чистый поток денежных средств от операционной деятельности составил бы 52 988 миллионов рублей (в 2023 году: чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности, 7 087 миллионов рублей), а чистый приток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 10 898 миллионов рублей (в 2023 году: чистый отток 7 930 миллионов рублей), см. примечание 24.

Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год

млн руб.	Прим.	2024	2023
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		672	456
Проценты полученные		18 898	10 191
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(12 303)	(8 115)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств		37	-
Вложения в объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включая приобретение и вклады в уставный капитал	20	(1 678)	(14 040)
Выплаты участникам от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	20	27 780	-
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		3 688	(136)
Поступления от выбытия прочих инвестиций		-	827
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости		7	87
Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам		(10 336)	(6 712)
Погашение займов, выданных связанным сторонам и третьим лицам		3 259	2 631
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		30 024	(14 811)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Поступление по досрочному исполнению беспоставочных финансовых инструментов	26	-	33 515
Обеспечительный платеж по беспоставочному финансовому инструменту	26	-	(33 515)
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам	26	(6 611)	(2 826)
Выплаты по арендным обязательствам	28	(4 235)	(5 175)
Получение кредитов и займов	28	432 159	390 547
Платежи по договорам РЕПО	28	(3 976)	4 022
Погашение кредитов и займов	28	(239 974)	(159 090)
Выкуп облигаций	28	(3 497)	(26 649)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		-	(750)
Выкуп собственных акций	27 (b)	-	(22 378)
Дивиденды выплаченные	27 (a)	(97)	(74)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		173 769	177 627
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		93 910	(29 828)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(6)	34
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		138 647	168 441
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	24	232 551	138 647

Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	13
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и допущений	14
5	Оценка справедливой стоимости	15
6	Изменение существенных положений учетной политики	16
7	Операционные сегменты	17
8	Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей	20
9	Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости	20
10	Выручка	21
11	Финансовые доходы и расходы	23
12	Прочие расходы, нетто	23
13	Административные расходы	24
14	Расходы на персонал	24
15	Расход по налогу на прибыль	24
16	Основные средства	29
17	Нематериальные активы и гудвил	31
18	Инвестиционная недвижимость	33
19	Запасы	34
20	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	34
21	Прочие инвестиции	37
22	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	38
23	Аренда	39
24	Денежные средства и их эквиваленты	41
25	Убытки от обесценения нефинансовых активов	41
26	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	43
27	Собственный капитал	44
28	Кредиты и займы	45
29	Резервы и условные обязательства	52
30	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	55
31	Финансовые инструменты	56
32	Основные дочерние компании	65
33	Операции со связанными сторонами	66
34	События после отчетной даты	69
35	База для оценки	69
36	Существенные положения учетной политики	69
37	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	91
38	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	92

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно – «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также Группа включает общества, зарегистрированные в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, прочих железобетонных изделий и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче тепло- и электроэнергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2024 и 2023 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года акционерами Группы являлись юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владел пакетом акций в размере более 50%. Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года у Группы отсутствовала конечная контролирующая сторона.

По состоянию на 31 декабря 2023 года акционером, оказывающим существенное влияние на Группу, являлся господин С.Э. Гордеев, аффилированные лица которого владели 32,49% акций Компании. В 2024 году компании, аффилированные с С.Э. Гордеевым, продали 17,34% акций. По состоянию на 31 декабря 2024 года отсутствуют акционеры, оказывающие существенное влияние на Группу.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

События после начала специальной военной операции Российской Федерацией в феврале 2022 года продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой Группа осуществляет деятельность. Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны последовательно вводят дополнительные санкции в отношении банковской системы, отдельных юридических лиц и ряда граждан Российской Федерации.

Усиление санкций влечет за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования, что может привести к усилению зависимости российских компаний от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

В условиях санкционного давления Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации предпринимаются системные меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

В феврале 2024 года Соединенные Штаты Америки ввели санкции в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций. Указанное событие не оказало существенного негативного влияния на деятельность Группы. Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения, что позволяет снижать негативное влияние внешних факторов рисков. Группа включает предприятия полного цикла, зависимость от внешнего импорта является несущественной. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

Во втором полугодии 2024 года произошло повышение ключевой ставки с 16% до 21%. Также были отменены некоторые государственные программы льготного ипотечного кредитования. Группа планирует удерживать спрос за счет действующих и новых маркетинговых программ, акций, за счет сохранивших свое действие адресных программ льготного ипотечного кредитования.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство на постоянной основе анализирует события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы.

Руководство Группы полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, который выражен в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающем бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средствах и их эквивалентах.

Руководство пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»). Существенные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 36.

3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий, расположенных в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

Финансовый результат и финансовое положение дочернего предприятия, функциональная валюта которого отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления каждого отчета о финансовом положении;

- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по обменным курсам валют на даты соответствующих операций; и
- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

4 Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые положения учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 1 (b) «Условия осуществления хозяйственной деятельности» – суждение о рисках и компенсирующих факторах, влияющих на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно;
- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – классификации приобретения дочерних компаний как покупки актива или приобретение бизнеса;
- примечания 10 «Выручка» и 36 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 17 «Нематериальные активы и гудвил» – определение срока полезного использования нематериальных активов;
- примечание 20 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» – имеется ли у Группы совместный контроль над объектом инвестиций;
- примечания 23 «Аренда» и 36 (m) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 36 (p) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 29 «Резервы и условные обязательства» и 36 (g) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерва по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечание 30 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – оценка величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 31 (b) «Кредитный риск» – оценочные резервы в отношении ожидаемых кредитных убытков.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно

изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – определение справедливой стоимости балансов на дату приобретения;
- примечание 10 «Выручка» – оценка ожидаемой величины выручки;
- примечание 15 «Расход по налогу на прибыль» – наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- примечание 18 «Инвестиционная недвижимость» – ключевые допущения, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости;
- примечание 19 «Запасы» – ключевые допущения, влияющие на выявление и определение суммы обесценения;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 36 (р) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечание 26 «Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости;
- примечания 29 «Резервы и условные обязательства» и 36 (г) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 30 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – ключевые допущения при определении величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 36 (р) «Обесценение» – ключевые допущения относительно оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору.

5 Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

Основные средства

Справедливая стоимость основных средств (см. прим. 16), признанных в результате осуществления сделок по объединению бизнеса в прошлых периодах, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок) справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учетом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчет суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического

характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков) и моральным износом.

Инвестиционная недвижимость

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (см. прим. 18) основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

Нематериальные активы и гудвил

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы (см. прим. 17)), приобретенных в сделках по объединению бизнеса в прошлых периодах, а также других нематериальных активов, в том числе приобретенных в сделках по объединению бизнеса, была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и/или последующей продажи данных активов. При определении справедливой стоимости клиентской базы применялся метод «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагает, что клиентская база оценивается в размере чистой приведенной стоимости денежных потоков после вычета всех других активов и обязательств данного бизнеса. Клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

Запасы

Справедливая стоимость запасов (см. прим. 19), приобретенных в результате сделок по объединению бизнеса в прошлых периодах, определялась на основе расчетной приведенной оценки цены их возможной продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности Группы за вычетом ожидаемых затрат на завершение строительства и их реализацию конечному покупателю независимым участником рынка.

Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату.

Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке (см. прим. 26), была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в момент окончания срока договоров по финансовым инструментам.

6 Изменение существенных положений учетной политики

Группа применила Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами» с 1 января 2024 года. Поправки уточняют, что ковенанты, которые необходимо соблюдать после отчетной даты, не влияют на классификацию долга как краткосрочного или долгосрочного на отчетную дату. Одновременно поправки требуют раскрывать информацию об этих ковенантах в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности. Поправки применяются ретроспективно.

Внедрение поправок не оказывает существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку отсутствует существенный риск нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, что могло бы привести к досрочному погашению долгосрочных обязательств, представленных в данной консолидированной финансовой отчетности (см. прим. 28).

Группа применила поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставок» с 1 января 2024 года. Поправки дополняют требования стандартов раскрывать в отношении договоренностей о финансировании поставщиков:

- условия договоренностей;
- балансовую стоимость и связанные показатели финансовых обязательств в отчете о финансовом положении, являющиеся частью договоренностей о финансировании поставщиков, с указанием сумм, которые поставщики уже получили;
- диапазон сроков оплаты;
- информацию о риске ликвидности.

По результатам анализа Группа не обнаружила соглашений с поставщиками, раскрытие которых требуют поправки, и пришла к выводу, что существенного влияния на данную консолидированную финансовую отчетность внедрение поправок не оказывает.

Группа применила поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательство по аренде в операции продажи с обратной арендой» с 1 января 2024 года. Поправки не оказывают значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

7 Операционные сегменты

Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости и оказание подрядных строительных услуг.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет.
- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Руководство Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Руководством Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелопмент и строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Выручка от продаж внешним покупателям	636 466	549 186	23 386	22 277	7 326	8 016	7 873	5 794	675 051	585 273
Выручка от продаж между сегментами	2 824	6 031	7 698	8 086	19 856	20 068	3 521	2 277	33 899	36 462
Итого выручка отчетного сегмента	639 290	555 217	31 084	30 363	27 182	28 084	11 394	8 071	708 950	621 735
Валовая прибыль отчетного сегмента	162 305	145 610	5 175	6 643	1 552	1 104	1 758	642	170 790	153 999
Валовая маржа	26%	27%	22%	30%	21%	14%	22%	11%	25%	26%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. В 2024 и 2023 годах результаты операций компаний, зарегистрированных за рубежом, были незначительны.

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	2024	2023
Москва	467 813	421 684
Московская область	82 331	73 512
Прочие регионы	124 907	90 077
	675 051	585 273

(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов

млн руб.	2024	2023
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	708 950	621 735
Исключение выручки от продаж между сегментами	(33 899)	(36 462)
Выручка от продаж внешним покупателям	675 051	585 273

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Валовая прибыль отчетных сегментов	170 790	153 999
Консолидированная валовая прибыль	170 790	153 999

Нераспределенные суммы

Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(3 312)	(891)
Коммерческие расходы	(12 142)	(9 355)
Административные расходы	(21 189)	(17 344)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	647	594
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(5 508)	(3 086)
Прочие расходы, нетто	(8 342)	(10 978)
Финансовые доходы	22 173	11 945
Финансовые расходы	(78 631)	(65 918)
Убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов	(31 664)	(3 007)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(744)	(1 046)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	6 522	8 897
Консолидированная прибыль до налогообложения	38 600	63 810

В 2024 году по одному из контрагентов сегмента Девелопмент и строительство объем продаж составил 12% от общей выручки Группы за отчетный период. В 2023 году ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателей приходилось около 18% выручки данного сегмента, в 2023 году на четырех покупателей приходилось около 15% выручки данного сегмента. В сегменте «Эксплуатация» на одного из контрагентов в 2024 году приходилось 16% выручки данного сегмента, в 2023 году на одного контрагента приходилось 15% выручки сегмента.

8 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

В 2024 году существенного приобретения бизнеса и выкупа неконтролирующих долей участия не было.

В 2023 году Группа бизнес не приобретала. В декабре 2023 года Группа приобрела дополнительно 25% доли в каждом из двух застройщиков за 2 499 миллионов рублей, увеличив свою долю до 100%, что отражено непосредственно в составе капитала.

