

АО «Эталон-Финанс»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4-9
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года:	
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11-12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14-15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	16-73
1. Общие сведения	16
2. Принципы подготовки отчетности	17
3. Основные принципы учетной политики	21
4. Расчет справедливой стоимости	29
5. Информация по сегментам	29
6. Выручка	32
7. Себестоимость	34
8. Общехозяйственные и административные расходы	35
9. Коммерческие расходы	35
10. Прочие доходы и расходы	36
11. Затраты на персонал	37
12. Финансовые доходы и расходы	38
13. Расход по налогу на прибыль	39
14. Основные средства	40
15. Нематериальные активы	41
16. Инвестиционная недвижимость	42
17. Прочие вложения	42
18. Отложенные налоговые активы и обязательства	43
19. Запасы	46
20. Торговая и прочая дебиторская задолженность	49
21. Денежные средства и их эквиваленты	50
22. Капитал	50
23. Кредиты и займы	51
24. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	55
25. Резервы	56
26. Финансовые инструменты	57
27. Аренда	66
28. Доходы будущих периодов	68
29. Условные активы и обязательства	68
30. Операции со связанными сторонами	69
31. Основные дочерние организации	72
32. События после отчетной даты	73

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2024 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

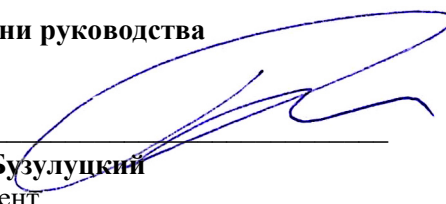
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена руководством 30 апреля 2025 года.

От имени руководства



М. И. Бузулуцкий
Президент
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»



И.В. Косолапов
Вице-президент по экономике и финансам
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»

30 апреля 2025 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Эталон-Финанс»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон-Финанс» и ее дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках 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, включая существенную информацию об учетной политике.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»), и 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.

Признание выручки

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

Мы считаем признание выручки ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.

Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3(з). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:

- Мы выборочно провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений.
- Мы обновили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени.
- Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой и оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы провели расчет и убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат.
- Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, с помощью следующих процедур:
 - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия;
 - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой.
- Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита

Что было сделано в ходе аудита

Чистая стоимость реализации запасов

По состоянию на 31 декабря 2024 года на балансе Группы отражена существенная величина запасов (Примечание 19), которые включают в себя объекты незавершенного строительства, готовые объекты, строительные материалы и прочие запасы. Группа оценивает запасы по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене реализации. Мы считаем данный вопрос ключевым для нашего аудита в связи с тем, что он требует использования наблюдаемых и ненаблюдаемых исходных данных, а также применения профессионального суждения при формировании допущений в отношении:

- затрат на завершение строительства объекта;
- ожидаемого срока реализации и цен продаж;
- ставки дисконтирования, использованной для приведения будущих денежных потоков к текущей стоимости.

Ключевые положения учетной политики и существенные источники неопределенности в оценках представлены в Примечаниях 2(д) и 3(ж).

Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:

Мы обновили понимание внутренних бизнес процессов и процедур, применяемых Группой в отношении оценки запасов.

Мы проанализировали обоснованность допущений, сделанных руководством Группы в отношении расчета балансовой стоимости запасов, включая:

- оценку использованной ставки дисконтирования;
- анализ, пересчет и критическую оценку обоснованности допущений, использованных при расчете резерва под обесценения запасов, включая:
 - историческую оборачиваемость и цены продажи объектов и/или их аналогов;
 - темп роста цен;
 - прогнозируемые затраты на завершение строительства объекта;
 - прогнозируемые административные и коммерческие расходы.

