

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2024 год
и аудиторское заключение независимого
аудитора**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

ООО «ЦАТР – аудиторские услуги»
Россия, 115035, Москва
Садовническая наб., 75
Тел.: +7 495 705 9700
+7 495 755 9700
Факс: +7 495 755 9701
ОГРН: 1027739707203
ИНН: 7709383532
ОКПО: 59002827
КПП: 770501001

TSATR – Audit Services LLC
Sadovnicheskaya Nab., 75
Moscow, 115035, Russia
Tel: +7 495 705 9700
+7 495 755 9700
Fax: +7 495 755 9701
www.b1.ru

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров
ПАО «ГК «Самолет»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 г., консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и Международным кодексом этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенным Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ). Нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.



Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Признание выручки по договорам с покупателями

В примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности Группы раскрывается информация о выручке от реализации недвижимости, признаваемой в момент времени и в течение времени. Большая часть выручки Группы представляет собой выручку по договорам с покупателями, признаваемую в течение времени на основе стадии завершенности строительства в рамках обязанности к исполнению с применением метода ресурсов.

Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договорам с покупателями 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.

Данный вопрос являлся одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита в связи с существенностью суммы выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также в связи с использованием значительных профессиональных суждений и допущений, описанных выше.

В рамках проведения аудиторских процедур 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 себестоимость строительства по данным бюджетов проектов с фактическими показателями по завершенным проектам и критически оценили полученные результаты и дополнительные пояснения руководства Группы по выявленным отклонениям. Мы также сравнили на выборочной основе ожидаемую себестоимость строительства с данными доступных аналогов.

На выборочной основе мы посетили строящиеся объекты и, при участии наших внутренних экспертов, обладающих компетенциями в области оценки и консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий, сформировали ожидания в отношении стадии завершенности строительства, которые затем сверили с оценкой Группы.

Мы сверили на выборочной основе понесенные фактические затраты с подтверждающими документами.

На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки по договорам с покупателями, проверили наличие регистрации договоров в Росреестре и проверили поступления средств на счета эскроу.



Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами, исходные данные в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями при реализации с использованием счетов эскроу. Мы также сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями в выбранных проектах и сверили его с расчетом Группы.

Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров, а также соответствующей выручки по договорам с покупателями.

Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в отношении выручки по договорам с покупателями в консолидированной финансовой отчетности.

Выполнение ограничительных условий по кредитным договорам

Как описано в Примечании 21 в соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные финансовые и нефинансовые ограничительные условия, в том числе поддерживать некоторые финансовые коэффициенты на определенном уровне.

Выполнение ограничительных условий оказывает влияние на классификацию обязательств в консолидированной финансовой отчетности Группы и на допущение о непрерывности деятельности, используемое при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы.

Кроме того, прогнозный анализ соблюдения ограничительных условий в течение двенадцати месяцев после отчетной даты требует от руководства использования значительных профессиональных суждений и допущений, которым присуща неопределенность.

В связи с этим, а также ввиду существенности остатков по кредитным договорам для консолидированной финансовой отчетности Группы, значительного количества кредитных договоров и установленных в них значений ограничительных условий данный вопрос являлся одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита.

В рамках проведения аудиторских процедур мы изучили условия кредитных соглашений, включая порядок определения финансовых и нефинансовых показателей и коэффициентов, а также периодичность их проверки.

Мы провели проверку арифметической точности расчетов, проведенных руководством Группы, в отношении показателей и коэффициентов, включенных в ограничительные условия, сверили входящие данные, используемые при расчетах, с соответствующими учетными данными, а также в случае необходимости выполнили сверку с письмами от банков, подтверждающими отказ от применения права досрочного требования кредита.

Мы рассмотрели классификацию кредитов в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств по результатам анализа выполнения ограничительных условий по соответствующим кредитам.

Мы изучили анализ, подготовленный руководством Группы, в отношении выполнения ограничительных условий в течении двенадцати месяцев после отчетной даты, в том числе, проанализировали существенные суждения и допущения, используемые Группой при подготовке прогноза в разрезе кредитных договоров.



Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Вложения в дочерние компании и совместные предприятия

Как описано в Примечаниях 12, 13 и 15 Группа в течение 2024 года приобретала контроль над дочерними компаниями, не являющимися бизнесами, а также внесла вклады в совместные предприятия.

Мы считаем, что вопрос классификации данных объектов инвестиций, оценки вкладов в совместные предприятия, а также оценки стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтрольных долей участия является наиболее значимым для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности Группы в связи с тем, что:

- Группа сделала ряд существенных суждений в отношении наличия контроля или совместного контроля по данным объектам инвестиций, оказывающих существенный потенциальный эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы. Данные суждения зависят от оценки полномочий в отношении объекта инвестиций и существующих прав, которые предоставляют Группе возможность в настоящее время управлять его значимой деятельностью;
- кроме того, оценка вкладов в совместные предприятия, а также оценка стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтрольных долей участия, требуют от руководства использования значительных суждений и допущений, которым присуща неопределенность, и их изменения могут привести к существенным пересмотрам стоимости основных активов дочерних компаний, таких как земельные участки и нематериальные активы, а также стоимости неконтролирующих долей участия и инвестиций в совместные предприятия.

Мы оценили потенциальное влияние результатов проведенного руководством анализа фактического и прогнозного выполнения ограничительных условий по кредитным договорам на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно.

Мы рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

В рамках проведения аудиторских процедур мы получили понимание процедур и средств контроля, относящихся к процессу одобрения руководством Группы приобретения дочерних компаний и инвестиций в совместные предприятия, а также подходов к учету данных сделок.

Мы проанализировали учетную политику Группы в отношении определения стоимости вкладов в совместные предприятия, а также стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтролирующих долей участия.

Мы рассмотрели акционерные соглашения, договоры купли-продажи и прочие юридические документы и проанализировали возможность Группы использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций для влияния на величину своих доходов с целью оценки утверждений руководства в отношении приобретения контроля над теми дочерними компаниями, в которых, по мнению Группы, произошло приобретение контроля. Мы получили представление руководства относительно существенных суждений, вынесенных в ходе оценки наличия контроля.

Мы сверили стоимость приобретенных активов дочерних компаний и связанных с ними обязательств с первичными документами, а также протестировали арифметическую точность расчета соответствующих неконтролирующих долей участия.

Мы проанализировали методы оценки и допущения, использованные руководством для определения справедливой стоимости вкладов в совместные предприятия и приобретенных активов и обязательств дочерних компаний, с привлечением наших внутренних экспертов в области оценки.

Мы рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Прочая информация, включенная в Годовой отчет

Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Ответственность за прочую информацию несет руководство. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, 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 существенных искажений.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами финансовой отчетности 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 руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Комитет по аудиту и финансам Совета директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы 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 необнаружения существенного искажения в результате ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по аудиту и финансам 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту и финансам Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту и финансам Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и которые, 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 независимого аудитора, – Москаленко Ирина Владимировна.

Москаленко Ирина Владимировна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
на основании доверенности от 25 марта 2024 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОПНЗ 21906099674)

24 апреля 2025 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.
Местонахождение: 143082, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Основные средства	11	7 937	3 119
Нематериальные активы	12	34 020	27 431
Инвестиционная недвижимость	29(b)	602	2 359
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	11 194	12 036
Прочие инвестиции	14	20 188	11 603
Авансы, выданные за приобретение земельных участков	17	471	438
Отложенные налоговые активы	10	30 044	10 322
Прочие внеоборотные активы		208	269
Внеоборотные активы		104 664	67 577
Запасы	15	527 860	400 671
Авансы выданные	17	67 700	52 497
Прочие инвестиции	14	6 095	5 312
Текущий налог на прибыль		1 788	161
Дебиторская задолженность	16	28 982	15 263
Затраты, связанные с заключением договоров с покупателями		3 038	2 435
Активы по договорам с покупателями	6	192 747	178 347
НДС к возмещению		1 890	1 722
Денежные средства и их эквиваленты	18	25 378	21 824
Активы для продажи	19	980	-
Оборотные активы		856 458	678 232
Итого активов		961 122	745 809

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года*
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	20	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		26 267	14 418
Итого собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		29 078	17 229
Неконтролирующие доли участия	26	23 556	19 110
Итого собственного капитала		52 634	36 339
Обязательства			
Кредиты и займы	21	474 723	395 624
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	23	33 330	30 133
Обязательства по аренде	29	735	695
Резервы	22	4 429	3 432
Отложенные налоговые обязательства	10	44 314	31 574
Долгосрочные обязательства		557 531	461 458
Кредиты и займы	21	166 333	116 938
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	94 522	71 248
Обязательства по договорам с покупателями	6	56 160	23 729
Обязательства по аренде	29	573	367
Резервы	22	32 503	32 385
Текущий налог на прибыль		709	3 304
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		157	41
Краткосрочные обязательства		350 957	248 012
Итого обязательств		908 488	709 470
Итого собственного капитала и обязательств		961 122	745 809

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированным отчетом о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, поскольку отражают произведённые корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4(b).

ПАО «ГК «Самолет»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год

млн руб.	Прим.	2024	2023
Выручка	6	339 056	256 118
Себестоимость		(228 775)	(167 191)
Валовая прибыль		110 281	88 927
Коммерческие расходы	7(a)	(18 972)	(13 593)
Административные расходы	7(b)	(15 521)	(12 914)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	2 864	8 603
Доход от выгодной покупки	27	-	4 443
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	(939)	(1 457)
Прочие доходы	7(c)	9 278	2 664
Прочие расходы	7(c)	(5 682)	(5 354)
Результаты операционной деятельности		81 309	71 319
Финансовые доходы	8	7 308	3 412
Финансовые расходы	8	(79 979)	(41 665)
Чистые финансовые расходы		(72 671)	(38 253)
Прибыль до налогообложения		8 638	33 066
Расход по налогу на прибыль	10	(480)	(6 968)
Прибыль за отчетный год		8 158	26 098
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный доход за отчетный год		8 158	26 098
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		5 408	16 364
Держателям неконтролирующих долей	26	2 750	9 734
		8 158	26 098
Базовая и разведенная прибыль на акцию, руб.	20	89,9	272,5

Консолидированная финансовая отчетность была подписана от имени руководства 24 апреля 2025 года:

Генеральный директор

Акинышина А.Н.

Финансовый директор

Голубничая Н. В.

млн руб.

Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2024 года	1 539	1 272	14 418	17 229	19 110	36 339
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	5 408	5 408	2 750	8 158
Операции с собственниками Компании						
Выкуп собственных акций	20(с)	-	-	(4 373)	-	(4 373)
Продажа собственных акций	20(с)	-	-	11 508	-	11 508
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	26(а)	-	-	(753)	(1 059)	(1 812)
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	15, 26(а)	-	-	59	2 879	2 938
Объединение бизнесов	27	-	-	-	426	426
Выплата дивидендов неконтролирующим долям	26(а)	-	-	-	(550)	(550)
Итого операции с собственниками	-	-	6 441	6 441	1 696	8 137
Остаток на 31 декабря 2024 года	1 539	1 272	26 267	29 078	23 556	52 634

млн руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2023 года		1 539	1 272	14 919	17 730	9 370	27 100
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	16 364	16 364	9 734	26 098
Операции с собственниками Компании							
Выкуп собственных акций	20(с)	-	-	(18 695)	(18 695)	-	(18 695)
Продажа собственных акций	20(с)	-	-	9 254	9 254	-	9 254
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	26(а)	-	-	(7 424)	(7 424)	(6 116)	(13 540)
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	15	-	-	-	-	4 892	4 892
Объединение бизнесов	27	-	-	-	-	1 230	1 230
Итого операции с собственниками		-	-	(16 865)	(16 865)	6	(16 859)
Остаток на 31 декабря 2023 года		1 539	1 272	14 418	17 229	19 110	36 339

млн руб.	Прим.	2024	2023**
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный год		8 158	26 098
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		2 295	783
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	13	(624)	(7 213)
Доля в (прибыли)/убытке от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(936)	152
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию и объединении бизнеса	13	(1 304)	(1 457)
Доход от выгодной покупки	27	-	(4 443)
Доход от выбытия дочерних организаций	28	(8 090)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	939	1 457
Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке	6	(47 179)	(21 359)
Резерв под обесценение авансов выданных	7(с)	3 248	3 234
Финансовые доходы	8	(7 308)	(3 412)
Финансовые расходы	8	79 979	41 665
Расход по налогу на прибыль	10	480	6 968
Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений оборотного капитала и резервов		29 658	42 473
<i>Изменение:</i>			
Запасов		(145 424)	(82 603)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(177 657)	(124 732)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		73 370	45 497
Резервов	22	(88)	5 331
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		(220 141)	(114 034)
Налог на прибыль уплаченный		(10 370)	(7 038)
Проценты уплаченные	21(b)	(41 142)	(14 929)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности*		(271 653)	(136 001)
<i>*В потоках денежных средств, использованных в операционной деятельности, не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченными банками на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 33 793 млн руб. за 2024 год (2023: 38 204 млн руб.).</i>			
<i>Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности, включая денежные средства на счетах эскроу</i>		<i>(237 860)</i>	<i>(97 797)</i>