9 Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости

В 2024 году Группа продала:

- компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства, а также часть компаний, зарегистрированных в республике Филиппины;
- разработчика систем «Умный дом», специализирующегося на производстве и реализации IoT-устройств;
- подрядчика по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций - водопроводов, канализации, тепловых сетей, а также благоустройству;
- некоторые компании сегмента «Эксплуатация»;
- ассоциированную компанию-застройщика, владеющего земельными участками под девелоперский проект в Москве.

В 2023 году Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства. Кроме того, Группа продала часть компаний, зарегистрированных в республике Филиппины, и некоторые компании сегмента «Эксплуатация».

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2024	2023
Основные средства	(568)	(474)
Нематериальные активы и гудвил	(956)	(2 991)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	(2 797)	-
Запасы	(4 109)	(6 024)
Прочие инвестиции	(1 384)	(218)
Налог на прибыль к возмещению	(564)	(33)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(14 237)	(10 836)
Отложенные налоговые активы	(3 252)	(1 753)
Отложенные налоговые обязательства	1 155	2 784
Кредиты и займы	565	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 083	11 349
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	238	449
Резервы	93	298
Налог на прибыль к уплате	264	145
Чистые активы	(10 469)	(7 304)
Неконтролирующая доля	134	52
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	3 378	6 351
Курсовые разницы при пересчете в валюту представления	-	332
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочерних компаний	-	87
Возмещение, полученное денежными средствами	4 421	267
Денежные средства и эквиваленты денежных средств выбывших дочерних компаний	(776)	(656)
Убыток от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	(3 312)	(871)
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	-	(20)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(3 312)	(891)

10 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2024	2023
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	636 466	549 186
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	358 841	364 029
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	153 375	135 106
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	53 363	39 909
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени	67 927	6 358
Прочая девелоперская выручка	2 960	3 784
Выручка от прочей реализации	38 585	36 087
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	15 199	13 810
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	23 386	22 277
Итого выручка по договорам с покупателями	675 051	585 273

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки (см. прим. 36 (b)(i)), признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

млн руб.	2024	2023
Значительный компонент финансирования	594	942
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	43 819	27 277
Расходы на компенсации покупателям	(24 565)	(10 934)
Расходы, связанные с заключением договоров	(14 222)	(15 277)
Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости	5 626	2 008

* Размер базовых процентных ставок в 2024 году находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,59% (в 2023 году: от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,79%).

В выручке от строительных услуг значительный компонент финансирования отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев. В части данного вида выручки Группа использует упрощение практического характера (см. прим. 36 (b)(ii)).

(ii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В 2024 году Группа отсториновала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2024 году договорам долевого участия в сумме 784 миллиона рублей (в 2023 году: 747 миллионов рублей). В основном расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия, а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы.

(iii) Изменение степени выполнения обязательств к исполнению по договорам с покупателями

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязательств к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 0,5% до 3,2% по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

(iv) Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени

В 2024 году Группа продала третьим лицам компании, которые владели готовыми к застройке земельными участками в шести девелоперских проектах, в том числе те, где строительство объектов недвижимости находилось в активной стадии. По состоянию на 31 декабря 2024 года оплата по этим договорам была полностью получена. При этом некоторые из этих договоров с покупателями предусматривают компенсацию расходов Группы на строительство нескольких объектов инфраструктуры. Сумма обязательств к исполнению в размере 10 366 миллионов рублей учтена в составе обязательств и авансов, полученных по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство».

В 2023 году в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация земельных участков в трех девелоперских проектах, готовых к застройке, сторонним застройщикам.

(b) Активы и обязательства по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы по договорам	50 826	41 058
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	239 740	240 676
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	10 058	7 546
Торговая дебиторская задолженность	840	483
Обязательства по договорам	(192 547)	(120 144)

Величина основных компонентов цены сделки в составе обязательств по договорам с покупателями указана в таблице ниже:

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Значительный компонент финансирования	(365)	(12)
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(41 614)	(23 132)
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	(41 979)	(23 144)

Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
в течение следующих 12 месяцев	365 986	316 583
в период от года до девяти следующих лет	285 371	371 436
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	651 357	688 019

Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в состав остатка обязательства по договорам с покупателями на начало отчетного периода, в 2024 году составила 75 283 миллиона рублей (в 2023 году: 55 392 миллиона рублей).

(c) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	14 544	14 924
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(15 088)	(15 318)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(10 795)	(11 905)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(4 293)	(3 413)

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2024	2023
Процентные доходы	20 583	10 413
Списание кредиторской задолженности	1 061	697
Прочие финансовые доходы	529	835
Финансовые доходы	22 173	11 945
Процентные расходы после капитализации*	(60 379)	(41 212)
Убыток от обесценения финансовых активов	(5 364)	(11 715)
Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	(5 438)	(9 770)
Убыток по прочим курсовым разницам, нетто	(75)	(268)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(464)	(117)
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(3 686)	(1 927)
Прочие финансовые расходы	(3 225)	(909)
Финансовые расходы	(78 631)	(65 918)
Убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов (см. прим. 26)	(31 664)	(3 007)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(744)	(1 046)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	(88 866)	(58 026)

* В 2024 году в составе процентных расходов после капитализации учтено 32 663 миллиона рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (в 2023 году: 22 166 миллионов рублей). Кроме того, в составе процентных расходов после капитализации учтен эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу в размере 26 238 миллионов рублей (в 2023 году: 17 669 миллионов рублей).

В 2024 году в состав запасов и незавершенного строительства основных средств были капитализированы проценты, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения, в размере 34 202 миллиона рублей (в 2023 году: 25 232 миллиона рублей), а также прочие процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, в размере 23 090 миллионов рублей (в 2023 году: 15 836 миллионов рублей). Кроме того, в 2024 году в состав запасов был капитализирован расход по значительному компоненту финансирования в размере 337 миллионов рублей (в 2023 году: 192 миллиона рублей).

В 2024 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 17 349 миллионов рублей (в 2023 году: 14 870 миллионов рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2024 году составила 15,39% (в 2023 году: 11,49%).

12 Прочие расходы, нетто

млн руб.	2024	2023
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(5 406)	(3 656)
(Убыток)/прибыль от выбытия основных средств	(624)	425
Убыток от выбытия нематериальных активов	(1 511)	(4 224)
Результат от продажи и списания прочих активов	(585)	(3 766)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(216)	243
	(8 342)	(10 978)

13 Административные расходы

млн руб.	2024	2023
Расходы на персонал	11 620	9 245
Консультационные и иные услуги	1 859	1 598
Исследования и разработки	1 953	1 633
Налоги	1 227	859
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	1 729	1 444
Аренда	584	332
Программное обеспечение	744	353
Материальные затраты	488	534
Прочие административные расходы	985	1 346
	21 189	17 344

14 Расходы на персонал

млн руб.	2024	2023
Заработная плата и премии		
Себестоимость продаж	51 104	43 666
Административные расходы*	11 019	9 031
Коммерческие расходы	1 939	1 684
	64 062	54 381
Социальные выплаты и отчисления		
Себестоимость продаж	10 127	10 185
Административные расходы*	1 945	1 378
Коммерческие расходы	565	496
	12 637	12 059
Всего	76 699	66 440

* в том числе затраты на исследования и разработки, учтенные в составе административных расходов.

15 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2023 году: 20%), а с 1 января 2025 года - 25%. Прибыль дочерних компаний, зарегистрированных на Кипре и в Нидерландах, облагалась по ставкам 12,5% и 19% соответственно (в 2023 году: 12,5% и 19%). Прибыль дочерних компаний, зарегистрированных в республике Филиппины, облагалась по ставкам 25% и 20% (в 2023 году: 25% и 20%).

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2024	2023
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(27 736)	(16 777)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(202)	411
	(27 938)	(16 366)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	18 004	4 866
	18 004	4 866
Итого расход по налогу на прибыль	(9 934)	(11 500)

(b) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2024	%	2023	%
Прибыль до налогообложения	38 600	100	63 810	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(7 720)	(20)	(12 762)	(20)
Влияние изменения ставки налога	(1 624)	(4)	-	-
Доначисление налога	-	-	(1 055)	(2)
Доля в прибыли инвестиций, учитываемых методом долевого участия	1 678	4	1 725	3
Восстановлено в предыдущих периодах	-	-	411	1
(Невычитаемые расходы)/необлагаемые доходы	(2 268)	(6)	181	-
	(9 934)	(26)	(11 500)	(18)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	4 285	3 002	(2 083)	(1 068)	2 202	1 934
Инвестиционная недвижимость	8	20	(1 693)	(1 238)	(1 685)	(1 218)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	7 435	933	-	-	7 435	933
Прочие инвестиции	605	407	-	-	605	407
Нематериальные активы и гудвил	83	53	(354)	(556)	(271)	(503)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	100 898	73 240	(23 940)	(15 852)	76 958	57 388
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	5 851	6 835	(61 507)	(57 124)	(55 656)	(50 289)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	4 172	7 862	(74 163)	(66 178)	(69 991)	(58 316)
Кредиты и займы	61	38	(11 269)	(5 298)	(11 208)	(5 260)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	43 684	29 291	-	-	43 684	29 291
Обязательства по аренде	2 041	1 683	-	-	2 041	1 683
Налоговые активы/(обязательства)	169 123	123 364	(175 009)	(147 314)	(5 886)	(23 950)
Зачет по налогу	(104 654)	(90 468)	104 654	90 468	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	64 469	32 896	(70 355)	(56 846)	(5 886)	(23 950)

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка по ставке 20%	Влияние изменения ставки налога	Выбытие дочерних компаний, классифицирован- ных как актив	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Изменения в результате приобретений дочерних компаний*	31 декабря 2024 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 934	(133)	440	41	26	(106)	2 202
Инвестиционная недвижимость	(1 218)	(130)	(337)	-	-	-	(1 685)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	933	5 015	1 487	-	-	-	7 435
Прочие инвестиции	407	80	121	(3)	-	-	605
Нематериальные активы и гудвил	(503)	286	(54)	-	-	-	(271)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	57 388	7 709	15 027	(1 246)	(1 794)	(126)	76 958
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(50 289)	2 992	(12 632)	4 438	(193)	28	(55 656)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(58 316)	83	(12 781)	(690)	1 733	(20)	(69 991)
Кредиты и займы	(5 260)	(4 395)	(2 242)	689	-	-	(11 208)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	29 291	8 157	8 939	(848)	(1 855)	-	43 684
Обязательства по аренде	1 683	(36)	408	-	(14)	-	2 041
	(23 950)	19 628	(1 624)	2 381	(2 097)	(224)	(5 886)

млн руб.	1 января 2023 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Рекласси- фикация	Признаны в составе капитала	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Изменения в результате приобретений дочерних компаний*	31 декабря 2023 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 599	(33)	-	-	191	177	1 934
Инвестиционная недвижимость	(3 741)	119	2 404	-	-	-	(1 218)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(5 806)	6 739	-	-	-	-	933
Прочие инвестиции	453	(27)	-	90	(110)	1	407
Нематериальные активы и гудвил	(1 792)	934	-	-	355	-	(503)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	57 065	3 560	(2 404)	-	(1 163)	330	57 388
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(48 312)	(764)	-	-	(648)	(565)	(50 289)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(53 103)	(8 830)	-	-	3 670	(53)	(58 316)
Кредиты и займы	(3 981)	(1 252)	-	-	-	(27)	(5 260)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	23 546	6 729	-	-	(1 172)	188	29 291
Обязательства по аренде	4 056	(2 309)	-	-	(92)	28	1 683
	(30 016)	4 866	-	90	1 031	79	(23 950)

* Отложенные налоги, связанные с приобретением контроля в компаниях, владеющих земельными участками, классифицированном как покупка актива.