Мы также проверили полноту и точность раскрытия в консолидированной финансовой отчетности в отношении резерва под обесценение запасов на соответствие требованиям МСФО (IAS) 2.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента за 12 месяцев 2024 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента за 12 месяцев 2024 года, 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 вывод, выражающий 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 вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Отчетом эмитента за 12 месяцев 2024 года мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- 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 ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о 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 Советом директоров, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали Совет директоров обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.08.2022



Москва, Россия
30 апреля 2025 года

*Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

млн. руб.	Прим.	2024	2023
Выручка	6	82 418	49 806
Себестоимость	7	(59 043)	(32 787)
Валовая прибыль		23 375	17 019
Общехозяйственные и административные расходы	8	(723)	(676)
Коммерческие расходы	9	(5 607)	(3 600)
Прибыль от восстановления обесценения/ (Убыток) от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(79)	(257)
Прочие доходы	10	608	165
Прочие расходы	10	(1 940)	(2 291)
Результаты от операционной деятельности		15 634	10 360
Финансовые доходы	12	1 019	975
Финансовые расходы	12	(27 156)	(11 134)
Чистые финансовые расходы		(26 137)	(10 159)
Доля в прибыли ассоциированной организации и совместном предприятии, за вычетом налога на прибыль		74	84
(Убыток)/ прибыль до налогообложения		(10 429)	285
Доход / (расход) по налогу на прибыль	13	2 279	(1 409)
Убыток за год		(8 150)	(1 124)
Убыток и прочий совокупный убыток относимый на:			
Акционеров материнской компании		(8 115)	(1 081)
Неконтролирующие доли участия		(35)	(43)
Убыток и прочий совокупный убыток		(8 150)	(1 124)
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.		(803)	(107)

Показатели консолидированного отчета и прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

млн. руб.	Прим.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	706	425
Нематериальные активы	15	3 803	-
Инвестиционная недвижимость	16	175	513
Прочие долгосрочные активы		95	-
Прочие долгосрочные вложения	17	5 101	379
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	819	336
Отложенные налоговые активы	18	8 840	3 348
Итого внеоборотные активы		19 539	5 001
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	19	114 225	96 831
Запасы - готовая продукция	19	4 435	3 185
Прочие запасы	19	5 958	5 606
Затраты на заключение договоров с покупателями		5 195	3 522
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3.з)	2 089	1 202
Активы по договорам	6	64 302	30 122
Авансы выданные	20	12 996	8 906
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	1 842	1 620
Налог на прибыль к возмещению		761	646
Прочие краткосрочные вложения	17	170	277
Денежные средства и их эквиваленты	21	690	2 900
Итого оборотные активы		212 663	154 817
Итого активы		232 202	159 818

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

млн.руб.	Прим.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акции	22	1	1
Добавочный капитал		8 600	8 600
Нераспределенная прибыль		10 754	20 014
Собственный капитал акционеров материнской компании		19 355	28 615
Неконтролирующие доли участия		714	(59)
Итого капитал		20 069	28 556
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	86 349	43 021
Облигации	23	21 263	17 700
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	11 183	6 975
Резервы	25	105	188
Доходы будущих периодов	28	7 497	-
Отложенные налоговые обязательства	18	3 871	2 030
Итого долгосрочные обязательства		130 268	69 914
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	48 651	27 591
Облигации	23	7 193	2 376
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	10 806	24 658
Обязательства по договорам	24	7 267	3 745
Налог на прибыль к уплате		323	36
Резервы	25	7 625	2 942
Итого краткосрочные обязательства		81 865	61 348
Итого капитал и обязательства		232 202	159 818