млн руб.	Прим.	2024	2023
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		4 779	630
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(346)	(347)
Приобретение дочерних предприятий как бизнеса за вычетом имеющихся у них денежных средств	27	480	(43 326)
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(10 591)	(8 586)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имеющихся у них денежных средств		1 603	-
Предоставление займов		(20 888)	(7 325)
Погашение займов		7 818	1 685
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(17 145)	(57 269)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам	21(b)	(611)	(929)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций	21(b)	509 952	355 141
Погашение заемных средств и облигаций	21(b)	(211 140)	(135 157)
Продажа собственных акций	20(c)	11 106	8 500
Выкуп собственных акций	20(c)	(7 218)	(15 849)
Операции с неконтролирующими долями участия	23, 26(a)	(9 187)	(6 476)
Выплата дивидендов держателям неконтролирующих долей	26(a)	(550)	-
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		292 352	205 230
Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов		3 554	11 960
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	18	21 824	9 864
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	18	25 378	21 824

*** Некоторые суммы не согласуются с консолидированным отчетом о движении денежных средств за 2023 год, поскольку отражают произведённые корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4(b).*

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 17 – 77, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	20 Собственный капитал	37
2 Основы учета	18	21 Кредиты и займы	37
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	22 Резервы	41
4 Изменение существенных принципов учетной политики	20	23 Торговая и прочая кредиторская задолженность	42
5 Операционные сегменты	21	24 Справедливая стоимость и управление рисками	42
6 Выручка	23	25 Основные дочерние предприятия	48
7 Операционные расходы	24	26 Неконтролирующие доли участия	49
8 Финансовые доходы и расходы	25	27 Объединение бизнесов	50
9 Расходы на вознаграждение работникам	26	28 Выбытие бизнеса	56
10 Расход по налогу на прибыль	26	29 Аренда	56
11 Основные средства	29	30 Условные активы и обязательства	58
12 Нематериальные активы	29	31 Операции со связанными сторонами	59
13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	30	32 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	60
14 Прочие инвестиции	33	33 События после отчетной даты	60
15 Запасы	34	34 Основные положения учетной политики	60
16 Дебиторская задолженность	35	35 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	77
17 Авансы выданные	35		
18 Денежные средства и их эквиваленты	35		
19 Активы для продажи	36		

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 143082, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком.3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 7 631 человек (31 декабря 2023: 9 547 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, конечная контролирующая сторона отсутствует.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 31.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в других регионах Российской Федерации.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

В 2024 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в том числе в 2024 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России (далее также – «ЦБ РФ») во втором полугодии 2023 года повысил ключевую ставку с 7,5% до 16%, а в октябре 2024 года до 21%.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО.

Основные положения учетной политики представлены в Примечании 34.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы, исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Группы, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

При анализе Группа принимала во внимание все риски и неопределенности, включая влияние отмены программы массовой льготной ипотеки и сохранения высокой ключевой ставки ЦБ РФ, а также доступные источники финансирования по состоянию на дату анализа, в том числе планируемые к раскрытию счета эскроу и невыбранные лимиты по кредитным линиям (Примечание 24(b)(iii)).

Чистый отток денежных средств по операционной деятельности в размере 271 653 млн руб. в 2024 году и в размере 136 001 млн руб. в 2023 году является следствием специфики отражения операций по проектному финансированию. При раскрытии счетов эскароу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности банку по проектному финансированию и, соответственно, не учитывается в составе чистого потока денежных средств по операционной деятельности. Если бы при раскрытии счетов эскароу Группа полностью получала денежные средства на расчетные счета, а впоследствии погашала бы банку задолженность по проектному финансированию, то чистый отток денежных средств по операционной деятельности составил бы 133 493 млн руб. в 2024 году (в 2023 году: 34 888 млн руб.), а чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности, составил бы 154 192 млн руб. в 2024 году (в 2023 году: 104 117 млн руб.).

(с) **Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

(d) **База для оценки**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, учитываемых по справедливой стоимости.

3 **Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

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

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

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

- Примечание 6 «Выручка»;
- Примечание 15 «Запасы»;
- Примечание 22 «Резервы»;
- Примечание 27 «Объединение бизнесов».

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

- Примечание 2(b) «Допущение о непрерывности деятельности»;
- Примечание 6 «Выручка»;
- Примечание 10 «Расход по налогу на прибыль»;
- Примечание 14 «Прочие инвестиции»;
- Примечание 15 «Запасы»;
- Примечание 22 «Резервы»;
- Примечание 24 «Справедливая стоимость и управление рисками»;
- Примечание 30 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в примечаниях 15 «Запасы», 24 «Справедливая стоимость и управление рисками», 13 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия».

4 Изменение существенных принципов учетной политики

(a) Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2024 г. и за исключением изменения, указанного в пункте (b) ниже.

В 2024 году Группа впервые применила приведенные поправки, но они не оказали существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность:

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами».
- Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - «Соглашения о финансировании поставок».
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой».

Выпущенные стандарты, которые не вступили в силу

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

- Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты).
- Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11 (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты).
- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации», вступающий в силу с 1 января 2027 года. Возможно досрочное применение.

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

(b) **Изменения представления сравнительных данных**

В консолидированной финансовой отчетности за 2024 год в соответствии с отраслевой практикой Группа изменила представление обязательств по судебным разбирательствам, связанных с исполнением договоров долевого участия, отразив их в составе строки «Обязательства по договорам с покупателями» консолидированного отчета о финансовом положении, а также отразив изменения по таким обязательствам в составе изменений кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями консолидированного отчета о движении денежных средств. Группа внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию за 2023 год. Соответствующим образом были скорректированы показатели строк «Обязательства по договорам с покупателями» (6 628 млн руб.), «Резервы» (4 861 млн руб.) и «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (1 767 млн руб.) консолидированного отчета о финансовом положении, а также «Изменение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями» и «Изменение резервов» (4 861 млн руб.) в составе операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Регионы. Операционные результаты операционных сегментов по МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	261 005	213 541	40 832	25 661	301 837	239 202
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	13 202	6 838	3 666	418	16 868	7 256
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	6 475	3 904	-	-	6 475	3 904
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	6 656	2 941	-	-	6 656	2 941
Прочая выручка	6 343	2 664	877	151	7 220	2 815
Выручка по договорам с покупателями	293 681	229 888	45 375	26 230	339 056	256 118
Межсегментная выручка	51	439	-	-	51	439
Итого сегментная выручка	293 732	230 327	45 375	26 230	339 107	256 557
Себестоимость продаж	(196 567)	(149 893)	(32 284)	(17 298)	(228 851)	(167 191)
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	(522)	(1 177)	(417)	(280)	(939)	(1 457)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	2 864	8 603	-	-	2 864	8 603
Доход от прибыльной покупки/продажи	-	4 443	-	-	-	4 443
Прочие доходы	9 133	2 655	145	9	9 278	2 664
Прочие расходы	(5 336)	(4 642)	(346)	(712)	(5 682)	(5 354)
Результат деятельности сегмента	103 304	90 316	12 473	7 949	115 777	98 265
Финансовые доходы	10 401	5 116	399	137	10 800	5 253
Финансовые расходы	(71 823)	(38 288)	(11 648)	(5 218)	(83 471)	(43 506)

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
По состоянию на 31 декабря	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Активы сегмента*	831 855	666 455	155 562	99 720	987 417	766 175
Обязательства сегмента	779 851	634 347	154 517	95 050	934 368	729 397
Запасы	446 683	355 349	81 592	45 761	528 275	401 110

* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область.

Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

млн руб.	2024	2023
Выручка		
Общая выручка сегментов	339 107	256 557
Межсегментная выручка	(51)	(439)
Консолидированная выручка	339 056	256 118
Себестоимость		
Себестоимость продаж	(228 851)	(167 191)
Межсегментная себестоимость	76	-
Консолидированная себестоимость	(228 775)	(167 191)
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	10 800	5 253
Проценты по выданным займам	(3 492)	(1 841)
Консолидированные финансовые доходы	7 308	3 412
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(83 471)	(43 506)
Проценты по полученным займам	3 492	1 841
Консолидированные финансовые расходы	(79 979)	(41 665)
Прибыль за год	2024	2023
Общий результат отчетных сегментов	115 777	98 265
Межсегментная выручка	(51)	(439)
Межсегментная себестоимость	76	-
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(34 493)	(26 507)
Финансовые доходы	7 308	3 412
Финансовые расходы	(79 979)	(41 665)
Расходы по налогу на прибыль	(480)	(6 968)
Консолидированная прибыль за год	8 158	26 098

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы		
Общие активы отчетных сегментов	987 417	766 175
Исключение межсегментных нефинансовых активов	(415)	(439)
Исключение межсегментных финансовых активов	(25 880)	(19 927)
Консолидированные активы	961 122	745 809
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов	934 368	729 397
Исключение межсегментных обязательств	(25 880)	(19 927)
Консолидированные обязательства	908 488	709 470
Запасы		
Общий баланс запасов сегментов	528 275	401 110
Межсегментные приобретения	(415)	(439)
Консолидированные запасы	527 860	400 671

6 Выручка

млн руб.	2024	2023
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	301 837	239 202
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	16 868	7 256
Выручка от ресурсоснабжающих, сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ в течение времени	6 475	3 904
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	6 656	2 941
Прочая выручка	7 220	2 815
	339 056	256 118

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%, а также выручку от реализации социальных объектов, передаваемых городу на возмездной основе.

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой реализацию недвижимости по договорам долевого участия («ДДУ»), заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ, главным образом реализацию жилых помещений.

В выручке за 2024 год была признана сумма в размере 94 864 млн руб. в отношении погашения обязательства по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31 декабря 2023 года (в выручке за 2023 год в отношении обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года: 81 203 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2024 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 136 696 млн руб. (127 897 млн руб. после 31 декабря 2023 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 185 084 млн руб. (на 31 декабря 2023 года 166 915 млн руб.). Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 31 декабря 2024 года Группа признала активы по договорам в сумме 192 747 млн руб. (на 31 декабря 2023 года 178 347 млн руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

В 2024 году Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 3 314 млн руб. (2023: 6 495 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 21). Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2024 году составила 47 179 млн руб. (2023: 21 359 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве (Примечание 18).

В 2024 и 2023 годах сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

В течение 2024 года Группа продолжала программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 11 368 млн руб. в 2024 году (2023: 13 763 млн руб.).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В 2024 году Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

7 Операционные расходы

(a) Коммерческие расходы

млн руб.	2024	2023
Рекламные расходы	11 240	8 944
Оплата труда персонала	4 124	2 023
Содержание офисов и цифровых платформ	1 658	579
Социальные отчисления	700	431
Прочие	1 250	1 616
	18 972	13 593

(b) Административные расходы

млн руб.	2024	2023
Оплата труда персонала	7 339	6 875
Социальные отчисления	1 573	1 466
Консультационные услуги	1 265	1 276
Лицензии, права доступа и программное обеспечение	1 066	633
Амортизация	536	389
Аренда и амортизация актива в форме права пользования	380	189
Коммунальные и эксплуатационные расходы	408	122
Прочие	2 954	1 964
	15 521	12 914

(с)

Прочие доходы и расходы

млн руб.

Прочие доходы

	2024	2023
Доходы от выбытия дочерних компаний (Примечание 28)	8 090	128
Штрафы, пени, неустойки	109	-
Доходы от аренды	381	146
Доходы от продажи земельных участков	130	307
Доход от урегулирования претензий	-	2 000
Прочие	568	83
	9 278	2 664

Прочие расходы

Резерв под обесценение авансов выданных	3 248	3 234
Операции с земельными участками	779	-
Налоги	499	-
Благотворительность	221	640
Выбытие основных средств	171	-
Госпошлины	104	49
Штрафы, пени, неустойки	-	638
Прочие	660	793
	5 682	5 354

8

Финансовые доходы и расходы

млн руб.

Финансовые доходы

	2024	2023
Доход от займов выданных	3 663	2 582
Процентный доход по депозитам	3 624	630
Прочее	21	200
	7 308	3 412

Финансовые расходы

Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением эффекта от экономии эскроу	29 145	16 379
Эффект экономии по эскроу	45 165	18 832
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	1 402	3 237
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	733	542
Значительный компонент финансирования	-	88
Прочее	3 534	2 587
	79 979	41 665

В дополнение к процентным расходам по кредитам и облигациям, отраженным за 2024 год, проценты в сумме 45 657 млн руб. (за 2023 год: 10 065 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства и нематериальных активов.