(е) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 6 440 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 5 753 миллиона рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным.

(ф) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2024 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 587 289 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 533 318 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

16 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость						
На 1 января 2023 года	21 484	20 004	19 662	2 662	8 891	72 703
Поступления	750	1 206	(6)	237	11 188	13 375
Поступления из запасов	-	-	-	-	667	667
Выбытия	(793)	(767)	(576)	(279)	(252)	(2 667)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(502)	(142)	(1)	(26)	(89)	(760)
Реклассификация в запасы	(30)	(459)	(27)	(3)	-	(519)
Реклассификация между группами	412	(415)	123	(120)	-	-
Ввод в эксплуатацию	3 856	1 940	3 715	948	(10 459)	-
На 31 декабря 2023 года	25 177	21 367	22 890	3 419	9 946	82 799
Поступления	1 108	1 606	-	563	12 843	16 120
Поступления из запасов	-	-	-	-	325	325
Выбытия	(1 697)	(2 098)	(481)	(263)	(660)	(5 199)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(350)	(221)	-	(74)	(121)	(766)
Реклассификация в запасы	(658)	(228)	(79)	(16)	(59)	(1 040)
Реклассификация между группами	(1 130)	955	41	136	-	2
Ввод в эксплуатацию	5 159	3 035	4 632	396	(13 222)	-
На 31 декабря 2024 года	27 609	24 416	27 003	4 161	9 052	92 241

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная финансовая отчетность за 2024 год*

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения						
На 1 января 2023 года	(8 358)	(5 339)	(1 607)	(1 465)	(11)	(16 780)
Начисленная амортизация	(1 819)	(2 751)	(1 328)	(670)	-	(6 568)
Выбытия	304	419	102	279	-	1 104
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	233	32	-	21	-	286
Реклассификация в запасы	5	55	2	1	-	63
Реклассификация между группами	-	(6)	4	2	-	-
На 31 декабря 2023 года	(9 635)	(7 590)	(2 827)	(1 832)	(11)	(21 895)
Начисленная амортизация	(2 480)	(3 951)	(1 529)	(735)	-	(8 695)
Выбытия	1 803	1 007	109	226	11	3 156
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	114	66	-	18	-	198
Реклассификация в запасы	305	57	-	-	-	362
Реклассификация между группами	803	(805)	(58)	60	-	-
На 31 декабря 2024 года	(9 090)	(11 216)	(4 305)	(2 263)	-	(26 874)
Балансовая стоимость						
На 1 января 2023 года	13 126	14 665	18 055	1 197	8 880	55 923
На 31 декабря 2023 года	15 542	13 777	20 063	1 587	9 935	60 904
На 31 декабря 2024 года	18 519	13 200	22 698	1 898	9 052	65 367

Результат проверки на обесценение основных средств описан в Примечании 25 (а).

(а) Начисленная амортизация

Начисленная амортизация в 2024 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 7 059 миллионов рублей, в коммерческие расходы в сумме 119 миллионов рублей, в административные расходы в сумме 1 517 миллионов рублей (в 2023 году: 5 505 миллионов рублей, 107 миллионов рублей, 956 миллионов рублей соответственно).

(б) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2024 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 6 866 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 8 356 миллионов рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 23.

(с) Поступления из запасов

В 2024 году Группа пересмотрела дальнейшее использование некоторых объектов инженерной инфраструктуры и будет их использовать в операционной деятельности сегмента «Эксплуатация». Данные объекты были переведены в состав основных средств из запасов в стоимости 219 миллионов рублей (в 2023 году: 667 миллионов рублей).

17 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Фактическая/условно- первоначальная стоимость							
На 1 января 2023 года	7 421	839	1 144	2 699	1 723	968	14 794
Поступления	-	-	145	100	397	510	1 152
Выбытия	(1 658)	-	-	(2 447)	(509)	(314)	(4 928)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(2 991)	-	-	-	-	-	(2 991)
На 31 декабря 2023 года	2 772	839	1 289	352	1 611	1 164	8 027
Поступления	-	-	240	17	350	818	1 425
Выбытия	(1 320)	-	-	(87)	(355)	(609)	(2 371)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(89)	(293)	-	(31)	(753)	(148)	(1 314)
На 31 декабря 2024 года	1 363	546	1 529	251	853	1 225	5 767

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
Накопленная амортизация и убытки от обесценения							
На 1 января 2023 года	(27)	-	(131)	(300)	(500)	(265)	(1 223)
Начисленная амортизация	-	-	(42)	(157)	(383)	(603)	(1 185)
Выбытия	-	-	-	118	298	313	729
На 31 декабря 2023 года	(27)	-	(173)	(339)	(585)	(555)	(1 679)
Начисленная амортизация	-	-	(44)	(126)	(195)	(266)	(631)
Выбытия	-	-	-	107	234	452	793
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	-	-	18	306	34	358
На 31 декабря 2024 года	(27)	-	(217)	(340)	(240)	(335)	(1 159)
Балансовая стоимость							
На 1 января 2023 года	7 394	839	1 013	2 399	1 223	703	13 571
На 31 декабря 2023 года	2 745	839	1 116	13	1 026	609	6 348
На 31 декабря 2024 года	1 336	546	1 312	(89)	613	890	4 608

Клиентская база, приобретенная в 2019 году в рамках сделки по объединению бизнеса, относится, в основном, к дочерним компаниям, входящим в сегмент «Эксплуатация» и осуществляющим обслуживание объектов недвижимости, и сервису по сдаче квартир в аренду. Клиентская база, в основном, представлена договорами с жильцами многоквартирных домов. Группа оценивает вероятность пролонгации данных договоров как высокую, и определение момента, начиная с которого Группа перестанет получать экономические выгоды от данного актива, затруднено. В результате клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

18 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. Реклассификация земельных участков в состав запасов в 2023 году обусловлена началом развития девелоперских проектов.

млн руб.	Объекты, оцениваемые		Итого
	методом дисконтированных денежных потоков	сравнительным методом	
Стоимость на 1 января 2023	24 135	6 741	30 876
Переведено в запасы	(24 135)	-	(24 135)
Изменение справедливой стоимости	-	594	594
Выбытие	-	(26)	(26)
Стоимость на 31 декабря 2023	-	7 309	7 309
Изменение справедливой стоимости	-	647	647
Выбытие	-	(17)	(17)
Стоимость на 31 декабря 2024	-	7 939	7 939

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость 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.

Для определения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости в 2024 году использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов на отчетную дату. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Диапазон корректировок цены объектов-аналогов указан в таблице:

млн руб.	2024	2023
Корректировки на торг	снижение в среднем на 5%	снижение в среднем на 11%
Корректировки на местоположение	от 0% до 10%	от -12% до 15%
Корректировки на площадь	от -66% до 34%	от -46% до 42%

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.

Анализ чувствительности

Руководство определило базовую цену продажи основным ключевым допущением, изменение которого является обоснованно возможным. Влияние изменения допущения на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости составит:

млн руб.	Изменение базовой цены продажи	
	+ 5%	-5%
Изменение на 31 декабря 2024 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых сравнительным методом	397	(397)
Изменение на 31 декабря 2023 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых сравнительным методом	365	(365)

19 Запасы

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	509 326	507 788
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	26 096	30 097
Сырье и материалы	19 742	17 309
Актив в форме права пользования	3 537	4 255
	558 701	559 449
Обесценение	(3 196)	(2 561)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство объектов недвижимости, не проданных покупателям, а также расходы, не признанные в составе в себестоимости, исходя из степени завершенности строительства объектов, по которым договоры с покупателями заключены.

Незавершенное строительство в сумме 431 304 миллиона рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 433 514 миллионов рублей).

Результат проверки на обесценение запасов описан в Примечании 25 (b).

20 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе совместных и ассоциированных предприятий, учитываемых методом долевого участия.

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		Итого
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие	Застройщики	Прочие	
Балансовая стоимость на 1 января 2023 года	50 913	-	-	394	51 307
Приобретение	-	5 065	8 619	-	13 684
Доля в прибыли/(убытке) (за вычетом налога на прибыль)	8 612	390	(118)	13	8 897
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период	619	(16)	-	-	603
Прочие изменения	-	-	200	-	200
Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	60 144	5 439	8 701	407	74 691
Приобретение	-	-	300	-	300
Вклады в уставный капитал	-	-	1 262	116	1 378
Доля в прибыли/(убытке) (за вычетом налога на прибыль)	6 034	2 240	(1 512)	(240)	6 522
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период	1 450	182	-	-	1 632
Выплаты участникам	(27 780)	-	-	-	(27 780)
Выбытие (см. прим. 9)	-	-	(2 797)	-	(2 797)
Прочие изменения	-	-	256	-	256
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	39 848	7 861	6 210	283	54 202

(a) Приобретение ассоциированных компаний

Приобретение долей участия в девелоперских проектах

В феврале 2024 года Группа приобрела у связанной стороны (см. прим. 33) на рыночных условиях 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года.

В 2023 году Группа вошла в состав участников нескольких компаний путем приобретения, в том числе у связанной стороны (см. прим. 33), долей в материнских компаниях групп застройщиков, владеющих земельными участками под девелоперские проекты в Москве и Санкт-Петербурге. Доля Группы в уставном капитале данных компаний составила 50%, а совокупная сумма вознаграждения 8 619 миллионов рублей, которые были выплачены в 2023 году.

Группа не контролирует финансовую и операционную политику приобретенных компаний, поэтому классифицирует свое участие как инвестиции в ассоциированные компании и учитывает их методом долевого участия. Операции с приобретенными ассоциированными компаниями и остатки по таким операциям раскрыты в примечании 33.

В приведенной ниже таблице агрегировано представлена обобщенная финансовая информация о приобретенных ассоциированных компаниях как она представлена в собственной финансовой отчетности данных компаний с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в ассоциированных компаниях.

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Доля участия, %	50%	50%
Внеоборотные активы	4 769	4 331
Оборотные активы	68 350	60 598
Итого активы	73 119	64 929
Долгосрочные обязательства	(19 415)	(25 342)
Краткосрочные обязательства	(41 285)	(22 185)
Итого обязательства	(60 700)	(47 527)
Чистые активы	12 419	17 402
Доля Группы в чистых активах (%)	50%	50%
Доля Группы в чистых активах	6 210	8 701
Балансовая стоимость доли в ассоциированных застройщиках	6 210	8 701
млн руб.	2024	2023
Выручка	834	422
Убыток и общий совокупный расход (100%)	(3 024)	(236)
Доля Группы в убытке и общем совокупном расходе	(1 512)	(118)

Приобретение прочих отдельно несущественных ассоциированных компаний

В 2023 году Группа приобрела 49% долей в трех компаниях, занимающихся управлением коммерческой деятельностью, за несущественное вознаграждение.

(b) Совместные предприятия

В августе 2023 года Группа вошла в состав участников нескольких компаний путем приобретения у связанной стороны (см. прим. 33) долей в материнской компании группы застройщиков, реализующих девелоперские проекты разной степени готовности в Москве. Доля Группы в уставном капитале данных компаний составила 50%, а совокупная сумма вознаграждения 5 065 миллионов рублей, которые были выплачены в 2023 году. Группа осуществляет совместный контроль над данной группой застройщиков.

Кроме того, с 2021 года Группа осуществляет совместный контроль над ООО «Сигма Холдинг», материнской компанией группы застройщиков, которые владеют девелоперскими проектами на разной стадии строительства в Москве.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о совместных предприятиях как она представлена в собственной финансовой отчетности данных предприятий с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в совместных предприятиях.

	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года	
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия
млн руб.	50%	50%	50%	50%
Доля участия, %	50%	50%	50%	50%
Внеоборотные активы	8 306	3 784	1 693	673
Основные средства	34	4	28	12
Прочие долгосрочные активы	8 272	3 780	1 665	661
Оборотные активы	312 884	55 234	346 887	65 539
Денежные средства и их эквиваленты	16 261	4 388	18 450	5 398
Прочие краткосрочные активы	296 623	50 846	328 437	60 141
Итого активы	321 190	59 018	348 580	66 212
Долгосрочные обязательства	(158 173)	(18 736)	(147 436)	(34 658)
Долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, оценочных резервов)	(139 986)	(14 764)	(126 548)	(32 214)
Прочие долгосрочные обязательства	(18 187)	(3 972)	(20 888)	(2 444)
Краткосрочные обязательства	(85 450)	(24 893)	(80 084)	(20 644)
Краткосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, оценочных резервов)	(17 172)	(14 028)	(22 421)	(60)
Прочие краткосрочные обязательства	(68 278)	(10 865)	(57 663)	(20 584)
Итого обязательства	(243 623)	(43 629)	(227 520)	(55 302)
Чистые активы	77 567	15 389	121 060	10 910
Доля Группы в чистых активах (%)	50%	50%	50%	50%
Доля Группы в чистых активах	38 784	7 695	60 530	5 455
Исключение нереализованной прибыли от «нисходящих» операций	1 064	166	(386)	(16)
Балансовая стоимость доли в совместных предприятиях	39 848	7 861	60 144	5 439
	2024		2023	
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия
млн руб.				
Выручка	102 952	26 685	111 942	11 550
Операционные расходы	(73 992)	(17 951)	(78 416)	(9 459)
Прочие расходы	(1 250)	(19)	(1 906)	(299)
Финансовые доходы	4 858	781	2 425	286
Финансовые расходы	(13 643)	(2 883)	(9 288)	(705)
Расход по налогу на прибыль	(6 858)	(2 133)	(7 533)	(594)
Прибыль и общий совокупный доход (100%)	12 067	4 480	17 224	779
Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе	6 034	2 240	8 612	390

21 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке от 8% до 19,5%, долгосрочные (см. прим. 33 (с))	2 115	1 773
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям и третьим лицам в рублях по ставке в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, долгосрочные (см. прим. 33 (с))	3 740	931
Прочие инвестиции	194	155
	6 049	2 859
Убыток от обесценения	(49)	(18)
Оборотные		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке от 8% до 19,5%, краткосрочные (см. прим. 33 (с))	851	1 301
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, краткосрочные (см. прим. 33 (с))	8 257	2 609
	9 108	3 910
Убыток от обесценения	(304)	(168)
Прочие инвестиции Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 31 (b)).		

22 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	263	370
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	1 448	2 612
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	75	520
Прочая дебиторская задолженность	1 299	1 630
	3 085	5 132
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31 (b))	-	(8)
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	291 143	281 847
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	8 495	8 607
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	6 047	6 319
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	64 140	54 169
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	39 564	70 089
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	6 718	9 503
Дебиторская задолженность по налогам	41 770	32 794
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	11 796	6 740
Прочая дебиторская задолженность	27 806	17 108
	497 479	487 176
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31 (b))	(17 981)	(15 023)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 25)	(7 989)	(3 775)

23 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды оборудования и земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение 2024 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2024 года	4 255	887	7 413	56	12 611
Заключение новых договоров аренды	-	723	2 431	223	3 377
Модификация договоров аренды	-	284	(252)	51	83
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(718)	-	-	-	(718)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(152)	(1 938)	(127)	(2 217)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(474)	-	-	(474)
Выбытия дочерних компаний	-	(162)	(19)	-	(181)
Перевод в собственные основные средства	-	-	(2 078)	-	(2 078)
На 31 декабря 2024 года	3 537	1 106	5 557	203	10 403

В течение 2024 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2024 года	2 556	1 046	5 144	73	8 819
Заключение новых договоров аренды	-	723	2 431	175	3 329
Модификация договоров аренды	-	270	(192)	51	129
Процентные расходы по аренде	152	195	756	15	1 118
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(132)	(463)	(4 589)	(169)	(5 353)
Выбытия дочерних компаний	-	(234)	(4)	-	(238)
На 31 декабря 2024 года	2 576	1 537	3 546	145	7 804

В течение 2023 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	16 590	838	7 094	352	24 874
Заключение новых договоров аренды	2 093	466	2 660	6	5 225
Модификация договоров аренды	(10 376)	101	(1 048)	(208)	(11 531)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(541)	-	-	-	(541)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(162)	(1 370)	(89)	(1 621)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(241)	-	-	(241)
Выбытия дочерних компаний	(3 515)	(145)	(93)	3	(3 750)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	52	-	-	-	52
Реклассификация в незавершенное строительство объектов недвижимости	(48)	-	-	-	(48)
Перевод в собственные основные средства	-	30	170	(8)	192
На 31 декабря 2023 года	4 255	887	7 413	56	12 611

В течение 2023 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	12 167	1 020	6 220	342	19 749
Заключение новых договоров аренды	2 093	465	2 660	6	5 224
Модификация договоров аренды	(10 376)	94	(115)	(209)	(10 606)
Процентные расходы по аренде	615	114	582	11	1 322
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(1 935)	(385)	(4 110)	(76)	(6 506)
Выбытия дочерних компаний	(93)	(262)	(93)	(1)	(449)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	85	-	-	-	85
На 31 декабря 2023 года	2 556	1 046	5 144	73	8 819

В 2023 году основной причиной модификаций договоров аренды является применение льгот на уплату обязательных платежей за изменение вида разрешенного использования по арендованным земельным участкам.

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были учтены в составе незавершенного строительства в сумме 4 682 миллиона рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 647 миллионов рублей (в 2023 году: 2 261 миллион рублей и 273 миллиона рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2025 по 2039 годы Группа оценивает в сумме 15 877 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2024 года (на 31 декабря 2023 года: 17 960 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

24 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Остатки денежных средств на банковских счетах	67 208	54 480
Прочие денежные средства и их эквиваленты	165 343	84 167
Денежные средства и их эквиваленты	232 551	138 647

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежные средства в сумме 2 223 миллиона рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2023 года: 1 869 миллионов рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ. Денежные средства в размере 4 532 миллиона рублей размещены на специальных счетах в банках, которые открыты в рамках банковского кредитного проектного финансирования и подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2023 года: 4 175 миллионов рублей).

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

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

млн руб.	2024	2023
На 1 января	373 129	326 846
Поступление на счета эскроу	329 904	371 009
Приобретение дочерних компаний	-	2 604
Продажа дочерних компаний, классифицированных как актив (см. прим. 10 (iv))	(26 167)	-
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(287 886)	(327 330)
зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию	(162 871)	(185 557)
зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию	(7 744)	(3 901)
На 31 декабря	388 980	373 129

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 31.

25 Убытки от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- нематериальные активы;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства и нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года по результатам проверки признаков обесценения основных средств признанное обесценение было несущественным, признаков обесценения нематериальных активов выявлено не было.

(b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекала независимого оценщика для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства Группы на отчетные даты. Изменение экономической ситуации в Российской Федерации после начала специальной военной операции не оказало значительного негативного

влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков (например, объемы контрактации и средние цены продаж) в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями, предпринятыми Группой.

При определении чистой возможной цены продажи незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2024 года и в декабре 2023 года;
- Итоговая ожидаемая стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичных проектов Группы в декабре 2024 года и в декабре 2023 года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 15-28% (в 2023 году: 13-22%) в зависимости от стадии строительства проекта и схемы финансирования строительства.

По результатам тестирования на обесценение в 2024 году чистое начисление резерва под обесценение незавершенного строительства и прочих запасов в составе себестоимости составило 1 488 миллионов рублей (в 2023 году: чистый доход от восстановления обесценения 225 миллионов рублей), в том числе начисление в размере 2 408 миллионов рублей (в 2023 году: 900 миллионов рублей в составе себестоимости и 907 миллионов рублей в составе убытков от обесценения), восстановление в размере 752 миллиона рублей (в 2023 году: 604 миллиона рублей), высвобождение резерва в связи с завершением строительства проектов или продаж готовой продукции 168 миллионов рублей (в 2023 году: 521 миллион рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования, прогнозную цену продажи и сроки начала строительства основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным и может существенно повлиять на возмещаемую стоимость реализации запасов. Группа провела анализ чувствительности по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года к изменению ключевых допущений. Возможное влияние на обесценение по результатам анализа составит:

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт	69	1 763
Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов	4 167	5 083
Уменьшение прогнозных цен продажи на 5%	765	2 705
Уменьшение прогнозных цен продажи на 15%	10 417	7 756
Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год	84	2 385

(с) Авансы выданные

Авансы, выданные по новым приобретенным проектам, тестируются на обесценение в рамках анализа доходности проекта перед его приобретением. Авансы, выданные по строящимся проектам, тестируются на обесценение в рамках оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства с использованием метода дисконтированных денежных потоков и привлечением независимого оценщика.

По результатам тестирования на обесценение в 2024 году чистое начисление резерва под обесценение авансов, выданных на строительство, и прочих авансов в составе убытков от обесценения составило 5 372 миллиона рублей (в 2023 году: 2 123 миллиона рублей), в том числе начисление 7 024 миллиона рублей (в 2023 году: 3 147 миллионов рублей), восстановление в размере 1 652 миллиона рублей (в 2023 году: 1 024 миллиона рублей).

26 Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

В августе 2023 года Группа произвела досрочное исполнение двух беспоставочных контрактов на собственные акции, заключенных с одним из крупнейших банков Российской Федерации в 2017 и 2018 годах. Одновременно Группа заключила новый контракт о беспоставочном финансовом инструменте на акции Группы, в период действия которого Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по ключевой ставке ЦБ РФ+1,99%. Дата истечения контракта – 31 января 2026 года.

Стороны нового договора на дату окончания его срока действия компенсируют разницу между форвардной и рыночной стоимостью акций Группы. Для покрытия рисков, связанных с текущей макроэкономической ситуацией, контрагенту был выплачен обеспечительный платеж в дату заключения договора в размере 33 515 миллионов рублей, который учитывается при определении справедливой стоимости финансового инструмента.

В 2024 году изменение стоимости финансового инструмента, учитываемого по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.

Справедливая стоимость на 1 января 2024 года	28 850
Изменение справедливой стоимости	(31 664)
Ежеквартальные промежуточные платежи	6 611
Справедливая стоимость на 31 декабря 2024 года	3 797

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по состоянию на отчетную дату была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	31 декабря 2024 года
Количество акций по договору:	99 894 270 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	409.186 рублей (на 31 декабря 2023 года: 669.04 рублей)
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,99%
Дата истечения срока:	31 января 2026 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	не предусмотрен
Безрисковая ставка:	18,58% (на 31 декабря 2023 года: 12,51%)
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	18,67% (на 31 декабря 2023 года: 12,63%)
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	22,97% (на 31 декабря 2023 года: 16,55%)

Анализ чувствительности

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 2 247 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 3 335 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года было дополнительно рассчитано влияние уменьшения прогнозной цены акций Группы на 30% на снижение стоимости беспоставочного финансового инструмента, которое составило 13 480 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 18 441 миллион рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 145 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 729 миллионов рублей).

Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 147 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 749 миллионов рублей).

Увеличение ключевой ставки ЦБ РФ, используемой для определения величины обязательства по будущим промежуточным платежам, на 1% привело бы к уменьшению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 275 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 529 миллионов рублей).

Уменьшение ключевой ставки ЦБ РФ, используемой для определения величины обязательства по будущим промежуточным платежам, на 1% привело бы к увеличению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 277 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 533 миллионов рублей).

27 Собственный капитал

(а) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета.

В 2024 и 2023 годах Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) Операции с собственными акциями

В 2023 году в рамках сделки РЕПО Группа продала собственные акции за 4 022 миллиона рублей и одновременно приняла на себя обязательство их обратного выкупа. В 2024 году обязательство по договору РЕПО уменьшилось на 3 976 миллионов рублей (см. прим. 28). Кроме того, в конце 2024 года Группа заключила новую сделку РЕПО с собственными акциями, предусматривающую поступление финансирования в 2025 году.

В 2023 году на основе решения Руководства Группа выкупила собственные акции на общую сумму 22 378 миллионов рублей.

(с) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода и составило 660 497 тысяч акций.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.

тыс. акций	2024	2023
Акций в обращении на 1 января*	615 865	656 658
Влияние сделок по покупке и продаже собственных акций	-	(9 409)
Средневзвешенное количество акций за отчетный период	615 865	647 249

* Акции в обращении не включают собственные выкупленные акции, проданные по договорам РЕПО.

28 Кредиты и займы

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 31.

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	53 008	47 711
Необеспеченные банковские кредиты	1 925	-
Необеспеченные займы полученные	1 096	145
Проектное финансирование	485 795	517 128
Обеспеченные банковские кредиты	2 331	10 409
Проценты к уплате	23 395	22 903
	567 550	598 296
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	-	3 486
Необеспеченные банковские кредиты	1 530	2 081
Необеспеченные займы полученные	11 449	549
Проектное финансирование	63 564	46 934
Обеспеченные банковские кредиты	2 320	2 744
Обязательство по договору РЕПО (см. прим. 27)	46	4 022
Проценты к уплате	2 304	2 885
	81 213	62 701
	648 763	660 997

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

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 268 га (на 31 декабря 2023 года: 1 137 га), балансовой стоимостью 220 964 миллиона рублей (на 31 декабря 2023 года: 200 170 миллионов рублей);
- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	99%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%
ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Середнево»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Приморье»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Часовая»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»	100%	100%

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО «Лотан»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Озерная 44»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Л-Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Экстраград»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Столица»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Симоновская набережная»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Альмандин»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Пегас»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ЦентрПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Спектр»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Алтын»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтрой»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Сахалин»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Артстрой»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «МТ-Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Юстина»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Авангард»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лиговский сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Перспективные инвестиции»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Ижорская»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Новый горизонт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Москворецкий дом»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Риверсайд»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Формула-ДВ»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Ясеновый парк»	100%	100%
ООО Специализированный застройщик «Перспективные решения»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «НМ-Консалт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК Благовещенск»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПрометейСити»	100%	100%
АО «Смартпроект»	100%	100%
АО «ТЕМП»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Геопарк»	100%	99,99%
ООО «Синто-Инвест»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Ладожский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Созвездие»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Стройком»	100%	100%
АО «Порт-Сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Улица Ботаническая»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Оптималь»	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Проект Строй»	100%	100%
АО «Автокомбинат № 14»	96,02%	96,02%
ООО «Специализированный застройщик «МПЖБ-18»	100%	100%
АО «Компания Атол»	100%	-

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО «Специализированный застройщик «Пик Байкала»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Жилстройиндустрия»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Радиус»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Импульс»	100%	-
ООО «ПИК Образовательные проекты-Благовещенск»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Азимут»	49%	-
АО «Специализированный застройщик «Элитград»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Улица Хади Такташа»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Столичный комплекс»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Лзсмик»	-	99,9999%
ООО «Специализированный застройщик «Большая Очаковская»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»	-	99%
АО «Специализированный застройщик «Триал Сервис»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Перовское»	-	100%
ООО «Глобус»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фарамант»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Галактион»	-	100%
ООО «Астрейд Групп»	-	100%
АО «МСК Инжиниринг»	-	100%
АО «МСК Энерго»	-	100%
АО «Пьедестал успеха»	-	100%
ООО «ГрадИнвест»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Грандтим»	-	100%
ООО «Спецэнергогрупп»	-	100%
ООО «ТеплоГрад»	-	100%
ООО «Термотрон»	-	100%
ООО «МАЯК»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Вектор-Сити»	-	100%
ООО «Грантстрой»	-	100%
АО «Красный нефтяник»	-	97,77%

В 2022 году Группа приобрела энергетический холдинг, в составе обязательств которого присутствовал обеспеченный банковский кредит. По состоянию на 31 декабря 2024 года данный кредит погашен. По состоянию на 31 декабря 2023 года обеспечением по данному кредиту выступали основные средства залоговой стоимостью 8 081 миллион рублей.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 490 051 миллион рублей (на 31 декабря 2023 года: 527 537 миллионов рублей) Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные условия, предусмотренные кредитными соглашениями. По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Группы не было нарушений ковенантов, которые потребовали бы классификации долгосрочных кредитных обязательств в состав краткосрочных. По оценкам руководства Группы вероятность нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты низкая.

Выпуск и погашение облигаций

В 2024 и 2023 годах Группа обменивала еврооблигации на российские облигации равноценного выпуска. По состоянию на 31 декабря 2024 года держатели обменяли еврооблигации объемом 482 миллиона долларов США на облигации российского выпуска (на 31 декабря 2023 года: 403 миллиона долларов США).

В феврале 2024 года согласно требованиям Указа Президента РФ от 5 июля 2022 года № 430 «О репатриации резидентами-участниками внешнеэкономической деятельности иностранной валюты и валюты Российской Федерации» Группа разместила замещающий выпуск российских облигаций на сумму, эквивалентную 456 миллионам долларов США, с условиями размещения, аналогичными соответствующим критериям еврооблигаций. Соответственно, этот выпуск не увеличивает задолженность Группы.

В 2024 году Группа произвела погашение по ранее размещенным облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 8,25% на сумму 3 497 миллионов рублей.

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска (за исключением еврооблигаций, купонный доход по которым выплачивается в дату погашения).

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 31 (е).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 31 декабря 2024 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2023 года в консолидированной финансовой отчетности за 2023 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,85% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,5%	2024-2034	28 849	28 834	87 103	87 069
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,75%	2025-2027	4 187	4 187	18 438	18 408
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3,15%	2024	-	-	3 288	3 288
Проектное финансирование	руб	переменная*	2024-2039	561 031	516 338	481 949	455 297
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2025-2026	4 651	4 651	2 591	2 591
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,15% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2024-2029	-	-	10 562	10 562
Необеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 2%	2025-2026	3 455	3 455	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,15% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,35%	2024-2025	-	-	2 081	2 081
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3%	по требованию	46	46	-	-
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,85%	по требованию	-	-	4 022	4 022
Необеспеченные займы полученные	руб	От 5,3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2024-2026	13 002	12 545	694	694
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	4 400	4 301	8 328	8 328
Облигации	долл. США	5,625%	2026	41 732	41 708	32 407	32 384
Облигации	руб	8,25%	2024	-	-	3 497	3 486
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
				668 353	623 064	661 960	635 209

* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,59% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2023 года: переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,79% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

Сверка изменений активов и обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

млн руб.	Обязательства			Активы	Итого
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	
На 1 января 2024 года	660 997	8 819	-	(28 850)	640 966
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	184 712	(4 235)	(97)	(6 611)	173 769
Начисленные проценты	111 438	1 118	-	-	112 556
Проценты уплаченные	(27 480)	(1 118)	-	-	(28 598)
Заключение новых договоров аренды	-	3 329	-	-	3 329
Модификация договоров аренды	-	129	-	-	129
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	31 664	31 664
Начисление дивидендов	-	-	125	-	125
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	(170 615)	-	-	-	(170 615)
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	2 255	-	-	-	2 255
Выбытие дочерних компаний, классифицированных как актив	(50 779)	-	-	-	(50 779)
Реклассификация в кредиторскую задолженность	(1 050)	-	-	-	(1 050)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	(65 465)	-	-	-	(65 465)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	5 438	-	-	-	5 438
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(565)	(238)	-	-	(803)
Прочие изменения	(123)	-	(28)	-	(151)
На 31 декабря 2024 года	648 763	7 804	-	(3 797)	652 770

	Обязательства			Активы	Итого
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	
млн руб.					
На 1 января 2023 года	608 601	19 749	-	(29 031)	599 319
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	208 830	(5 175)	(74)	(2 826)	200 755
Начисленные проценты	76 660	1 322	-	-	77 982
Проценты уплаченные	(17 270)	(1 322)	-	-	(18 592)
Заключение новых договоров аренды	-	5 224	-	-	5 224
Модификация договоров аренды	-	(10 606)	-	-	(10 606)
Прекращение признания и переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	-	-	3 007	3 007
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	(189 458)	-	-	-	(189 458)
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	2 841	-	-	-	2 841
Реклассификация в кредиторскую задолженность	(3 244)	-	-	-	(3 244)
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	(35 610)	-	-	-	(35 610)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	9 770	-	-	-	9 770
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	(449)	-	-	(449)
Прочие изменения	(123)	76	74	-	27
На 31 декабря 2023 года	660 997	8 819	-	(28 850)	640 966

29 Резервы и условные обязательства

млн руб.	Резерв на завершение строительства и по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2024 года	22 353	3 212	562	26 127
Начисление резерва	22 087	2 066	536	24 689
Восстановление резерва	(3 706)	(920)	-	(4 626)
Использование резерва	(23 102)	(632)	(175)	(23 909)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(84)	(5)	(4)	(93)
На 31 декабря 2024 года	17 548	3 721	919	22 188

млн руб.	Резерв на завершение строительства и по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2023 года	36 043	2 504	490	39 037
Начисление резерва	16 972	1 554	222	18 748
Восстановление резерва	(1 738)	(199)	-	(1 937)
Использование резерва	(28 924)	(349)	(150)	(29 423)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	(298)	-	(298)
На 31 декабря 2023 года	22 353	3 212	562	26 127

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов существенно не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Резерв на завершение строительства

Расчет резерва на завершение строительства в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры производился и признавался на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2024 года и сроков окончания проектов или определенных очередей от 1 до 3 лет.

Кроме того, резерв на завершение строительства включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков под проекты, в которых началась продажа объектов недвижимости, в сумме 2 192 миллиона рублей по состоянию на 31 декабря 2024 года (на 31 декабря 2023 года: 3 731 миллион рублей).

Группа признала резерв по исполнению обязательства по переселению обманутых дольщиков в сумме всех затрат, которые она предполагает понести для строительства квартир обманутым дольщикам в течение трех лет, и по состоянию на 31 декабря 2024 года отразила в составе резерва на завершение строительства.

В 2024 году эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 4 148 миллионов рублей (в 2023 году: 1 406 миллионов рублей).