9 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2024	2023
Оплата труда персонала	28 932	23 744
Отчисления в социальные фонды	5 330	4 544
	34 262	28 288

10 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% (с 1 января 2025 года – 25%) и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации.

млн руб.	2024	2023
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(6 656)	(8 798)
Налог на сверхприбыль	-	(353)
	(6 656)	(9 151)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	9 138	2 183
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	(2 962)	-
	6 176	2 183
Расход по налогу на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке	(480)	(6 968)

Сверка эффективной ставки налога:

	2024		2023	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	8 638	100%	33 066	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(1 728)	(20%)	(6 613)	(20%)
Списание ранее признанных вычитаемых и налогооблагаемых разниц	2 637	31%	-	-
Невычитаемые доходы/(расходы)	777	9%	(892)	(3%)
Эффект от использования налоговой льготы	284	3%	57	0%
Признание ранее непризнанного отложенного налогового актива по убыткам прошлых периодов	512	6%	338	1%
Налог на сверхприбыль	-	-	(353)	(1%)
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	-	-	(371)	(1%)
Доход от выгодной покупки	-	-	866	3%
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	(2 962)	(34%)	-	-
	(480)	(6%)	(6 968)	(21%)

Налог на сверхприбыль

4 августа 2023 года был подписан Федеральный закон «О налоге на сверхприбыль» установивший порядок определения и уплаты разового налога на сверхприбыль. Закон вступил в силу с 1 января 2024 года.

Согласно положениям данного закона, российские организации, постоянные представительства иностранных организаций, а также иностранные организации, признаваемые налоговыми резидентами РФ (за рядом предусмотренных в законе исключений), в срок до 25 января 2024 года должны были представить в налоговые органы соответствующую налоговую декларацию и до 28 января 2024 года уплатить налог на сверхприбыль, рассчитываемый по ставке 10%.

Руководство Группы воспользовалось возможностью снижения суммы налога за счет внесения обеспечительного платежа. В связи с этим в консолидированной финансовой отчетности в составе расходов по текущему налогу на прибыль за 2023 год и в сумме задолженности по текущему налогу на прибыль по состоянию на 31 декабря 2023 года отражена сумма к уплате налога на сверхприбыль в размере 353 млн руб.

Повышение ставки по налогу на прибыль

12 июля 2024 года был подписан Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации». Среди прочих изменений данный закон предусматривает повышение ставки налога на прибыль организаций с 20% до 25%. Так, налог на прибыль за 2024 год подлежит уплате в бюджет по ставке 20%, а начиная с 2025 года – по новой ставке 25%. Закон вступил в силу с 1 января 2025 года.

В связи с принятием указанного закона в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены дополнительные отложенные налоговые активы на 6 008 млн руб. и отложенные налоговые обязательства на 8 890 млн руб., а также дополнительный расход по отложенному налогу в составе прибыли за отчетный период и дополнительный доход в составе капитала, относящиеся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по новым ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года в сумме 2 962 млн руб. и 80 млн руб., соответственно.

Данное изменение законодательства не повлияло на суммы текущего налога на прибыль за год.

(b)

Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	2024			2023		
	Активы	Обязательства	Нетто-величина	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	2 164	(6 106)	(3 942)	1 064	(4 363)	(3 299)
Запасы	29 497	(16 931)	12 566	18 143	(8 730)	9 413
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	11 720	(30 856)	(19 136)	7 059	(19 494)	(12 435)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	7 911	(26 559)	(18 648)	4 416	(19 078)	(14 662)
Инвестиции	1 053	(1 889)	(836)	2 783	(7 408)	(4 625)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	15 726	-	15 726	4 369	(13)	4 356
Налоговые активы/(обязательства)	68 071	(82 341)	(14 270)	37 834	(59 086)	(21 252)
Зачет налога	(38 027)	38 027	-	(27 512)	27 512	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	30 044	(44 314)	(14 270)	10 322	(31 574)	(21 252)

(с) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2024 года	Признано в составе прибыли или убытка*	Выбытие компаний	Признано в составе собственног о капитала*	Объединени е бизнесов и приобретени е компаний	31 декабря 2024 года
Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	(3 299)	(704)	161	-	(100)	(3 942)
Запасы	9 413	4 341	(1 188)	-	-	12 566
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	(12 435)	(8 896)	2 226	-	(31)	(19 136)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	(14 662)	(3 798)	(188)	-	-	(18 648)
Инвестиции	(4 625)	3 360	27	402	-	(836)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	4 356	11 874	(529)	-	25	15 726
	(21 252)	6 177	509	402	(106)	(14 270)

* Включая эффект от изменения налоговой ставки в сумме 2 962 млн руб. в составе прибыли или убытка и 80 млн в составе собственного капитала.

млн руб.	1 января 2023 года	Признано в составе прибыли или убытка	Объединение бизнесов	31 декабря 2023 года
Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	(4 008)	322	387	(3 299)
Запасы	13 454	2 792	(6 833)	9 413
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	(6 654)	(2 367)	(3 414)	(12 435)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	(10 655)	527	(4 534)	(14 662)
Инвестиции	(799)	(898)	(2 928)	(4 625)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	2 712	1 807	(163)	4 356
	(5 950)	2 183	(17 485)	(21 252)

(d) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разницами в сумме 7 649 млн руб. (31 декабря 2023 года: 8 470 млн руб.), относящимися к инвестициям в дочерние и совместные предприятия. Данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(e) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 17 млн руб. на 31 декабря 2024 года (31 декабря 2023 года: 529 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

11 Основные средства

Прим.	Здания и сооружения	Офисное оборудование	Основные средства в аренде	Машины и оборудование	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
	2 147	860	564	368	168	448	4 555
На 1 января 2024 года							
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	27	-	-	-	41	-	41
Выбытия дочерних компаний	-	-	(56)	-	(125)	(36)	(217)
Поступления	-	840	524	146	163	1 869	3 542
Перевод из запасов	-	-	-	-	-	3 355	3 355
Ввод в эксплуатацию	4 254	-	-	-	-	(4 254)	-
Выбытия	(504)	(67)	(15)	(90)	(31)	-	(707)
На 31 декабря 2024 года	5 897	1 633	1 017	424	216	1 382	10 569
Накопленная амортизация							
На 1 января 2024 года	(431)	(409)	(320)	(195)	(81)	-	(1 436)
Выбытия дочерних компаний	-	-	6	-	12	-	18
Перевод из запасов - начисленная амортизация	(103)	-	-	-	-	-	(103)
Начисленная амортизация	(873)	(330)	(168)	(62)	(149)	-	(1 582)
Выбытия	298	65	-	83	25	-	471
На 31 декабря 2024 года	(1 109)	(674)	(482)	(174)	(193)	-	(2 632)
Остаточная стоимость							
на 1 января 2024 года	1 716	451	244	173	87	448	3 119
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	4 788	959	535	250	23	1 382	7 937

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа провела тестирование основных средств ЕГДС, по которым имелись в наличии признаки обесценения. По результатам тестирования ЕГДС обесценение основных средств не было выявлено.

По состоянию на 31 декабря 2023 года индикаторов обесценения выявлено не было.

12 Нематериальные активы

млн руб.

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Права на земельные участки	19 241	20 962
Внутренние разработки и приобретенные ПО	14 403	6 319
Гудвил	376	150
	34 020	27 431

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. В 2024 году Группа перевела в состав запасов 308 млн руб. в связи с окончанием расселения и получения земельных участков в собственность. Для перевода прав на земельные участки в состав Запасов, по оценке на 31 декабря 2024 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 080 млн руб.

В 2024 году Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений и прочих ИТ продуктов, которые активно используются в процессе строительства. Было закапитализировано новых собственных разработок на 5 755 млн руб., а также закуплено лицензий и прочего заимствованного ПО на 2 671 млн руб. Кроме того, в 2024 году Группа получила контроль над компаниями, ранее

учитываемыми как совместные предприятия, и признала 792 млн руб. нематериальных активов (Примечание 27(b)). Амортизация была начислена линейным методом и составила 611 млн руб. за 2024 год.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа провела проверку идентифицированных нематериальных активов и гудвила на предмет обесценения. Обесценение определяется путем оценки возмещаемой стоимости каждой ЕГДС, на которую распределены данные активы. Возмещаемая величина каждого отдельного объекта нематериальных активов оценивалась на основе его ценности использования путем дисконтирования будущих денежных потоков. При проведении проверки руководство использовало информацию, доступную на отчетную дату.

На основании Закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия», принятого Законодательным Собранием Санкт-Петербурга 22 марта 2023 года, были пересмотрены сроки реализации одного из проектов Группы, что по состоянию на отчетную дату привело к обесценению прав на земельные участки в 2024 году на 416 млн руб. (31 декабря 2023 года: 280 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 группой было признано обесценение на 523 млн руб. по нескольким ИТ-разработкам ввиду низкой вероятности бизнес эффекта.

В 2024 году Группа признала 226 млн руб. гудвила на сделке по приобретению ООО «СМЛТ Банк» (см. примечание 27). На 31 декабря 2023 года было выявлено обесценение гудвила, ранее признанного на приобретении новых компаний ЖКХ и ООО «Инпут Лаб», в сумме 766 млн руб., дополнительно в течение 2024 года обесценения гудвила не выявлено.

13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия	11 194	11 804
Инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	-	232
Итого инвестиции, учитываемые методом долевого участия	11 194	12 036

млн руб.	Совместные предприятия	Ассоциированные предприятия	Итого
на 31 декабря 2022 года	9 323	22	9 345
Приобретения	363	-	363
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	7 003	210	7 213
Переоценка инвестиции до справедливой стоимости на момент объединения бизнеса	161	1 381	1 542
Доля в убытке	(152)	-	(152)
Выбытия	(4 894)	(1 381)	(6 275)
на 31 декабря 2023 года	11 804	232	12 036
Приобретения	346	-	346
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	1 246	-	1 246
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	624	-	624
Переоценка инвестиции до справедливой стоимости на момент объединения бизнеса	58	-	58
Доля в прибыли	936	-	936
Выбытия	(3 820)	(232)	(4 052)
на 31 декабря 2024 года	11 194	-	11 194

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

млн руб.	Проекты на активной стадии строительства	Проекты на предпроектной стадии	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
На 31 декабря 2024 года	50% – 51%	50% – 60%	50% – 70%	
Доля участия (в процентах)				
Внеоборотные активы	1 865	624	-	2 489
Оборотные активы	27 732	16 915	-	44 647
включая денежные средства и денежные эквиваленты	29	797	-	826
Долгосрочные обязательства	(14 452)	(1 772)	-	(16 224)
включая долгосрочные финансовые обязательства	(13 054)	(1 392)	-	(14 446)
Краткосрочные обязательства	(6 625)	(2 063)	-	(8 688)
включая текущие финансовые обязательства	-	-	-	-
Чистые активы	8 520	13 704	-	22 224
Доля Группы в чистых активах (%)	50% – 51%	50% – 60%	50% – 70%	
Доля Группы в чистых активах	4 293	6 901	-	11 194
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	4 293	6 901	-	11 194

За 2024 год

Выручка	(8 720)	-	(134)	(8 854)
Операционные расходы	5 518	53	127	5 698
Финансовые доходы и расходы	266	(23)	-	243
Прочие доходы и расходы	583	-	5	588
Расход по налогу на прибыль	478	(22)	-	456
(Прибыль) / убыток (100%)	(1 875)	8	(2)	(1 869)
Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе	(938)	4	(2)	(936)

млн руб.

млн руб.	Проекты на активной стадии строительства	Проекты на предпроектной стадии	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
На 31 декабря 2023 года	50% – 51%	50% – 60%	50% – 70%	
Доля участия (в процентах)				
Внеоборотные активы	558	389	772	1 719
Оборотные активы	15 876	17 371	128	33 375
включая денежные средства и денежные эквиваленты	12	2	1	15
Долгосрочные обязательства	(4 755)	(1 262)	(15)	(6 032)
включая долгосрочные финансовые обязательства	(4 531)	(1 140)	-	(5 671)
Краткосрочные обязательства	(5 056)	(1 037)	(14)	(6 107)
включая текущие финансовые обязательства	-	-	-	-
Чистые активы	6 623	15 461	871	22 955
Доля Группы в чистых активах (%)	50% – 51%	50% – 60%	50% – 70%	
Доля Группы в чистых активах	3 341	8 000	463	11 804
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	3 341	8 000	463	11 804

За 2023 год

Выручка	(4 547)	(28)	(290)	(4 865)
Операционные расходы	4 119	85	278	4 482
Финансовые доходы и расходы	19	(30)	-	(11)
Прочие доходы и расходы	400	26	(87)	339
Расход по налогу на прибыль	158	(1)	21	178
<i>(Прибыль) / убыток (100%)</i>	<i>149</i>	<i>52</i>	<i>(78)</i>	<i>123</i>
Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе	90	26	36	152

За отчетный период Группа не признала свою долю в убытках совместных предприятий в сумме 125 млн руб. (2023: 118 млн руб.). Кумулятивно за всё время с начала признания данной доли убытков не признано 357 млн руб.