Условные обязательства по уплате налогов

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль, а также прочих налогов Группа учитывает особенности налоговой системы Российской Федерации, которая продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений. Временами они являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен применительно к некоторым операциям между компаниями Группы на внутреннем рынке. Начиная с 2019 года контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 миллиард рублей, число таких операций в 2024 году и в 2023 году было незначительным.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что налогоплательщик искажил сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности. Кроме того, пристальное внимание стало уделяться проверяющими и контролирующими органами к сделкам с иностранными компаниями и их деятельности. Практика применения концепции бенефициарного владения доходами, налогообложения контролируемых иностранных компаний, определения правил налогового резидентства только развивается и может влиять на налоговую позицию Группы.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков с учетом положений статьи 54.1 Налогового кодекса Российской Федерации, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

Резерв и условные обязательства по судебным разбирательствам

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 3 721 миллион рублей (на 31 декабря 2023 года: 3 212 миллионов рублей).

По оценке Руководства Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам.

Резерв по гарантийным обязательствам

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ. Возможные гарантийные обязательства на 31 декабря 2024 года составляют 919 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 562 миллиона рублей).

Условные обязательства по страхованию

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

30 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	20 562	25 805
Кредиторская задолженность по договорам подряда	370	285
Прочие обязательства	1 360	1 889
	22 292	27 979
Краткосрочная		
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	192 547	120 144
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 673	1 867
Авансы полученные прочие	15 469	15 704
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	50 176	32 478
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	3 048	2 846
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	10 511	13 301
Задолженность перед персоналом	13 052	11 711
Прочие налоги к уплате	36 525	36 502
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	1 844	1 560
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	8 799	27 177
Прочая кредиторская задолженность	11 776	13 638
	345 420	276 928

По состоянию на 31 декабря 2024 года балансовая сумма кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, и рассчитанная с применением ставок дисконтирования от 9,66% до 19,93%, со сроками погашения с 2025 по 2033 годы, составила 27 489 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 29 945 миллионов рублей, с применением ставок дисконтирования от 8% до 16,4%, со сроками погашения с 2024 по 2033 годы). Основными показателями, которые могут оказать влияние на размер кредиторской задолженности, Группа определила цены реализации. В случае уменьшения или увеличения цены реализации объектов недвижимости на 15% данная кредиторская задолженность изменится ориентировочно на 5 088 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 5 430 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 31.

31 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 31 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Уровень 1			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	3 797	28 850
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Облигации, выпущенные без обеспечения	28	(54 874)	(52 672)
Уровень 3			
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	346 924	323 141
Прочие инвестиции, включая займы выданные	21	15 157	6 769
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Кредиты и займы	28	(593 889)	(608 325)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	30	(99 647)	(118 979)
		(382 532)	(421 216)

(а) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров.

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

Комитет по аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии со службой внутреннего аудита.

(b) Кредитный риск

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

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу-счетов, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(ii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

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

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Дебиторская задолженность потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация», за исключением задолженности потребителей услуг ЖКХ;
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии. Основные потребители – государственные и коммерческие застройщики.

Подробная информация о концентрации выручки представлена в примечании 7.

(iii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

При просрочке оплат за услуги ЖКХ более чем на 3 месяца Группа использует усиленные процедуры по информированию должников о задолженности, а в дальнейшем может принять меры принудительного взыскания. Ожидаемые кредитные убытки были оценены на основании накопленной статистики за последние три года по собираемости долгов с учетом сроков просрочки платежей, в том числе с учетом экономического положения региона предоставления услуги. Основные дебиторы – собственники жилых помещений.

(iv) Гарантии

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний. Кроме этого, в 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. В 2024 году совместное предприятие исполнило

свое обязательство, поэтому по состоянию на 31 декабря 2024 года обязательство по поручительству Группы отсутствовало (на 31 декабря 2023 года: балансовая стоимость обязательства составляла 34 миллиона рублей).

Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	15 157	6 769
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	3 797	28 850
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	346 924	323 141
Денежные средства и их эквиваленты	232 551	138 647
	598 429	497 407

Убытки от обесценения

Изменение в оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, и активов по договорам в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2024 года	186	15 023	15 209
Использование резерва	-	(23)	(23)
Начисление резерва	284	5 768	6 052
Восстановление резерва	(96)	(2 738)	(2 834)
Выбытие резерва	(21)	(49)	(70)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2024 года	353	17 981	18 334

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2023 года	259	5 679	5 938
Использование резерва	(50)	(29)	(79)
Начисление резерва	54	11 738*	11 792
Восстановление резерва	(77)	(1 691)	(1 768)
Выбытие резерва	-	(674)	(674)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2023 года	186	15 023	15 209

* включая начисленное обесценение в сумме 9 346 миллионов рублей в связи с невозможностью получения денежных средств в счет погашения дебиторской задолженности одного из контрагентов.

Группа на постоянной основе анализирует качество и объем дебиторской задолженности и принимает превентивные меры, направленные на снижение рисков, такие как ужесточение требований к подбору подрядчиков, расторжению договоров с подрядчиками с низким внутренним кредитным рейтингом, пересмотру условий авансирования подрядных работ.

(v) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года
Высокий	305 849	(45)	296 897	(24)
Выше среднего	18 737	(629)	12 901	(287)
Средний	15 556	(1 827)	7 545	(1 097)
Ниже среднего	2 437	(416)	494	(161)
Низкий	1 307	(619)	1 093	(473)
Дефолт	14 553	(13 078)	12 851	(11 999)
Итого	358 439	(16 614)	331 781	(14 041)

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и прочим инвестициям основывается на внутреннем кредитном рейтинге. Группа оценивает уровень внутреннего кредитного рейтинга, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах, и прочих доступных факторов риска.

Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

- Высокий – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств по уплате денежных средств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства. В основном это контрагенты, чья задолженность обеспечена наличием денежных средств на счетах эскроу;
- Выше среднего – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства;
- Средний – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены некоторые факторы риска, которые свидетельствуют, что контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, но неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе могут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства по уплате;
- Ниже среднего – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены признаки финансовой несостоятельности по некоторым из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может снизиться способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и отсутствовать в долгосрочной перспективе;
- Низкий – к данной категории Группа относит контрагентов, в результате анализа которых были выявлены признаки финансовой несостоятельности по большинству из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может отсутствовать способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и/или в перспективе;
- Дефолт – к данной категории Группа относит контрагентов, задолженность которых считает невозвратной.

(vi) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года
от 0 до 30 дней	5,14%	2 882	(148)	3 201	(200)
от 31 до 90 дней	5,06%	435	(22)	515	(27)
от 91 до 180 дней	5,26%	266	(14)	292	(16)
от 181 до 360 дней	5,20%	327	(17)	353	(19)
от 1 до 3 лет	37,15%	1 093	(406)	1 004	(257)
свыше 3 лет	51,95%	1 463	(760)	1 026	(471)
Итого		6 466	(1 367)	6 391	(990)

(vii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года
Высокий	11 806	(4)	6 296	(1)
Выше среднего	1 107	(30)	220	(7)
Средний	2 024	(84)	278	(17)
Ниже среднего	7	(5)	1	(1)
Дефолт	566	(230)	160	(160)
Итого	15 510	(353)	6 955	(186)

(viii) Денежные средства

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в основном в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня А+ по национальной рейтинговой шкале рейтинговых агентств АО «Эксперт РА» и АО «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(c) 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.

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

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

Согласно требованиям законодательства РФ Группа реализует объекты недвижимости в основном по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. По оценкам руководства, расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывают существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства, так как по завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей,

размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства (см. прим. 36 (b)(i)).

Риск соблюдения условий договоров

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

По инструментам с переменной ставкой для раскрытия прогноза будущих платежей по процентам по кредитам и займам использованы действующие на отчетную дату ставки без учета их изменения в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ в будущих периодах и/или соотношения средств, размещенных на счетах эскроу, с задолженностью по проектному финансированию.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей:

31 декабря 2024 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	Больше 5 лет	Итого
Банковские кредиты	557 465	26 835	40 627	129 139	141 145	169 319	95 108	602 173
Облигации	53 008	-	-	46 132	-	7 000	-	53 132
Займы и обязательство по договору РЕПО	12 591	10 846	1 106	1 096	-	-	-	13 048
Проценты к уплате*	25 699	7 476	9 271	43 245	55 328	86 590	30 327	232 237
Торговая и прочая кредиторская задолженность	99 647	75 465	2 881	6 021	8 076	15 296	7 950	115 689
Обязательства по аренде	7 804	3 035	2 159	3 213	1 418	642	688	11 155
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(3 797)	3 971	4 040	1 515	-	-	-	9 526
	752 417	127 628	60 084	230 361	205 967	278 847	134 073	1 036 960

31 декабря 2023 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	Больше 5 лет	
Банковские кредиты	579 296	9 384	42 385	165 535	156 813	161 655	70 240	606 012
Облигации	51 197	1 748	1 748	-	40 736	7 000	-	51 232
Займы и обязательство по договору РЕПО	4 716	4 136	435	145	-	-	-	4 716
Проценты к уплате*	25 788	15 622	12 266	50 867	57 405	58 299	11 280	205 739
Торговая и прочая кредиторская задолженность	167 192	139 189	3 795	7 448	6 421	16 914	15 945	189 712
Обязательства по аренде	8 819	3 023	2 299	2 960	979	513	857	10 631
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(28 850)	3 097	3 152	6 268	1 185	-	-	13 702
	808 158	176 199	66 080	233 223	263 539	244 381	98 322	1 081 744

* Помимо погашения балансовой стоимости процентов к уплате, отраженной на отчетную дату, будущие денежные потоки включают ожидаемые будущие проценты, которые не являются задолженностью Группы на отчетную дату, и признаются по мере возникновения.

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов (анализ чувствительности по финансовым инструментам, учитываемым по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке, представлен в прим. 26). Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, и соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. У Группы есть активы и обязательства, номинированные в следующих основных иностранных валютах:

млн руб.	Выражены в долл. США		Выражены в филиппинском песо		Итого	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства и их эквиваленты	1	8	1	5	2	13
Дебиторская задолженность	48	128	10 166	9 558	10 214	9 686
Облигации	(46 009)	(40 735)	-	-	(46 009)	(40 735)
Кредиторская задолженность	(46)	(189)	(755)	(741)	(801)	(930)
Обязательство по аренде	-	-	(345)	(345)	(345)	(345)
	(46 006)	(40 788)	9 067	8 477	(36 939)	(32 311)

Группа не использовала производные финансовые инструменты для уменьшения подверженности колебаниям валютных курсов. Политика Группы нацелена на удержание нетто-позиции, подверженной риску, в допустимых пределах посредством покупки или продажи иностранной валюты по курсам «спот», когда это необходимо, для устранения краткосрочной несбалансированности.

Анализ чувствительности

Ослабление курса рубля по отношению к иностранным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли за год на суммы, приведенные ниже.

При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными. В 2023 году применялся аналогичный подход для анализа.

млн руб.	2024	2023
Доллар США	13 802	12 236
Филиппинское песо	(2 720)	(2 543)
	11 082	9 693

Укрепление курса рубля по отношению к данным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

(ii) **Риск изменения процентных ставок**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, а также беспоставочные финансовые инструменты, 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 и по беспоставочным финансовым инструментам). 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.

Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Финансовые активы с переменной ставкой		15 794	32 390
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	3 797	28 850
Займы выданные	21	11 997	3 540
Финансовые активы с фиксированной ставкой		167 224	88 683
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		161 966	80 477
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	22	332	370
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий и прочая дебиторская задолженность	22	1 960	4 762
Займы выданные	21	2 966	3 074
Финансовые обязательства с переменной ставкой		(577 055)	(586 989)
Кредиты и займы	28	(577 055)	(586 989)
Финансовые обязательства с фиксированной ставкой		(82 319)	(85 583)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков		(28 506)	(28 544)
Кредиты и займы	28	(46 009)	(48 220)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	(7 804)	(8 819)
		(476 356)	(551 499)

Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам со ставкой процента, зависящей от изменения ключевой ставки ЦБ РФ

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2024 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 2 554 миллиона рублей (на 31 декабря 2023 года: на 2 717 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года было дополнительно рассчитано влияние изменения ставок процента на 5 процентных пунктов на величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов. Изменение ставок процента на 5 процентных пунктов на 31 декабря 2024 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 12 770 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: на 13 587 миллионов рублей).

(е) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций, облигаций замещающего их выпуска и выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 6 373 миллиона рублей (на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 1 622 миллиона рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года активный рынок в отношении еврооблигаций и облигаций замещающего их выпуска отсутствовал. Справедливая стоимость указанных выпусков приравнена к их балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не может быть меньше балансовой стоимости обязательства.

(ф) Управление капиталом

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 38.

32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа контролировала 409 юридических лиц (на 31 декабря 2023 года: 398 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 140 компаний-застройщиков (на 31 декабря 2023 года: 122 компании-застройщика), в которых Группа не имеет существенной неконтролирующей доли владения, за исключением шести компаний-застройщиков с неконтролирующей долей от 24,99% до 50%, а также указанные в таблице ниже:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО «ПИК-Корпорация»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Инвестпроект»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Генеральный подрядчик-МФС»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ГлобалСтройТех»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ист КонТех»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Префаб Технологии»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МЭЛ»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Комфорт»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МСК Энерго»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ИнжСтрой-Инновации»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «Межрегионоптторг»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ловител»	Россия	50%	50%	50%	50%

33 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года акционерами Группы являлись юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владел пакетом акций в размере более 50%.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в отчетном году, составили:

млн руб.	2024	2023
Заработная плата и премии	3 047	2 682
Страховые взносы	485	418
Итого	3 532	3 100

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2024 года			31 декабря 2023 года		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, долгосрочные	-	5 427	5 427	-	2 363	2 363
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, краткосрочные	-	5 195	5 195	-	2 296	2 296
Дебиторская задолженность долгосрочная	1 299	-	1 299	1 636	-	1 636
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	14 020	456	14 476	10 180	-	10 180
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	243	20	263	92	-	92
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	77	7	84	1 212	402	1 614
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	-	2 477	2 477	16	2 238	2 254
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	22 026	22 026	-	49 255	49 255
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	15	78	93	-	271	271
Прочая дебиторская задолженность	775	10 964	11 739	1 140	7 547	8 687
Необеспеченные займы полученные, долгосрочные	-	(15)	(15)	-	-	-
Необеспеченные займы полученные, краткосрочные	(150)	(643)	(793)	-	-	-
Долгосрочные проценты к уплате	(36)	-	(36)	(39)	-	(39)
Краткосрочные проценты к получению	(1)	(61)	(62)	-	-	-
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(13)	-	(13)	(17)	-	(17)
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(32 438)	(37)	(32 475)	(18 507)	(12)	(18 519)
Авансы полученные прочие	(613)	(846)	(1 459)	(976)	(981)	(1 957)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(111)	(489)	(600)	(37)	(529)	(566)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(1 677)	(7 122)	(8 799)	(18 289)	(8 888)	(27 177)
Прочая кредиторская задолженность	(1 914)	(516)	(2 430)	(1 897)	(76)	(1 973)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(24)	-	(24)	(19)	-	(19)
Итого	(20 548)	36 921	16 373	(25 505)	53 886	28 381

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

(d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	2024			2023		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	34 931	-	34 931	47 842	-	47 842
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	812	-	812	326	-	326
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	186	253	439	74	236	310
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	30	30	-	64	64
Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг	(331)	(8 261)	(8 592)	(252)	(6 159)	(6 411)
Прочие доходы, нетто	2	119	121	9	39	48
Процентные доходы	12	1 143	1 155	-	201	201
Прочие финансовые доходы	157	483	640	88	29	117
Прочие финансовые расходы	(1 916)	(695)	(2 611)	(858)	(435)	(1 293)
Итого	33 853	(6 928)	26 925	47 229	(6 025)	41 204
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, краткосрочные	-	(10 096)	(10 096)	-	(3 234)	(3 234)
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нереализованной прибыли за период (Возврат)/получение платежей по договорам реализации земельных участков	(17 758)	1 669	(16 089)	7 582	8 887	16 469
Выплаты участникам	27 780	-	27 780	-	-	-
Итого	10 022	(9 805)	217	7 582	5 145	12 727

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

В 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. По состоянию на 31 декабря 2024 года совместное предприятие исполнило обязательство, на 31 декабря 2023 года лимит по этому поручительству составлял 2 223 миллиона рублей (см. прим. 31).

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В феврале 2024 года Группа приобрела у акционера, оказывавшего значительное влияние на Группу, 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года (см. прим. 20).

В 2023 году Группа приобрела у акционера, оказывавшего значительное влияние на Группу, доли в материнских компаниях групп застройщиков, владеющих земельными участками или реализующих девелоперские проекты разной степени готовности в Москве и Санкт-Петербурге. Сумма вознаграждения составила 12 150 миллионов рублей и была выплачена в 2023 году (см. прим. 20).

34 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты не было.

35 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением статей, которые отражены в примечании 5 «Оценка справедливой стоимости» данной консолидированной финансовой отчетности и оценивались на альтернативной основе на каждую отчетную дату.

36 Существенные положения учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, 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 долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

(ii) Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, и классифицирует такие сделки как приобретение активов, поскольку данные компании на дату приобретения не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов, не относящихся к проекту. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, учитывается как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(iii) Неконтролирующие доли

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

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

Неконтролирующая доля в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле не признается. Результат, приходящийся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражается в составе финансовых расходов.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме акционерных обществ, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

(iv) Дочерние компании

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

(v) Потеря контроля

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (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 компанию.

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

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

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

(vii) Операции, исключаемые при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(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.

Группа объединяет два или более договоров, заключенных одновременно или почти одновременно с одним покупателем (или покупателями, входящими в одну группу компаний), и учитывает такие договоры как один договор в случае соблюдения одного или нескольких критериев ниже:

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;
- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

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.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил

бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору. Значительный компонент финансирования отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельной строкой.

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу и по прочим договорам с покупателями, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками не учитываются в расчете процента завершенности объектов строительства и признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Группа реализует земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Цена сделки по договорам на приобретение недвижимости без использования эскроу-счетов

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

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

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате применения льготной

процентной ставки к средствам, покрытым вкладами на счетах эскроу, которая существенно ниже базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов 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 проектному финансированию от величины фактических платежей по заключенным договорам с покупателями на весь срок договора, как правило, до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится для фактических поступлений на эскроу счета по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

В случае изменений условий кредитных соглашений, признанных в качестве модификаций, эффект признается в составе финансовых доходов и расходов.

Группа отражает финансовый актив по договорам проектного финансирования на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой возмещения по договорам с покупателями, согласно которым поступили средства на счета-эскроу, даже если кредитные средства еще не выбраны. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

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

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

(ii) Выручка от строительных услуг

Выручка от строительных услуг в основном включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам. Группа определила, что по договорам на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика. Проанализировав условия получения возмещения и расторжения существующих договоров, Группа также пришла к заключению, что контроль над товаром или услугой передается в течение времени, поскольку создаваемые активы не могут быть альтернативно использованы, и у Группы возникает право на получение возмещения по мере их строительства. Выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы –

застройщикам, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

Группа, как правило, объединяет договоры на проектирование, строительство и технический заказ, если они заключены с одним застройщиком.

Прочая выручка от строительных услуг включает выручку по агентским договорам продажи объектов строительства третьих лиц по проектам, в которых Группа является генеральным подрядчиком.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»

Выручка в основном включает реализацию услуг по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энергоресурсов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги, выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе. При решении вопроса о том, каким образом следует разграничивать действия в качестве агента и принципала, руководство исходит из следующего:

- к Группе не переходит право собственности на товары/услуги, и она не несет ответственности в отношении их качества;
- несмотря на то, что Группа собирает платежи от конечных потребителей, все кредитные риски несет поставщик товаров/услуг;
- Группа не может менять цену продажи товаров/услуг.

Группа применяет упрощение практического характера и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(iv) Прочая выручка

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю, как правило, в момент отгрузки со склада.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

(с) Прочие расходы

(i) Расходы на социальные программы

Расходы Группы на социальные программы и благотворительность отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

(d) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению (за исключением дивидендов по инвестициям, учитываемым методом долевого участия), процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном

признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, расход по значительному компоненту финансирования, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

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

«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.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

(e) Иностранная валюта

Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета операций или активов и обязательств, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода, если таковые имеются.

(f) Вознаграждения работникам

(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ

Выплаты, производимые Группой в Пенсионный фонд РФ согласно законодательству, классифицируются как план с установленными взносами, представляющий собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению таких взносов признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате

в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

(g) Резервы

Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Высвобождение дисконта признается в качестве финансового расхода.

В консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе признается результат несущественных изменений сроков исполнения обязательств, графиках платежей и ставках дисконтирования, использованных для расчета резерва по состоянию на отчетную дату.

(i) Резерв на завершение строительства

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления, а не в общедолевою собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства относящуюся к данному дому величину затрат на возведение подобных объектов, даже если они еще не понесены, и признает резерв на завершение строительства. Величина затрат может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции. Затраты на инфраструктуру и объекты социально-культурного назначения распределяются на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

Также Группа создает резерв на приобретение земельных участков, который включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков в проектах, где уже производится продажа объектов недвижимости. Согласно условиям приобретения земельных участков в этих проектах, выкуп осуществляется постепенно, и стоимость приобретения земельных участков в этих проектах может уточняться путем заключения дополнительных соглашений в будущем. Расходы на выкуп земельных участков признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые были предоставлены в аренду/собственность при условии переселения по программам реновации, в том числе обманутых дольщиков, а также передаче объектов недвижимости органам власти или управления. В случае возникновения таких обязательств, обусловленных входом в проект, резерв создается в полном объеме в момент приобретения земельного участка под данный проект и/или заключения соглашения с муниципальными органами власти.

(ii) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи

консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(iii) Резерв по судебным разбирательствам

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(iv) Резерв по гарантийным обязательствам

По условиям договоров и общепринятой практике Группа признает резерв на устранение возможных дефектов строительства по мере признания соответствующей выручки от реализации. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о выполненных работах по гарантийным ремонтам путем умножения выручки за отчетный период на отношение фактических расходов на устранение дефектов и брака к выручке от реализации соответствующих видов работ/объектов за предыдущие три года.

(v) Резерв по убыточным контрактам

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин – ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(h) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств, только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией 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 на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- | | |
|----------------------------|------------|
| • здания и сооружения | 20–60 лет; |
| • объекты инфраструктуры | 20–60 лет; |
| • машины и оборудование | 5–25 лет; |
| • прочие основные средства | 5–10 лет. |

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

(i) Нематериальные активы и гудвил

(i) Гудвил

Гудвил, возникающий при приобретении бизнеса, отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения.