Движения 2024 года:

В январе 2024 года Группа реализовала опцион (Примечание 14) и выкупила до 100% долю в проекте по комплексной застройке территории в г. Москве и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в ассоциированное предприятие в сумме 232 млн руб.

В марте 2024 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Рязановском поселении в Новой Москве Группа вошла в состав участников общества ООО «СЗ «Самолет-Девятское» совместно с партнером. В результате доля Группы стоимостью 206 млн руб. (полностью оплачена денежными средствами) в уставном капитале общества составила 50%. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в имущество общества. В результате был отражен эффект в сумме 624 млн руб. в качестве дохода от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие.

В течение 2024 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных предприятий, и отразила это как приобретение активов. По результатам оценки справедливой стоимости инвестиций, на дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях. Возникший доход от переоценки в сумме 1 246 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 3 155 млн руб.

1 июля 2024 года Группа получила контроль над обществами, представляющими маркетплейс по обустройству жилья, мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта, и отразила это как приобретение бизнеса (Примечание 27(б)). По результатам оценки справедливой стоимости инвестиций, на дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях. Возникший доход от переоценки в сумме 58 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 427 млн руб.

На 31 декабря 2024 года инвестиция в совместное предприятие в сумме 238 млн руб. была перенесена в активы для продажи (Примечание 19).

Прочие инвестиции в совместные предприятия в 2024 году составили 140 млн руб., оплачены денежными средствами.

Движения 2023 года:

В январе 2023 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Новомосковском административном округе в г. Москве Группа создала общество ООО «СЗ «Самолет-Марьино 1» совместно с партнером, в котором доля Группы составила 51%. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 1 484 млн руб. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем в качестве совместных предприятий.

В январе и декабре 2023 года с целью реализации проектов по комплексной застройке территории в Новомосковском административном округе в г. Москве Группа вступила в общества совместно с партнерами, в которых доля Группы составила 50% (ООО «Предпроект-10») и 51% (ООО «СЗ «Самолет-Марьино 2», ООО «СЗ «Самолет-Марьино 3», ООО «СЗ «Самолет-Марьино 4»). Стоимость инвестиций, оплаченных Группой денежными средствами, составила 249 млн руб. Также договором корпоративного управления была предусмотрена возможность зачета взаимных требований в сумме 16 млн руб. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 3 984 млн руб.

В декабре 2023 года с целью реализации проекта индивидуального жилищного строительства в Тверской области Группа вошла в состав участников общества ООО «СЗ «Самолет-Завидово», созданного совместно с партнером. Доля

Группы в уставном капитале общества составила 60%. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 1 320 млн руб.

В декабре 2023 года в ООО «СЗ «Самолет-Наро-Фоминск» был увеличен земельный банк путем внесения дополнительного вклада партнером с целью расширения проекта индивидуального жилищного строительства в Московской области. В результате был отражен доход от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, в составе эффекта от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости, в сумме 215 млн руб.

На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью обществ, реализация проектов которых находится на предпроектной стадии, и классифицировала свое участие в них в качестве совместных предприятий.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в 2023 году составили 98 млн руб. и были полностью оплачены за счет денежных средств (2022: 80 млн руб.).

Во втором полугодии 2023 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных и ассоциированных предприятий, и отразила это как приобретения бизнеса. По результатам оценки справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств, на дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных и ассоциированных предприятиях. Возникший доход от переоценки в сумме 1 542 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 27), справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 4 252 млн руб.

В течение 2023 года Группа получила контроль по строительному проекту ООО «СЗ «Самолет-Химки», находящемуся на ранней стадии реализации, и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в сумме 1 509 млн руб.

Кроме того, в течение 2023 года Группа увеличила до 100% долю владения в ООО МФОУК «Самолет Плюс», инвестиция в которое в размере 50% была приобретена в 2021 году для целей управления продажами и была отражена в составе инвестиций в совместные предприятия (программное обеспечение, учитываемое Группой в качестве нематериального актива). Группа отразила приобретение контроля над совместным предприятием как приобретение актива, а также отразила выбытие 50% доли в сумме 514 млн руб.

14 Прочие инвестиции

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные		
Займы выданные	19 896	11 479
Прочие	252	84
Долгосрочные депозиты	40	40
Итого внеоборотные прочие инвестиции	20 188	11 603
Оборотные		
Займы выданные	6 095	3 521
Опцион на выкуп доли участия (Примечание 13)	-	1 791
Итого оборотные прочие инвестиции	6 095	5 312

Займы выданные

Займы предоставлены главным образом связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданных с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2024 года 19,02% (31 декабря 2023 года: 10,32%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 22,62%.

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 24(b)(ii).

15 Запасы

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство	170 771	115 067
Капитализированные расходы на земельные участки, имеющие разрешительную документацию	158 428	140 332
Капитализированные расходы на земельные участки, находящиеся на стадии получения разрешительной документации	193 454	141 966
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 701	1 230
Прочие	1 506	2 076
	527 860	400 671

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство по состоянию на конец 2024 года состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 176 002 млн руб. (31 декабря 2023 года: 218 933 млн руб.), а также стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и расходов на расселение. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2024 году были приобретены земельные участки на общую сумму 23 161 млн руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (2023: 3 441 млн руб.). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям произведены путем перечисления продавцу средств, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счетах эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила справедливую стоимость полученных земельных участков и не выявила существенного отклонения от суммы сделки. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 312 млн руб. (31 декабря 2023 года: 180 млн руб.), увеличив затраты на приобретение земельных участков и краткосрочную кредиторскую задолженность.

В 2024 году Группа приобрела земельные участки путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 9 315 млн руб. (2023: 16 074 млн руб.). Неконтролирующая доля участия партнеров по данным сделкам составила 2 719 млн руб. (2023: 4 856 млн руб.).

В 2023 году Группа приобрела земельные участки и объекты незавершенного строительства путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как объединение бизнесов (Примечание 27), на общую сумму 151 965 млн руб., в 2024 году подобных сделок не было.

В течение 2024 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 45 657 млн руб. по эффективной ставке 22% годовых (2023: 10 065 млн руб. по эффективной ставке 14% годовых), и списала в себестоимость реализации 6 409 млн руб. (2023: 3 809 млн руб.).

Обесценение

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

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 22% – 30% (2023: 16,5% – 25,5%).

По результатам тестирования на обесценение в 2024 и 2023 годах обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 31 декабря 2024 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 21(a)).

16 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	4 144	1 767
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	1 070	1 208
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	343	528
Прочая дебиторская задолженность	8 411	6 228
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	3 625	2 896
Итого финансовые активы	17 593	12 627
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	11 389	2 636
Итого нефинансовые активы	11 389	2 636

В состав прочей дебиторской задолженности входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчётам с бюджетом.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 24(b).

17 Авансы выданные

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные		
Авансы, выданные за приобретение земельных участков	471	438
	471	438
Оборотные		
Авансы, выданные третьим сторонам	73 512	55 719
Авансы, выданные связанным сторонам	1 325	1 426
Резерв по выданным авансам	(7 137)	(4 648)
	67 700	52 497

Оборотные авансы выданные представляют собой главным образом авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ по проектам Группы. Внеоборотные авансы представляют собой обеспечительные платежи за приобретение земельных участков, классифицированные в качестве авансов в связи с высокой степенью уверенности в завершении сделки по приобретению земельных участков и возможности взаимозачета данных платежей в счет их оплаты. Последний выкуп земельного участка запланирован на 2031 год.

18 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Остатки на банковских счетах в рублях	13 500	21 640
Краткосрочные депозиты	11 878	184
Денежные средства и их эквиваленты	25 378	21 824

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу	324 485	290 692

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

По состоянию на 31 декабря 2024 года 2 313 млн руб. представлены покрытыми отзывными аккредитивами (31 декабря 2023 года: 3 796 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года часть денежных средств на расчетных счетах в сумме 249 млн руб. была ограничена в использовании (31 декабря 2023 года: 187 млн руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 24.

19 Активы для продажи

В декабре 2024 года была завершена сделка по приобретению ООО «Клиентский Сервис». Также с 2023 года в составе инвестиций в совместные предприятия отражена доля владения ООО «Маркет Плюс». Данные Общества являются частью группы активов сервиса «Домиленд».

На 31 декабря 2024 года руководство Группы приняло решение о продаже сервиса «Домиленд». Сформированный пул активов отвечает всем критериям для отражения в составе активов, предназначенных для продажи в соответствии с МСФО (IFRS) 5 «Внеоборотные активы, предназначенные для продажи, и прекращенная деятельность»:

- активы готовы для немедленной продажи и могут быть проданы покупателю в текущем состоянии;
- действия по продаже были инициированы и должны быть завершены в течение одного года с даты начальной классификации;
- определен потенциальный покупатель, переговоры находятся на продвинутой стадии.

Основные классы активов и обязательств группы активов сервиса «Домиленд» на отчетную дату включали в себя следующее:

млн руб.	Группа активов «Домиленд»
Внеоборотные активы	980
Нематериальные активы	736
Прочие инвестиции	238
Отложенные налоговые активы	6
Оборотные активы	1
Запасы	1
Долгосрочные обязательства	-
Краткосрочные обязательства	(1)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1)
Итого активы, предназначенные для продажи	980

Неконтролирующая доля участия, которая непосредственно относится к активам, предназначенным для продажи, на 31 декабря 2024 г. составила 161 млн руб. и была представлена в отчете об изменениях в собственном капитале Группы.

Непосредственно перед классификацией в качестве активов, предназначенных для продажи, Группа оценила возмещаемую стоимость активов на основании планируемой цены продажи по договору и не выявила убытка от обесценения.

20 Собственный капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года состоял из 61 579 358 полностью оплаченных обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая.

(b) Дивиденды

В 2024 и 2023 годах Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды акционерам Группы.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 60 161 856 штук в 2024 году (2023: 60 054 014 штук). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль/(убыток) на акцию в 2024 и 2023 годах составила 89,9 руб. и 272,5 руб., соответственно.

В 2024 году Группа выкупила собственные акции в количестве 1 229 398 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 4 373 млн руб. (оплачено 4 373 млн руб. на отчетную дату), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 3 363 532 штук на общую сумму 11 106 млн руб. (оплачено 11 106 млн руб. на отчетную дату), налоговый эффект от сделок признан в составе капитала в сумме 402 млн руб. Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе собственного капитала. На отчетную дату у Группы имелось собственных акций в количестве 890 344 штук (31 декабря 2023 года: 3 024 478 штук).

В 2023 году Группа выкупила собственные акции в количестве 5 425 471 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 18 695 млн руб. (оплачено 15 849 млн руб.), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 2 778 613 штук на общую сумму 9 254 млн руб. (оплачено 8 500 млн руб.).

21 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все виды финансирования привлечены в рублях.

Действующие на отчетную дату кредитные договоры включают ограничительные условия финансового и нефинансового характера. Изменение условий ведения деятельности и факторов, влияющих на финансовое положение и финансовые результаты Группы, в будущем может оказывать влияние на выполнение ограничительных условий.

Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 24(b)(iii).

Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	
		Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	2025 – 2027	68 991	18 935	34 791	28 941
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 21(a))	2025 – 2027	640	14 050	10 543	6 578
Банковские кредиты	2025 – 2028	17 158	19 509	9 158	5 463
Проектное финансирование*	2025 – 2034	316 371	75 105	248 601	60 845
Проектное финансирование**	2029	42 383	2 516	46 626	-
Проектное финансирование***	2024 - 2029	27 875	35 354	44 411	14 332
Займы полученные от совместных предприятий	2025 – 2028	1 286	337	1 361	271
Займы полученные от третьих сторон	2025 – 2026	19	527	133	508
Итого кредиты и займы		474 723	166 333	395 624	116 938

* Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%. Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может

быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В 2024 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 16% – 21% (2023: 7,5% – 16%).

****** В 2023 году Группа привлекла финансирование для приобретения Группы Компаний МИЦ.

******* Группа привлекает финансирование для возмещения затрат по приобретению долей в уставных капиталах Обществ, которые будут заниматься проектной деятельностью, затрат на покупку земельных участков под проекты Группы и других затрат, связанных с финансированием строительства.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 401 322 по состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные финансовые и нефинансовые ограничительные условия, предусмотренные условиями кредитных договоров, в том числе поддерживать некоторые финансовые коэффициенты на определенном уровне. Группа ожидает, что ограничительные условия по данным кредитным договорам будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с банками-кредиторами. В случае изменения условий ведения деятельности в будущем, оказывающих влияние на выполнение ограничительных условий, Группа приложит все усилия с целью недопущения нарушения ограничительных условий, в том числе, в случае необходимости, проведет переговоры с банками-кредиторами о возможном пересмотре условий соглашений, получении писем, подтверждающих отсутствие у банков-кредиторов намерения по досрочному истребованию задолженности.