Если справедливая стоимость приобретенных чистых активов превышает сумму переданного возмещения, Группа повторно анализирует правильность определения всех приобретенных активов и всех принятых обязательств, а также процедуры, использованные при оценке сумм, которые должны быть признаны на дату приобретения. Если после повторного анализа переданное возмещение вновь оказывается меньше справедливой стоимости чистых приобретенных активов, прибыль признается в составе прибыли или убытка.

(ii) Клиентская база

Клиентские базы признаются в результате сделок по объединению бизнеса и отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. В случаях, когда срок невозможно определить нематериальные активы не амортизируются. Клиентская база тестируется на обесценение по состоянию на каждую отчетную дату.

(iii) Концессия

Группа признает права на использование объектов инфраструктуры, возведенных/реконструированных ей и принадлежащих местным органам власти по концессионным соглашениям, и в отношении которых Группе было предоставлено право оказание населению услуг по тепло- и водоснабжению. Такие нематериальные активы учитываются по фактической стоимости строительства за вычетом сумм амортизации и возможного обесценения.

(iv) Проектные разработки

Группа капитализирует затраты на разработки в области проектных решений девелопмента объектов недвижимости, затраты на конструирование и тестирование прототипов и моделей новых производств.

Затраты на исследовательскую деятельность, предпринятую с целью получения новых научных или технических знаний и понимания, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

Деятельность по разработке включает планирование или проектирование производства новых или существенно усовершенствованных видов продукции и процессов. Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в намеченных целях, и

капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

Проектные разработки защищены конфиденциальностью и созданы исключительно для использования в операционной деятельности Группы.

(v) Программное обеспечение

Программное обеспечение содержит приобретенные права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, мобильные приложения, программы управления, а также приложения и разработки, в том числе созданные собственными силами, для взаимодействия с клиентами.

(vi) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы включают приобретенные неисключительные лицензии на программные продукты.

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(vii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(viii) Амортизация

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила и клиентской базы, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ниже указаны средние расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- | | |
|--------------------------------|-------------|
| • концессия | 22–24 года; |
| • программное обеспечение | 1–10 лет; |
| • проектные разработки | 1–5 лет; |
| • прочие нематериальные активы | 1–15 лет. |

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

(j) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в состав незавершенного строительства в момент утверждения годового операционного плана строительства.

(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.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка

К денежным средствам на банковских счетах относятся остатки денежных средств на расчетных счетах; к прочим денежным средствам и их эквивалентам относятся овернайт и краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения стоимости, например, банковские вклады (депозиты) со сроком размещения до трех месяцев.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как актив, оцениваемый по амортизированной стоимости только в случае, если актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевые инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

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.

Оценка бизнес-модели

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

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

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

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

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов

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

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

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за

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

Последующая оценка финансовых активов

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 и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Непроизводные финансовые обязательства - классификация и оценка

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

(iv) Модификация условий финансовых активов и обязательств

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости с использованием первоначальной ставки дисконтирования в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива/обязательства и

амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива/обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия финансового актива/обязательства считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) Прекращение признания - финансовые активы

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

(vi) Прекращение признания - финансовые обязательства

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

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

(vii) 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.

(viii) Договоры финансовых гарантий

Договоры по выданным финансовым гарантиям учитываются в качестве финансовых обязательств в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и первоначально признаются по справедливой стоимости. Впоследствии они оцениваются по наибольшей величине из суммы оценочного резерва под убытки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», и первоначально признанной величины за вычетом, когда уместно, общей суммы дохода, признанной в соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

(l) Собственный капитал

Акционерный капитал отражается в размере номинальной стоимости всех выпущенных акций. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале.

В случае выкупа акций, признанных в качестве акционерного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

Балансовая стоимость собственных акций, проданных по договорам РЕПО, рассчитывается по средневзвешенной цене приобретения акций за прошлые периоды.

(m) Аренда

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

Группа как арендатор

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, зданий и помещений, оборудования и транспортных средств.

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. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

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

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

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

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;

- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Срок аренды, используемый в расчете, Группа оценивает исходя из ожидаемых сроков, в течение которых арендуемый актив способен приносить выгоду, учитывая опцион и/или право на пролонгацию срока аренды, досрочное расторжение договора, выкуп объекта аренды, а также особенности законодательства и иные факторы, такие как потери в виде неотъемлемых улучшений и штрафы при досрочном расторжении, минимальный нерасторжимый период аренды, и другое.

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям, которые в среднем составляют от 2 до 8 лет;
- договоры, по которым арендные платежи в течение срока аренды изменяются в одностороннем порядке и не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не включаются в расчет обязательства по аренде и отражаются по мере начисления. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут изменяться в результате пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По

таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, используемый в рамках реализации девелоперских проектов, учитывается в составе запасов и списывается в себестоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Прочие активы в форме права пользования учитываются в составе основных средств и амортизируются линейным методом, начиная с даты начала и до окончания срока аренды. Амортизация по таким активам в форме права пользования в зависимости от целей использования отражается в составе административных расходов и себестоимости.

(п) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

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

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

Группа признает квалифицированным активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, затраты на проектирование и строительство объектов недвижимости до момента готовности к продаже корпусов, к которым данные объекты недвижимости относятся.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам;

- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие затраты по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Стоимость запасов в виде средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, учитывается по фактической себестоимости каждого объекта.

Продолжительность операционного цикла строительства проектов Группы может составлять более 12 месяцев. Запасы, срок обращения которых не превышает продолжительность операционного цикла, классифицируются как оборотные активы.

(о) Прочие оборотные активы

Группа капитализирует затраты, непосредственно связанные с заключением и исполнением договоров на приобретение объектов недвижимости в составе прочих оборотных активов. К указанным расходам относятся невозмещаемые налоги с внутригруппового агентского вознаграждения, услуги страхования и расходы на оформление права собственности, так как они не были бы понесены, если бы договоры на реализацию объектов недвижимости не были заключены. Затраты являются возмещаемыми и списываются в состав себестоимости продаж в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договорам, с заключением которых они были связаны.

(р) Обесценение

Непроизводные финансовые активы

Финансовые инструменты и активы по договору

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

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

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением долговых ценных бумаг, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату, или кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ 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 прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив, за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ, 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); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Событие дефолта по финансовым активам, по договорам оказания услуг ЖКХ, возникает при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок возникновения актива превышает 36 месяцев до даты отчетности;
- отсутствуют поступления от потребителей услуг в течение всего срока.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ОКУ

Группа распределяет инвестиции, дебиторскую задолженность и активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотношения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние два года.

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, 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 180 дней; для финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ – просрочка свыше 365 дней;

- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов. По финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

Списания

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Обесценение в отношении инвестиций, учитываемых методом долевого участия, оцениваются путем сравнения возмещаемой стоимости инвестиции и ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка и подлежит восстановлению в случае благоприятных изменений в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости.

Нефинансовые активы

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

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. Гудвил, возникающий от объединения бизнеса, распределяется на ЕГДС или группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

(г) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются 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 собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

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.

Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. При анализе возмещаемости отложенных налоговых активов Группа полагается на профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, сформированные на основании всей имеющейся информации.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, в связи с чем 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.

(г) Прибыль на акцию

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

(с) Сегментная отчетность

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются Руководством Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов.

Статьи расходов и доходов, которые не были отнесены к результатам деятельности определенных сегментов, раскрыты в примечании 7 (с).

Ценообразование в операциях между сегментами, как правило, осуществляется на условиях независимости сторон.

37 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

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

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

В апреле 2024 года был опубликован новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». Стандарт устанавливает общие требования к представлению и раскрытию информации в финансовой отчетности и заменит собой стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 вступает в силу с 1 января 2027 года, и Группа находится в процессе оценки влияния нового стандарта на представление консолидированной финансовой отчетности.

(b) Прочие

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

- Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»
- Невозможность обмена валют – поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений обменных курсов валют».

38 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	28	99 404	96 935
Проектное финансирование	28	549 359	564 062
Денежные средства и их эквиваленты	24	(232 551)	(138 647)
Чистая сумма задолженности		416 212	522 350

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	28	99 404	96 935
Проектное финансирование	28	549 359	564 062
Денежные средства и их эквиваленты	24	(232 551)	(138 647)
Остатки на счетах эскроу	24	(388 980)	(373 129)
Чистая сумма задолженности		27 232	149 221

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

млн руб.	Прим.	2024	2023
Прибыль за отчетный период		28 666	52 310
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	9 326	7 753
Процентные расходы после капитализации	11	60 379	41 212
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе финансовых расходов	11	4 430	2 973
Процентные доходы	11	(20 583)	(10 413)
Расход по налогу на прибыль	15	9 934	11 500
EBITDA		92 152	105 335

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

млн руб.	Прим.	2024	2023
EBITDA		92 152	105 335
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(44 413)	(28 219)
Расходы на компенсации покупателям, учтенные в составе выручки	10	24 565	10 934
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	11	17 349	14 870
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	29	(4 148)	(1 406)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	5 508	3 086
Убыток от обесценения/(прибыль от восстановления обесценения), включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	25	1 488	(225)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(647)	(594)
Убыток от обесценения финансовых активов	11	5 364	11 715
Списание кредиторской задолженности	11	(1 061)	(697)
Убыток по курсовым разницам, нетто	11	5 513	10 038
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	2 185	5 889
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	9	3 312	891
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	12	5 406	3 656
Списание прочих материалов	12	535	1 676
Прочие финансовые доходы	11	(529)	(835)
Убыток от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов	11	31 664	3 007
Скорректированная EBITDA		144 243	139 121

Скорректированный показатель прибыли с исключением убытка от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	2024	2023
Прибыль за отчетный период		28 666	52 310
Исключение убытка от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов	11	31 664	3 007
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	5 438	9 770
Налоговый эффект от исключения убытка от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		(9 647)	(2 300)
Прибыль от основной деятельности		56 121	62 787

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением убытка от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	2024	2023
Общий совокупный доход за отчетный период		29 869	52 872
Исключение убытка от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов	11	31 664	3 007
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	5 438	9 770
Налоговый эффект от исключения убытка от переоценки и прекращения признания беспоставочных финансовых инструментов и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		(9 647)	(2 300)
Общий совокупный доход от основной деятельности		57 324	63 349

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года чистые активы ООО «ГП-МФС» по МСФО составили положительную величину.

Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

В 2024 году затраты на девелопмент составили 211 344 миллиона рублей (в 2023 году: 236 465 миллионов рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В 2024 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 428 695 миллионов рублей (в 2023 году: 438 260 миллионов рублей).

Аудиторское заключение независимых аудиторов

**Акционерам и Совету Директоров
Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»**

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2024 год и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с требованиями независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с требованиями, применимыми в Российской Федерации, и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Признание выручки в течение времени

См. примечание 10 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки, особенно в отношении продаж с использованием счетов-эскроу.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде. – Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям. – Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами. – Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров. – На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями. – На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре. – На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами и подтверждениями, полученными от банков, исходные данные, методы и допущения, использованные Группой в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. Также мы сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах и сверили ее с расчетом Группы. – Также мы оценили полноту и достаточность соответствующих раскрытий в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 29 к консолидированной финансовой отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общую долевую собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату, исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none">– Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.– На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.– Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.– Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами.– Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.– Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 95, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

Прочая информация

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

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

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

Ответственность руководства и Комитета по аудиту Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Комитет по аудиту Совета директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск обнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по аудиту Совета директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:




Алтухов Кирилл Витальевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104747, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 14/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

11 апреля 2025 года