Выпуск и погашение облигаций

В феврале 2024 года Группа провела размещение нового выпуска 2-летних облигаций серии БО-П13 на сумму 24 500 млн руб. со ставкой купона 14,75% годовых, а также погасила облигационный заем серии БО-П09 на сумму 10 400 млн руб.

В июле и августе 2024 года Группа провела размещение двух новых выпусков облигаций серий БО-П14 на сумму 20 000 млн руб. и БО-П15 на сумму 5 000 млн руб. со ставками купона 23,75% и 19,5% годовых, соответственно, а также погасила облигационный заем серии БО-П10 на сумму 15 000 млн руб.

В феврале 2023 года Группа погасила облигационный заем серии БО-П08, размещений облигационных займов не осуществлялось. В ноябре 2023 был произведен выкуп облигаций 1-об (600 тыс. шт.).

(а)

Обеспечения

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

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 120 293 млн руб. и 86 371 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 115 591 млн руб. и 74 554 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 10 839 млн руб. и 4 976 млн руб. соответственно;
- чистые активы дочерних предприятий, акции и доли участия которых предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки), которые в общей сумме составили 96 293 млн руб. и 97 474 млн руб. соответственно.

(b) **Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

млн руб.	Прим.	Обязательства				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	
Остаток на 1 января 2024		512 562	1 062	41	-	513 665
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности						
Привлечение заемных средств		509 952	-	-	-	509 952
Выплаты		(211 140)	(611)	-	-	(211 751)
Дивиденды выплаченные		-	-	-	(550)	(550)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		298 812	(611)	-	(550)	297 651
Прочие изменения						
<i>Связанные с обязательствами</i>						
Дивиденды объявленные		-	-	-	550	550
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки*		(38 998)	-	-	-	(38 998)
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов		(138 160)	-	-	-	(138 160)
Транзакционные издержки в составе кредитов		91	-	-	-	91
Выбытие дочерних компаний	28	(27 644)	-	-	-	(27 644)
Обязательства новых компаний	27	706	-	-	-	706
Обязательства приобретенных компаний в качестве актива		189	-	-	-	189
Процентный расход	8	74 803	137	-	-	74 940
Проценты уплаченные		(41 142)	-	-	-	(41 142)
Заключение новых договоров аренды		-	757	-	-	757
Прочие изменения		(163)	(37)	116	-	(84)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		(170 318)	857	116	550	(168 795)
Остаток на 31 декабря 2024		641 056	1 308	157	-	642 521

* В составе строки «Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки» отражены в том числе финансовые расходы от эффекта экономии на эскроу за 2024 год в сумме 45 165 млн руб. (2023: 18 832 млн руб.).

млн руб.	Прим.	Обязательства				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	
Остаток на 1 января 2023		282 605	953	-	(210)	283 348
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности						
Привлечение заемных средств		355 141	-	-	-	355 141
Выплаты		(135 157)	(929)	-	-	(136 086)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		219 984	(929)	-	-	219 055
Прочие изменения						
<i>Связанные с обязательствами</i>						
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки*		(12 449)	-	-	-	(12 449)
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов		(101 113)	-	-	-	(101 113)
Транзакционные издержки в составе кредитов		(733)	-	-	-	(733)
Обязательства приобретенных бизнесов		111 870	-	-	-	111 870
Обязательства приобретенных компаний в качестве актива		746	-	-	-	746
Процентный расход		26 444	58	-	-	26 502
Проценты уплаченные		(14 929)	-	-	-	(14 929)
Заключение новых договоров аренды		-	974	-	-	974
Прочие изменения		137	6	41	210	394
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		9 973	1 038	41	210	11 262
Остаток на 31 декабря 2023		512 562	1 062	41	-	513 665

* В составе строки «Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки» отражены в том числе финансовые расходы от эффекта экономии на эскроу за 2023 год в сумме 18 832 млн руб. (2022: 10 168 млн руб.).

22 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв под расселение	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
Остаток на 1 января 2023 года	15 013	6 835	147	127	22 122
Начислено	12 890	4 308	613	-	17 811
Использовано	(3 079)	(890)	(147)	-	(4 116)
Остаток на 31 декабря 2023 года	24 824	10 253	613	127	35 817
Начислено	5 864	8 223	394	-	14 481
Использовано	(8 101)	(4 652)	(613)	-	(13 366)
Остаток на 31 декабря 2024 года	22 587	13 824	394	127	36 932

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение.

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, таких как сети, дороги, школы, детские сады и т.п. по проектам / домам, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу.

Пересмотр бюджетов на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в 2024 году не оказал значительное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2024 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по стоимости строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры с учетом текущего уровня инфляции 9,51 (31 декабря 2023 года: 7,42%) и ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 11,86% до 21,84% (31 декабря 2023 года: от 11,75% до 12,78%).

Резерв под расселение

Величина резерва на расходы под расселение представляет собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет по передаче жилых помещений в расселяемых домах по условиям договоров о "Развитии застроенных территорий" в Санкт-Петербурге и договоров о "Комплексном развитии территории жилой застройки" в Московской области, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге. Несение данных расходов является частью процесса получения прав на использование земельных участков для строительства и не рассматривается как отдельные обременительные контракты. Затраты на расселение включаются в общую стоимость строительства. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, сформированных на основании справедливой стоимости передаваемого жилья. Данные оценки во многом зависят от изменения рыночной стоимости квадратного метра жилья и необходимого количества передаваемой жилой площади по действующим правилам и нормам ввиду естественного(ой) прироста/убыли числа жильцов.

На 31 декабря 2024 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по затратам, необходимым для выполнения обязательств по расселению с учетом ставок дисконтирования от 14,48% до 18,06% (31 декабря 2023 года: от 11,75% до 12,05%). Резерв начинает начисляться в момент получения разрешительной документации для начала освоения квартала и распределяется пропорционально площадям каждой очереди.

На 31 декабря 2024 года в составе долгосрочных резервов было признано обязательство Группы в размере 4 429 млн руб. (31 декабря 2023 года: 3 432 млн руб.), относящееся к земельным участкам, права на которые еще не оформлены в рамках программы.

23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	33 330	29 146
Кредиторская задолженность за выкуп акций	-	987
	33 330	30 133
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	16 430	8 698
Кредиторская задолженность перед поставщиками	72 358	44 278
Кредиторская задолженность перед банками	3 162	5 183
Кредиторская задолженность за выкуп неконтролирующей доли участия	-	7 350
Кредиторская задолженность за выкуп акций	-	1 739
Кредиторская задолженность по судебным делам	103	1 994
Прочие налоги к уплате	2 469	2 006
	94 522	71 248

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи со сроком погашения от 2 до 11 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 13,3%, за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, а также задолженность со сроком погашения от 2 до 12 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 14,5% до 21,1%, за земельные участки, приобретенные в 2024 году. (Примечание 24(b)).

24 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость займов выданных, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки (относится к Уровню 3), была на 2 518 млн руб. ниже балансовой стоимости (31 декабря 2023 года: на 336 млн руб. ниже балансовой стоимости); справедливая стоимость облигаций (относится к Уровню 1) по состоянию на 31 декабря 2024 года была ниже их балансовой стоимости на 12 345 млн руб. (31 декабря 2023 года: ниже балансовой стоимости на 1 252 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой процента ниже рыночной на 31 декабря 2024 года была ниже их балансовой стоимости на 4 929 млн руб.; справедливая стоимость кредитов и займов, ставка договоров по которым зависит от ключевой ставки ЦБ РФ, существенно не отличается от балансовой стоимости.

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков,

связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Созданный в Группе Комитет по аудиту 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.

(ii) **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	16	5 557	3 503
Прочая дебиторская задолженность	16	12 036	9 124
Активы по договору		192 747	178 347
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	14	25 991	15 000
Опцион на выкуп доли участия		-	1 791
Денежные средства и их эквиваленты	18	25 378	21 824
Итого		261 709	229 589

Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 31), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 32). По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло-/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально незначительные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой главным образом права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

Денежные средства и их эквиваленты, активы по договору и дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки несущественными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов и активов по договору, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года:

31 декабря 2024 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	247	-	-	247
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	4 250	(30)	1%	4 220
	Высокий	-	41	(21)	51%	20
	Дефолт	-	15	(15)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 256	(186)	15%	1 070
	Низкий	-	12 111	(109)	1%	12 002
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	67	(33)	49%	34
	Дефолт	-	582	(582)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	192 747	-	-	192 747
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	26 724	(733)	3%	25 991
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	25 378	-	-	25 378
Всего финансовые активы и активы по договору			263 418	(1 709)	1%	261 709

31 декабря 2023 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценени е	Средне- взвешенны й уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	9	-	-	9
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	2 214	(24)	1%	2 190
	Высокий	-	191	(95)	50%	96
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 378	(170)	12%	1 208
	Низкий	-	9 076	(58)	1%	9 018
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	212	(106)	50%	106
	Дефолт	-	447	(447)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	178 347	-	-	178 347
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	15 910	(910)	6%	15 000
Опцион на выкуп доли участия	Низкий	-	1 791	-	-	1 791
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	21 824	-	-	21 824
Всего финансовые активы и активы по договору			231 399	(1 810)	1%	229 589

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, истории участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска. Группа категоризирует контрагентов по следующим уровням кредитного риска:

- *Низкий риск* – контрагенты имеют внешний кредитный рейтинг, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;

- *Средний риск* – контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или незначительные просрочки;

- *Высокий риск* – по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения;

- *Дефолт* – к данной категории относятся активы, которые считаются невозвратными или просрочка по которым составила более 180 дней.

Ожидаемые кредитные убытки по каждой категории рассчитываются исходя из используемых рейтинговым агентством Эксперт РА по эквивалентным категориям качества уровней потерь и вероятностей наступления дефолта, скорректированных на макро-поправку, чтобы отразить разницу в экономических условиях сбора данных и волатильности в долгосрочной перспективе.

(iii) **Риск ликвидности**

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

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2024 года

31 декабря 2024 года			Денежные потоки по договору				
млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	87 926	103 702	-	6 758	19 723	34 639	42 582
Прочие кредиты и займы	553 130	701 356	-	73 539	119 328	200 024	308 465
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 308	1 611	-	458	244	460	449
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	33 330	51 553	-	-	-	4 648	46 906
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	94 522	94 522	-	60 215	34 307	-	-
	770 216	952 744	-	140 970	173 602	239 771	398 402

31 декабря 2023 года

31 декабря 2023 года	Денежные потоки по договору						
млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	63 732	70 937	-	16 242	18 357	36 338	-
Прочие кредиты и займы	448 830	491 485	-	44 680	58 790	136 216	251 799
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 062	1 062	-	184	184	-	695
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	30 133	34 239	-	-	-	1 537	32 702
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	71 248	71 248	-	45 388	25 860	-	-
	615 005	668 971	-	106 494	103 190	174 091	285 196

По инструментам с переменной ставкой в целях составления прогноза выплат проценты рассчитывались по действующей на отчетную дату ставке (без учета ее изменения в будущих периодах в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ и/или соотношения средств на счетах эскроу с задолженностью).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 324 млрд руб. Из них планируются к раскрытию в 2025 году 216 млрд руб. Кроме того, невыбранный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2024 года составил 983 млрд руб. Данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашения краткосрочных обязательств в 2025 году.

Договоры финансовой гарантии, заключенные Группой

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа имела ряд договоров финансовой гарантии, заключенных с кредитными организациями в отношении обязательств связанных сторон в общей балансовой сумме 22 555 млн руб. (на 31 декабря 2023 года: 10 179 млн руб.). Максимальная недисконтированная сумма выплат на 31 декабря 2024 года согласно договорам может составить 73 515 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 31 декабря 2024 года 50 332 млн руб. (31 декабря 2023 года: 55 187 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 31 декабря 2023 года 34 285 млн руб.). По оценкам руководства Группы вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

(iv) Рыночный риск

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

Валютный риск

По состоянию на 31 декабря 2024 года у Группы имеется финансовое вложение, номинированное в евро в сумме 106 млн руб., а также вложение, номинированное в дирхамах ОАЭ в сумме 14 млн руб. Укрепление курса рубля по отношению к соответствующей валюте на 20% по состоянию на 31 декабря 2024 года уменьшило бы собственный капитал и прибыль или убыток на 24 млн руб. Ослабление курса рубля по отношению к евро на 20% имело бы одинаковый, но противоположный эффект при условии, что все прочие переменные останутся неизменными.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Группы между фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	8 154	14 416
Кредиты и займы	(1 833)	(1 926)
Проектное финансирование	(41 136)	(6 788)
Облигации	(87 926)	(63 732)
Обязательства по долгосрочной аренде	(1 308)	(1 062)
Долгосрочная кредиторская задолженность	(33 330)	(30 133)
	(157 379)	(89 225)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	18 129	2 499
Кредиты и займы	(51 693)	(32 089)
Проектное финансирование	(458 468)	(408 027)
	(492 032)	(437 617)

Проектное финансирование, классифицированное в инструменты с фиксированной процентной ставкой, привлекалось под фиксированные базовые и льготные ставки.

Финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты в сумме 34 988 млн руб. на 31 декабря 2024 года (на 31 декабря 2023 года: 6 138 млн руб.) с фиксированной ставкой, в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. При несогласии с уровнем ставки Группа имеет право на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Обоснованное увеличение ставок процента по привлеченному проектному финансированию с переменными процентными ставками на 5% в 2024 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость запасов в 2024 году на 23 463 млн руб. (2023: 21 890 млн руб.). Данный анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

25 Основные дочерние предприятия

Наименование	Страна Регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ПАО "ГК "САМОЛЕТ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЗАРЕЧЬЕ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "БУХТА ЛЭНД"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС"	Россия	85%	85%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ПУТИЛКОВО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО"	Россия	100%	100%
ООО "СИТИСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "СР-ГРУПП"	Россия	58%	58%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КОРОВОВО"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ"	Россия	66%	66%
ООО "СР-СТРОЙ"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ ДВЕ СТОЛИЦЫ"***	Россия	78%	76%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МОЛЖАНИНОВО"***	Россия	78%	76%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-АЛХИМОВО"***	Россия	78%	76%
ООО "ЖИЛСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МЫТИЩИ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САНИНО 1"***	Россия	78%	76%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ДУДКИНО"***	Россия	44%	43%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЮРЛОВО"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КАЛИНОВКА"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ПРИБРЕЖНЫЙ ПАРК"	Россия	66%	66%
ООО "САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЛАЙКОВО"	Россия	100%	100%
АО "СЗ "САМОЛЕТ-ВЕРЕЙСКАЯ"***	Россия	78%	76%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КВАРТАЛ ЗАПАДНЫЙ"***	Россия	78%	76%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ОЛИМП"	Россия	50%	50%
ООО "САМОЛЕТ-ЗАКУПКИ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-СТРОГИНО ПАРК"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЖИЛИНО"	Россия	70%	70%
ООО "СЗ "МИЦ-МИЦ"	Россия	100%	100%
АО "СЗ "ХОРОШЕВСКАЯ-19"	Россия	100%	100%
АО "СЗ "ЗАРЕЧЬЕ"	Россия	98%	98%
ООО "СЗ "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ОКТЯБРЬСКАЯ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ДУДКИНО"***	Россия	78%	100%
ООО "СЗ "МИЦ-6"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "СЕРЕДНЕВО"***	Россия	78%	100%
ООО "СЗ "СЕТУНЬ АЛГ"***	Россия	78%	-
ООО "СПБ РЕНОВАЦИЯ"	Россия	93%	93%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЧАРКОВА"	Россия	93%	93%
Прочие компании Группы	Россия	39% – 100%	31% – 100%

* были приобретены и отражены как приобретения бизнеса (Примечание 27)

** изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

26 Неконтролирующие доли участия

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий и подконтрольных им обществ до исключения внутригрупповых операций:

	ООО «Самолет Две столицы»		ООО «Мега-Сити»		ООО «СР-Групп»		ООО «Самолет- Регионы»		Прочие	
млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные активы	6 115	41 287	4 896	3 259	1 078	208	24 101	23 962	8 985	3 118
Оборотные активы	291 370	159 632	140 419	113 559	58 808	31 478	133 454	75 261	105 091	90 514
Обязательства	(267 773)	(153 838)	(131 819)	(108 115)	(55 710)	(28 726)	(160 411)	(95 537)	(91 299)	(65 338)
Чистые активы/(обязательства)	29 712	47 081	13 496	8 703	4 176	2 960	(2 856)	3 686	22 777	28 294
Неконтролирующая доля	21% – 100%	24% – 62%	34%	34%	42%	42%	7% – 100%	7% – 69%	2% – 54%	0% – 54%
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	8 590	9 533	4 589	2 959	1 764	1 250	179	536	8 435	4 832
Итого на 31 декабря 2024 года										23 556
Итого на 31 декабря 2023 года										19 110
Выручка	91 787	58 091	42 858	62 301	18 923	13 676	45 376	35 460	44 611	24 125
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	544	19 855	4 793	7 834	1 216	1 320	(3 625)	383	1 910	5 436
Неконтролирующая доля	1% – 61%	25% – 63%	34%	34%	42%	42%	7% – 55%	7% – 69%	2% – 54%	2% – 79%
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	564	5 822	1 630	2 664	514	558	(357)	(54)	401	744
Итого за 2024 год										2 750
Итого за 2023 год										9 734

(a) **Изменения неконтролирующих долей**

Движения 2024 года:

В 2024 году Группа выкупала доли дочерних предприятий без изменения контроля, в результате чего неконтролирующая доля уменьшилась на сумму 1 359 млн руб., а также провела докапитализацию дочерней компании, доля владения которой составляет 50%. В результате докапитализации неконтролирующая доля была увеличена на 300 млн руб.

Дополнительно были приобретены дочерние предприятия в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, по которым была отражена неконтролирующая доля в сумме 2 879 млн руб., часть из которой в сумме 2 719 млн руб. (Примечание 15) относится к приобретению земельных участков.

Неконтролирующая доля в сделке по объединению бизнесов составила 426 млн руб. (Примечание 27).

В результате выплаты дивидендов миноритарным акционерам уменьшение неконтролирующей доли составило 550 млн руб.

Движения 2023 года:

В 2023 году Группа приобрела доли дочерних обществ на сумму 6 348 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля была уменьшена на сумму 6 348 млн руб., а также реализовала доли дочерних предприятий, вследствие чего неконтролирующая доля была увеличена на 232 млн руб.

Дополнительно были приобретены дочерние предприятия, по которым была отражена неконтролирующая доля в сумме 4 892 млн руб.

В результате объединения бизнесов неконтролирующая доля была также увеличена на 1 230 млн руб.

27 Объединение бизнесов

(a) **Приобретение банка**

В феврале 2024 года Группа завершила приобретение 100% доли участия в ООО «СМЛТ Банк».

Интеграция банка в обслуживание потоков Группы позволила повысить эффективность банка и, соответственно, Группы за счет дополнительного процентного и комиссионного доходов.

На основании распределения покупной цены был признан гудвил в размере 226 млн руб., который отражает синергетический эффект от интеграции ООО «СМЛТ Банк» в бизнес Группы, а также стратегическое значение приобретения для дальнейшего роста и укрепления рыночных позиций Группы.

Приобретение Группой ООО «СМЛТ Банк» не оказало существенного влияния на выручку и прибыль Группы за период. Если бы датой приобретения было 1 января 2024 года, показатели выручки и прибыли Группы также существенно бы не изменились.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

(i) **Переданное возмещение**

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 1 454 млн руб.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(1 454)
Денежные средства полученные с покупкой	1 881
Чистый приток денежных средств от приобретения дочерней компании	427

(ii) **Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «СМЛТ Банк»
Внеоборотные активы	94
Основные средства	41
Прочие внеоборотные активы	53
Оборотные активы	1 882
Текущий налог на прибыль	1
Денежные средства и их эквиваленты	1 881
Долгосрочные обязательства	(748)
Кредиты и займы	(653)
Отложенные налоговые обязательства	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(90)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	1 228

(iii) **Гудвил**

Гудвил, признанный в результате приобретения ООО «СМЛТ Банк», был рассчитан следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость переданного возмещения	1 454
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(1 228)
Гудвил	226

(b) **Приобретение «Рерумс»**

1 июля 2024 года Группа получила контроль над компаниями ООО «Рерумс» и ООО «Рерумс маркетплейс» (далее «Рерумс»), ранее учитываемыми как совместные предприятия, на основании изменений в корпоративном договоре об осуществлении прав участников. Компании представляют собой маркетплейс полного цикла по обустройству жилья, объединяющий разработку дизайн-проектов, выполнение ремонтов, продажу стройматериалов и изготовление мебели на заказ на рынке b2c. Накопленный опыт Компаний позволил усилить компетенции Группы по отделке и мебелировке, в планах создать на базе маркетплейса крупнейшую в России платформу по обустройству жилья, включающую маркетплейс мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта. С недавнего времени Компании также специализируются на оказании услуг по мебелировке для застройщиков.

Доля владения Группой в компаниях по состоянию на дату получения контроля оставалась неизменной и составляла 50.01%. В ноябре 2024 года Группа реализовала опцион и увеличила долю в «Рерумс» до 75.01%.

Приобретение Рерумс не оказало существенного влияния на выручку и прибыль Группы за период. Если бы датой приобретения было 1 января 2024 года, показатели выручки и прибыли Группы также существенно бы не изменились.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «Рерумс»
Внеоборотные активы	1 003
Основные средства	1
Нематериальные активы	1 002
Оборотные активы	883
Запасы	245
Прочие инвестиции	14
Дебиторская задолженность	352
Денежные средства и их эквиваленты	53
Прочие оборотные активы	219
Долгосрочные обязательства	(211)
Кредиты и займы	(53)
Отложенные налоговые обязательства	(158)
Краткосрочные обязательства	(340)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(340)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	1 334

Результат от получения контроля:

млн руб.	
Справедливая стоимость уже имеющейся доли предприятия	427
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	481
Неконтролируемая доля участия	426
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(1 334)
Эффект от приобретения контроля	-

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 58 млн руб. Возникший доход в сумме 60 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 13).

(с) Приобретение компаний «МИЦ» в 2023 году

20 октября 2023 года Группа получила контроль над компаниями ООО «ГК МИЦ» и ООО «Парк Капитал Групп» и их дочерними обществами (далее – «компании «МИЦ»»), реализующими проекты в Московском регионе, посредством приобретения 100% долей и прав голоса.

В результате сделки Группа получила в распоряжение земельный банк в г. Москве, Новой Москве и Московской области, который включает 11 проектов в стадии строительства и проектирования, а также управляющие компании и прочее. Данное приобретение усилит присутствие Группы в Московском регионе и существенно увеличит объемы текущего строительства.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки, полученный Группой за счет компаний «МИЦ», составил 5 671 млн руб. Группа считает нецелесообразным раскрытие информации по выручке за 12 месяцев 2023 года так, как если бы Компании были приобретены Группой 1 января 2023 года, в связи с отсутствием системы подготовки отчетности по МСФО приобретенными компаниями. По мнению Группы, затраты на подготовку требуемой информации превышают ее экономические преимущества, что делает раскрытие такой информации практически нецелесообразным.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

(i) **Переданное возмещение**

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 45 649 млн руб. Договор купли-продажи долей в уставном капитале предусматривает аккредитивный способ оплаты с поэтапным раскрытием в срок до 1 октября 2024 года. В соответствии с условиями Договора купли-продажи долей в уставном капитале Группа на дату приобретения открыла покрытый безотзывный аккредитив на сумму 45 649 млн руб.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(45 649)
Денежные средства полученные с покупкой	6 846
Чистый отток денежных средств от приобретения дочерней компании	(38 803)

(ii) **Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	Компании «МИЦ»
Внеоборотные активы	1 705
Основные средства	230
Нематериальные активы	647
Прочие инвестиции	736
Отложенные налоговые активы	92
Оборотные активы	183 327
Запасы	135 600
Авансы выданные	6 124
Текущий налог на прибыль	34
Дебиторская задолженность	1 825
Активы по договорам	32 396
НДС к возмещению	502
Денежные средства и их эквиваленты	6 846
Долгосрочные обязательства	(112 213)
Кредиты и займы	(96 292)
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	(556)
Отложенные налоговые обязательства	(15 365)
Краткосрочные обязательства	(24 467)
Кредиты и займы	(7 473)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(11 323)
Резервы	(5 671)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	48 352

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности незначительно отличается от валового баланса, подлежащего возмещению согласно договорам.

(iii) **Доход от выгодной покупки**

Доход от выгодной покупки, признанный в результате приобретения компаний «МИЦ», был рассчитан следующим образом:

млн руб.

Справедливая стоимость переданного возмещения	45 649
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(48 352)
Доход от выгодной покупки	(2 703)

Признанный доход от выгодной покупки является результатом успешной сделки, в результате которой Группа увеличила свою рыночную ценность, что отражается в росте капитализации и увеличении дохода для ее акционеров. Улучшение позиции Группы на рынке будет способствовать привлечению новых покупателей и увеличению объемов продаж.

(d) **Приобретение ООО «Миратек» в 2023 год**

5 июля 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО «Миратек» и ее дочерним обществом (далее – ООО «Миратек»), реализующей проект по комплексной застройке территории в городском округе Красногорск Московской области. В результате данной сделки доля Группы в собственном капитале ООО «Миратек» выросла с 15% до 100%.

После приобретения контроля над компанией Группа начала реализацию девелоперского проекта, рассчитанного на четыре этапа, на земельном участке площадью 207 тыс. квадратных метров.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки, полученный Группой за счет компаний ООО «Миратек», составил 268 млн руб. Группа не рассчитывала эффект потенциального влияния на консолидированный показатель выручки, как если бы приобретение компаний произошло 1 января 2023 года, в связи с незначительными суммами и ранней стадией реализации девелоперского проекта.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

(i) **Переданное возмещение**

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 4 534 млн руб. В соответствии с условиями Договора купли-продажи Группой была оплачена денежными средствами полная стоимость предусмотренного возмещения.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(4 534)
Денежные средства полученные с покупкой	-
Чистый отток денежных средств от приобретения дочерней компании	(4 534)

(ii) **Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства**

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «Миратек»
Оборотные активы	11 282
Запасы	10 987
Авансы выданные	245
Дебиторская задолженность	39
Прочие оборотные активы	11
Долгосрочные обязательства	(2 023)
Отложенные налоговые обязательства	(2 023)
Краткосрочные обязательства	(50)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(50)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	9 209

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности незначительно отличается от валового баланса, подлежащего возмещению согласно договорам.

Займы, выданные Группой компании ООО «Миратек» и ее дочерним обществам до приобретения, составляли 1 554 млн руб. и не были включены в обязательства, указанные выше.

(iii) **Доход от выгодной покупки**

Доход от выгодной покупки, признанный в результате приобретения ООО «Миратек», был рассчитан следующим образом:

млн руб.

Справедливая стоимость переданного возмещения	4 534
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	1 554
Справедливая стоимость уже имеющейся доли приобретенного предприятия	1 381
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(9 209)
Доход от выгодной покупки	(1 740)

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 1 381 млн руб. Возникший доход в сумме 1 381 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 13).

Сформированный доход от выгодной покупки представляет собой разницу между фактической ценой приобретения девелоперского проекта и его справедливой стоимостью на момент завершения сделки и отражает стратегию управления активами Группы, что позволяет обеспечивать ее долгосрочную устойчивость и рост.

(e) **Приобретение контроля над ООО «СЗ «Самолет-Жилино» в 2023 году**

Во втором полугодии 2023 года Группа получила контроль над компанией, ранее учитываемой как совместное предприятие. Согласно корпоративному договору об осуществлении прав участников в период до одобрения всеми участниками общества базовой финансовой модели проекта, решения по всем ключевым вопросам должны приниматься единогласно. Осенью 2023 года базовая финансовая модель была одобрена, и Группа получила контроль над значимой деятельностью. Доля владения Группой в компании осталась неизменной и составила 70%.

За период с даты приобретения до 31 декабря 2023 года прирост выручки, полученный Группой за счет компании, составил 2 153 млн руб. Если бы приобретение компании произошло 1 января 2023 года, то по оценке Группы прирост выручки составил бы 5 778 млн руб.

На дату приобретения контроля идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «СЗ «Самолет-Жилино»
Внеоборотные активы	5
Основные средства	5
Оборотные активы	13 652
Запасы	5 378
Прочие инвестиции	200
Дебиторская задолженность	987
Активы по договорам	7 046
Денежные средства и их эквиваленты	10
Прочие оборотные активы	31
Долгосрочные обязательства	(8 405)
Кредиты и займы	(8 105)
Отложенные налоговые обязательства	(300)
Краткосрочные обязательства	(956)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(956)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	4 296

Результат от получения контроля:

млн руб.

Справедливая стоимость уже имеющейся доли предприятия	2 870
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	196
Неконтролируемая доля участия	1 230
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(4 296)
Эффект от приобретения контроля	-

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 2 870 млн руб. Возникший доход в сумме 161 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 13).

28 Выбытие бизнеса

28 декабря 2024 года Группа продала 100%-ную долю участия в ООО «СЗ «Самолет-Бирюлево», реализующем проект по комплексной застройке территории в районе Бирюлево Восточное г. Москвы, третьей стороне за вознаграждение в размере 20 916 млн руб. Общая сумма вознаграждения включает в себя денежную часть в размере 1 300 млн. руб., а также неденежное вознаграждение в виде переуступки долгосрочного банковского кредита, которое составило 19 616 млн. руб.

млн руб.

	ООО «СЗ «Самолет-Бирюлево»
Выбывающие чистые активы	14 314
Вознаграждение (полученные денежные средства)	1 300
Вознаграждение (неденежная часть)	19 616
Доход от выбытия дочернего предприятия	6 602
Денежные средства от выбытия дочернего предприятия за вычетом выбывших денежных средств	1 292

Доход от выбытия прочих дочерних компаний за 2024 год составил 1 488 млн руб.

29 Аренда

(а) **Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора**

Группа арендует офисные помещения, земельные участки и оборудование.

Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Остаток на 1 января 2023 года	149	1 175
Амортизационные отчисления	(103)	-
Признание в составе себестоимости	-	(206)
Поступления активов в форме права пользования	205	769
Прекращение признания активов в форме права пользования	(7)	(300)
Остаток на 31 декабря 2023 года	244	1 438
Выбытия дочерних компаний	(56)	-
Амортизация (выбытия дочерних компаний)	6	-
Амортизационные отчисления	(169)	(321)
Признание в составе себестоимости	-	(414)
Поступления активов в форме права пользования	524	275
Прекращение признания активов в форме права пользования	(15)	-
Остаток на 31 декабря 2024 года	534	978

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,65% – 21,2%	2025 – 2033	735	573	695	367

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Обязательства по долгосрочной аренде на начало периода	1 062	953
Выбытия дочерних компаний	(42)	-
Новые договоры	799	974
Процентный расход	137	58
Оплата	(596)	(629)
Оплата за изменение условий договора	(15)	(300)
Изменение договора	(37)	6
Обязательства по долгосрочной аренде на конец периода	1 308	1 062

Расход, относящийся к переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательств по аренде за 2024 год, составил 42 млн руб. (2023: 22 млн руб.).

(b) **Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендодателя**

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость балансовой стоимостью 602 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2024 года (31 декабря 2023 года: 2 146 млн руб.), включая земельные участки на 38 млн руб. (31 декабря 2023 года: 1 523 млн руб.) и коммерческую недвижимость на 564 млн руб. (31 декабря 2023 года: 623 млн руб.), принадлежащую Группе на праве собственности. В конце 2024 года Группа приняла решение продать часть инвестиционной недвижимости, а именно земельные участки в сумме 1 485 млн руб., и реклассифицировала их в запасы.

Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2023 года существенно не отличается от её балансовой стоимости.

30 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока недоступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке Руководства, существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 22).

(c) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды.

В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации требований налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности понесенных расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. Существует риск, что налоговые органы могут не согласиться с некоторыми из подходов или методами признания доходов и расходов во времени или распределения между проектами, что может привести к дополнительным существенным претензиям со стороны налоговых органов.

Также в НК РФ не определен закрытый перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, осуществляющими мероприятия налогового контроля. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Группы основных документов.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 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 млрд руб. Кроме того налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы независимо от проверки трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной финансовой отчетности Группы, однако размер такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценен. Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики, в случае если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут

возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно ввиду многообразия подходов по определению суммы возможного нарушения налогового законодательства, однако, сумма может быть существенной.

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.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию каждого жилого дома. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года.

31 Операции со связанными сторонами

(a) Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2024 года акционерами Группы являются юридические и физические лица, а бенефициарами – только физические лица. Конечная контролирующая сторона отсутствует.

(b) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года, включая выплаты по программе долгосрочного вознаграждения, составило 1 468 млн руб. (2023: 1 263 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2024 год составило 92 млн руб. (2023: 108 млн руб.).

(c) Операции с прочими связанными сторонами (не совместные предприятия)

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	13 973	961	13 900	3 645
Займы, полученные от прочих связанных сторон	(274)	(91)	(1 185)	(1 043)
Выручка от строительных и доходы от прочих услуг	1 304	818	2 072	1 271
Расходы от прочих услуг	(879)	(2 201)	(4 966)	(2 161)

В качестве прочих связанных сторон Группа рассматривает компании, связанные через старший руководящий персонал.

В 2024 году Группа выдала займы в размере 13 973 млн руб. связанным сторонам по процентным ставкам, соответствующих рыночному уровню на срок 1 – 6 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2024 года 21,63% (31 декабря 2023 года: 11,42%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 13 973 млн руб. (31 декабря 2023 года: 1 179 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2024 года по данным займам составили 156 млн руб. (31 декабря 2023 года: 46 млн руб.).

В 2024 году связанные стороны досрочно погасили долгосрочные займы в размере 1 883 млн руб., а также начисленные проценты в размере 103 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки долгосрочных займов в размере 2 млн руб. Группа отразила в составе отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе (31 декабря 2023 года: 334 млн руб.).

Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили 1 669 млн руб. за 12 месяцев 2024 года (2023: 289 млн руб.).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2024 года, составила 527 млн руб. (31 декабря 2023 года: 459 млн руб.). Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

(d) **Операции с совместными предприятиями**

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 284	856	5 891	4 686
Займы, полученные от совместных предприятий	(49)	(49)	(1 623)	(1 632)
Деятельность генерального подрядчика	3 640	2 608	3 221	3 579

В 2024 году Группа выдала займы в размере 2 284 млн руб. совместным предприятиям сроком на 1 – 11 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2024 года 16,80% (31 декабря 2023 года: 15,23%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 2 284 млн руб. с отнесением эффекта дисконта в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом соответствующего отложенного налога. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 66 млн руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 765 млн руб. за 12 месяцев 2024 года (2023: 478 млн руб.).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за 2024 год составила 3 640 млн руб. (2023: 2 608 млн руб.).

32 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия

млн руб.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы, выданные партнерам	6 200	6 669
Авансы, полученные от партнеров	(130)	(130)
	6 070	6 539

В 2024 году Группа выдала займы в размере 6 082 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на срок 1 – 9 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2024 года 15,28% (31 декабря 2023 года: 7,09%). Ожидаемые кредитные убытки по займам составили 511 млн руб.

33 События после отчетной даты

В апреле 2025 года Группа провела размещение нового выпуска 3-летних облигаций БО-П16 на сумму 3 млрд руб. со ставкой купона 25,5%.

В феврале 2025 года Группа погасила облигационный заем серии БО-П11 на сумму 13,6 млрд руб. из 20 млрд руб. всего выпуска, а также запустила программы выкупа 4 выпусков облигаций серий БО-П12, БО-П13, БО-П14, БО-П15 на сумму 10 млрд руб., совокупный объем погашения составил 2,2 млрд руб.

34 Основные 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.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a) Принципы консолидации	61
(b) Выручка	62
(c) Финансовые доходы и расходы	64
(d) Операции в иностранной валюте	65
	60

(e) Вознаграждения работникам	65
(f) Расход по налогу на прибыль	65
(g) Запасы	66
(h) Основные средства	67
(i) Инвестиционная недвижимость	69
(j) Финансовые инструменты	69
(k) Собственный капитал	73
(l) Резервы	74
(m) Аренда	75

(a) **Принципы консолидации**

(i) **Сделки по объединению бизнеса**

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

Группа применяет «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило, владеющих земельными участками, относится главным образом на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату приобретения.

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) **Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть чистых активов дочерних предприятий, и ее движения отражаются в составе капитала. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом.

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают выход участников без ограничений по их требованию и выплату стоимости их доли. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий. В случае отрицательных чистых активов предприятий, актив по неконтролирующей доле участия не признается.

(iii) **Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iv) **Потеря контроля**

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

(v) **Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

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

Ассоциированными являются предприятия, 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 предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями 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 предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях 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.

(vi) **Операции, исключаемые при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, элиминируются за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) **Выручка**

(i) **Выручка по договорам с покупателями**

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета

индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых), исключая суммы, полученные от имени третьих лиц. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо те и другие.

При расчете цены сделки учитывается временная стоимость денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за товары или услуги, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того как) исполняется обязанность по договору.

Выручка признается в момент, когда или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и/или прав аренды, затраты на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевою собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка, по мере исполнения обязанности по заключенным договорам. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена сделки по договорам на приобретение недвижимости без использования счетов эскроу

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования счетов эскроу, 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 регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства, в случаях авансирования от покупателей.

Цена сделки по договорам ДДУ с использованием счетов эскроу

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

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

Группа признает актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости и отражается в составе дебиторской задолженности.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу 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 счета эскроу.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу 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.

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

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. Выручка признается в момент государственной регистрации сделки купли-продажи.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентские вознаграждения, причитающиеся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты признаются в качестве актива и амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению и включаются в себестоимость.

Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ

Выручка по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализации тепло-, водо- и энергоресурсов 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.

Группа применяет упрощение практического характера при учете в сервисных компаниях и от оказания услуг ЖКХ 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)

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- изменения в справедливой стоимости финансовых активов, классифицируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- дивидендный доход;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- модификация условий платежей по финансовым инструментам.

Процентные расходы включают проценты по эффективной ставке на привлеченные кредиты и значительный компонент финансирования, исчисленный в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Группа учитывает внутренние разработки и приобретенные ПО в качестве квалифицируемых активов и капитализирует затраты на их финансирование. Начисленные за период финансовые расходы в виде процентов включаются в стоимость

внутренних разработок в течение периода с даты начала разработки и до тех пор, пока они не будут готовы к эксплуатации и приняты к учету в состав нематериальных активов.

Также процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, а именно земельных участков и активов в форме права пользования до тех пор, пока фактические затраты по их приобретению и строительству не признаны в себестоимости реализации.

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

Процентный доход признается методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

«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 обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d) Операции в иностранной валюте

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

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

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

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

Когда Группа производит отчисления на социальные программы, направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Расходы по выходным пособиям признаются на самую раннюю из следующих дат: когда Группа уже больше не может аннулировать предложение о выплате данных вознаграждений и когда предприятие признает затраты на реструктуризацию.

(f) Расход по налогу на прибыль

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

(i) **Текущий налог**

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

(ii) **Отложенный налог**

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

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

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах 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.

(g) **Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, земельные участки на стадии подготовки технической документации для начала строительства, готовую продукцию, сырье и материалы.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их продажи. Возможная цена продажи представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения

деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

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

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду соответствующих земельных участков отражаются в прибыли или убытке.

Условия строительства жилых домов могут предусматривать:

- безвозмездную передачу местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, коммерческих помещений, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительство определенных объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения земельных участков и получения разрешений на строительство, данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому они относятся или распределяются. Кроме того, убытки по обесценению парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Расходы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем завершается строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) **Основные средства**

(i) **Признание и оценка**

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

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

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

(ii) Последующие затраты

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

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

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

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

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

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • Здания | - 30 лет, |
| • Офисное оборудование | - 3 года, |
| • Транспортные средства | - 5 лет. |

(i) Нематериальные активы

(i) Признание и оценка

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, оцениваются при первоначальном признании по фактическим затратам. Стоимость нематериальных активов, приобретенных при объединении бизнесов, равна их справедливой стоимости на дату приобретения. Нематериальные активы, созданные Группой, признаются по фактическим затратам, которые включают все затраты, непосредственно связанные с созданием и подготовкой актива к планируемому использованию, в том числе затраты по их финансированию.

В составе нематериальных активов Группа учитывает гудвил, права на земельные участки, а также внутренние разработки и приобретенные программные обеспечения, включая ИТ-сервисы, веб-платформы, права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, а также приложения и разработки, в том числе созданные собственными силами, для взаимодействия с клиентами.

Гудвил, возникающий в результате осуществления сделок по объединению бизнесов, рассчитывается как разница между долей Группы в чистых активах приобретаемых дочерних компаний и справедливой стоимостью переданного возмещения на дату приобретения. В случае превышения справедливой стоимостью переданного возмещения над долей Группы в стоимости идентифицируемых приобретаемых активах и принятых обязательств в консолидированной финансовой отчетности Группы признается гудвил на дату приобретения. В случае превышения стоимости идентифицируемых активов и принятых обязательств над справедливой стоимостью переданного возмещения у Группы может возникать прибыль от выгодного приобретения.

Расходы на приобретение прав на земельные участки в результате сделок по объединению бизнесов, а также расходы, необходимые для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также у Группы есть подтвержденное намерение реализовать свое право на застройку. После выполнения обязанности по расселению и оформления прав на инвестиционный актив, сформированная стоимость прав на земельные участки переводится в состав запасов.

(ii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, связанные с поддержкой и обслуживанием внутренних разработок признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iii) Амортизация

Нематериальные активы Группы подразделяются на:

- нематериальные активы, имеющие конечный срок полезного использования
- нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования

В составе нематериальных активов с неопределённым сроком полезного использования Группа учитывает гудвил и приобретаемые права на земельные участки в рамках сделок по объединению бизнеса. Группа тестирует нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования на предмет обесценения путем сопоставления возмещаемой величины с балансовой стоимостью при появлении признаков возможного обесценения, но не реже чем в конце каждого финансового года.

Нематериальные активы, кроме гудвила и прав на земельные участки, амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе расходов за отчетный период. Срок амортизации и метод начисления амортизации нематериальных активов с конечным сроком полезного использования анализируются минимум в конце каждого финансового года.

(j) Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

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

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

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

(k) 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 оцениваются по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости – через прибыль или убыток, прибавляя затраты по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

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

(ii) Финансовые активы - классификация и последующая оценка

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

- удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение 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 только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

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

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

Группа проводит оценку 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. Это включает стратегию руководства 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 менеджеров, 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, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа признает финансовый актив при продажах с использованием счетов эскроу в целях последующего признания проектного финансирования на реализацию соответствующего проекта по справедливой стоимости, получаемого под льготную процентную ставку, в случаях, когда договор с кредитной организацией заключен, но выборка кредита еще не произошла.

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.
- *Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) Финансовые обязательства – классификация и последующая 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 организацией 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 финансовых обязательств

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), 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 такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового инструмента. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового инструмента и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового инструмента пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового инструмента и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового инструмента.

Для целей проведения количественной оценки условия 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**

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.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(vi) **Взаимозачет**

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

(vii) **Обесценение**

Группа признает оценочные резервы под убытки от обесценения 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.

Резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

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

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

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

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

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат 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 (за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ) значительно повысился, если он просрочен более, чем на 45 дней.

Финансовый актив, за исключением возникших по операциям ЖКХ и обслуживания, относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Оценка ОКУ

Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

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 12 месяцев.

По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе. Исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента, используя накопленные сведения по дисциплине платежей, бухгалтерской отчетности, внешних рейтингов, присвоенных профессиональными агентствами и наличия обеспечений, Группа присваивает внутренние категории кредитного качества, рассчитывает ОКУ, соотнося внутренние категории с кредитными рейтингами международных агентств, и используя публикуемые ими данные о рисках потерь и вероятностях их наступления.

Ожидаемые кредитные убытки по активам по договорам с покупателями и всем прочим задолженностям рассчитываются портфельным методом, в разрезе категорий в зависимости от операций, индивидуальных характеристик и сроков, исходя из фактических данных о доле кредитных убытков за последние два года.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых расходов».

(viii)

Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В соответствии с новой учетной политикой:

- При первоначальном признании выпущенного договора финансовой гарантии Группа оценивает его по справедливой стоимости. Если договор финансовой гарантии был заключен с несвязанной стороной или со связанной стороной, но на рыночных условиях, в отсутствие свидетельств об обратном, его справедливая стоимость на дату первоначального признания, будет равна величине полученной премии. Если же договор финансовой гарантии был выпущен безвозмездно в интересах связанной стороны под общим контролем, его справедливая стоимость, определенная в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», отражается как распределение конечному контролирующему акционеру.
- Впоследствии выпущенные финансовые гарантии оцениваются по наибольшей из следующих двух величин:
 - суммы резерва под ожидаемые кредитные убытки, определенной в соответствии с требованиями по обесценению в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»; и
 - первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, общей величины дохода, признанного в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Как правило, справедливая стоимость финансовой гарантии, определенная при первоначальном признании, амортизируется в течение срока действия гарантии на равномерной основе.

(I)

Собственный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал и отражаются в размере номинальной стоимости всех выпущенных и размещенных акций в уставном капитале. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале. Добавочный капитал формируется за счет вкладов акционеров, превышения стоимости размещения выпущенных акций над их номинальной стоимостью и т.п.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов, не перевыставляемых подрядчикам.

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительного договора признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина 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. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Резерв на расходы по завершению строительства

В рамках девелоперских проектов Группа берет обязательства по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, такой как школы, детские дошкольные учреждения, дороги, сети и т.п., расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем жилые корпуса, к которым они относятся, в связи с чем в целях формирования полной себестоимости строительства жилого корпуса или очереди Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, необходимых для строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте, распределяется пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса (очереди). Группа рассчитывает резервы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в развернутом виде по типам объектов в разрезе возводимых корпусов.

(iii) Резерв на расселение

В рамках программы Реновации в Москве и Санкт-Петербурге Группа на протяжении всего периода реализации проекта несет расходы по передаче жилых помещений в расселяемых домах.

Несение данных расходов является частью процесса получения прав на использование земельных участков для строительства и не рассматривается как отдельные обременительные контракты. Группа начисляет резерв по передаче жилых помещений жильцам, проживающим по договору социального найма в расселяемых домах, в момент подтверждения собственного намерения реализовать свое право на застройку зоны реновации. Затраты на расселение включаются в общую стоимость строительства квартала.

Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, сформированных на основании справедливой стоимости передаваемого жилья. Данный резерв учитывается в стоимости земельных участков пропорционально общей площади квартир, подлежащих реализации в зоне реновации.

(iv) 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.

(v) Резерв по уплате налогов

Группа начисляет резерв 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 отчета о финансовых результатах в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(п) Аренда

(i) Группа как арендодатель

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

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

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

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

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

Арендный доход признается в составе прочих доходов.

(ii) Группа как арендатор

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимостью и аренды офисов.

Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды первоначально в сумме оценки обязательства по аренде, скорректированного на величину арендных платежей, сделанных до начала аренды, первоначальных понесенных затрат и оценку будущих расходов на демонтаж, восстановление и перемещение базового актива, а также полученные стимулирующие выплаты. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

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

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

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

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- 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 на продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут Группой в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание и включает в оценку срока аренды право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется.

Группа определяет срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен защитой. Группа считает, что защищенность аренды обеспечивается не только договором (включая его положения о штрафах), заключенным в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства в отношении прав на продление или прекращение аренды, но и экономическими «анти-стимулами» для арендатора и/или арендодателя, которые могут восприниматься как «штраф» в более широком смысле этого понятия. Вследствие этого возможно, что период защищенности аренды не будет ограничен сроками заключенного в письменной форме договора, поскольку включает дополнительный срок, длящийся до того момента, когда для обеих сторон этот «штраф» станет незначительным. Понятие «штрафа», в используемой Группой трактовке, включает помимо «штрафов, предусмотренных договором», еще и стоимость неотъемлемых улучшений арендованного актива, которые могут быть утрачены и являются значительными.

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 меняется сделанная Группой оценка суммы, подлежащей выплате по гарантии ликвидационной стоимости, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

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

Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств и в составе запасов, в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты, а обязательства по аренде отдельной статьей в консолидированном отчете о финансовом положении.

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

При учете договоров аренды земельных участков Группа применяет следующие принципы:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и не включаются в расчет обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается платежом, связанным с договором аренды, и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, то есть, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды определяется согласно плановым срокам строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями. В дополнение стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

35 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

Скорректированные показатели прибыли и скорректированные показатели чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

млн руб.	Прим.	2024	2023
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		8 158	26 098
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов		2 295	783
Плюс: финансовые расходы	8	79 979	41 665
Минус: финансовые доходы	8	(7 308)	(3 412)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	480	6 968
Показатель EBITDA		83 604	72 102
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	6 409	3 809
Плюс: Обесценение инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	12	939	1 457
Плюс: переменное вознаграждение, признанное в выручке		18 230	14 108
Скорректированный показатель EBITDA		109 182	91 476

Скорректированная чистая прибыль

млн руб.	Прим.	2024	2023
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		8 158	26 098
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	939	1 457
Плюс: переменное вознаграждение, признанное в выручке		18 230	14 108
Плюс: единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	10	2 962	-
Скорректированная прибыль за отчетный год		30 289	41 663

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы	21	641 056	512 562
Минус: банковские кредиты (проектное финансирование)	21	(499 604)	(414 815)
Минус: денежные средства и их эквиваленты	18	(25 378)	(21 824)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		116 074	75 923

Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей

млн руб.	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы	21	641 056	512 562
Минус: денежные средства и их эквиваленты	18	(25 378)	(21 824)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	18	(324 485)	(290 692)
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей		291 193	200 046

Отношение скорректированного чистого долга за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей к скорректированному показателю EBITDA

2,67 2,19