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

млн. руб.	Прим.	Капитал, относимый к собственникам материнской			Неконтролиру- ющие доли участия	Итого собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределен- ная прибыль		
Остаток по состоянию на 1 января 2023 года		1	8 600	20 049	(16)	28 634
Убыток и прочий совокупный убыток за год		-	-	(1 081)	(43)	(1 124)
Доход от погашения обязательства конечной материнской компанией ранее признанного безнадежным к взысканию	30	-	-	430	-	430
Приобретение компаний		-	-	(4)	-	(4)
Объявленные дивиденды		-	-	(2)	-	(2)
Эффект от дисконтирования займов, полученных от связанных сторон	30	-	-	914	-	914
Налоговый эффект от дисконтирования займов		-	-	(292)	-	(292)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2023 года		1	8 600	20 014	(59)	28 556
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года		1	8 600	20 014	(59)	28 556
Убыток и прочий совокупный убыток за год		-	-	(8 115)	(35)	(8 150)
Приобретение компаний	19	-	-	-	808	808
Приобретение компаний под общим контролем	30	-	-	46	-	46
Продажа компаний под общим контролем	30	-	-	(163)	-	(163)
Эффект от дисконтирования займов связанных сторон	30	-	-	(1 343)	-	(1 343)
Налоговый эффект от дисконтирования займов		-	-	315	-	315
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года		1	8 600	10 754	714	20 069

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

млн. руб.	Прим.	2024	2023
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(8 150)	(1 124)
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	(2 279)	1 409
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	10	(252)	(40)
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних организаций	10	37	(14)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(74)	(84)
Амортизация	14	77	60
Убыток от обесценения финансовых активов		79	257
Убыток от обесценения запасов	10	1 160	764
(Прибыль)/убыток от выбытия объектов инфраструктуры реализованных проектов	10	(44)	548
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(1)	(90)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(10 425)	(3 727)
Финансовые доходы	12	(1 019)	(975)
Финансовые расходы	12	27 156	11 134
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале			
		6 265	8 118
Изменения запасов	19	(10 767)	(16 822)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	20	(4 438)	(859)
Изменение активов по договорам	6	(63 950)	(28 295)
Изменение затрат на заключение договоров с покупателями		(1 673)	(1 523)
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу		(887)	(708)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	24	(12 575)	(4 852)
Изменения обязательств по договорам	6	3 522	976
Изменение резервов	25	4 644	260
Поток денежных средств использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
		(79 859)	(43 705)
Налог на прибыль уплаченный		(870)	(1 348)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(4 602)	(3 625)
Чистый поток денежных средств использованных в операционной деятельности*			
		(85 331)	(48 678)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

млн.руб.	Прим.	2024	2023
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		-	53
Проценты полученные		731	909
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов	15	(4 013)	(170)
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств		(37)	-
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(8 903)	(329)
Погашение выданного займа		2 803	314
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		(9 419)	777
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	23	110 648	65 029
Погашение кредитов и займов*	23	(16 630)	(18 506)
Погашение арендных обязательств		(1 478)	(2 656)
Дивиденды, выплаченные собственникам компании		-	(2)
Доход от восстановления обязательства ранее признанного безнадежным		-	430
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		92 540	44 295
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(2 210)	(3 606)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	2 900	6 506
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	690	2 900

* Статья «Погашение кредитов и займов» за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 20 045 млн. руб. (год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 6 491 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменений активов по договорам.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-73, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общие сведения

Описание деятельности

АО «Эталон-Финанс» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2004 году.

С 4 марта 2022 года изменилось фирменное наименование АО «Лидер-Инвест» на АО «Эталон-Финанс». Юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, предоставление площадей коммерческой недвижимости в аренду в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах Российской Федерации. Группа получает доходы главным образом от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», которое, в свою очередь, находится под контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ, которая через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. В структуре акционеров Эталон Групп ПИЭЛСИ на 31 декабря 2024 года крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2023 года – 48.8%) владеет ПАО АФК «Система» и её дочерняя компания. ПАО АФК «Система» имеет контроль над Эталон Групп ПИЭЛСИ. В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

Операционная среда

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. 21 сентября 2022 года указом Президента РФ был объявлен частичный призыв граждан на военную службу по мобилизации. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

На 31 декабря 2024 года ключевая ставка ЦБ составила 21%. В апреле 2025 года на очередном заседании ЦБ оставил ключевую ставку без изменений.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2. Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

б) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

в) Принцип непрерывности деятельности

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, резкое сокращение рыночной капитализации Компании, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам.

Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуск новых проектов, выражающийся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии счетов эскроу по завершении проектов.

На чистый отток денежных средств повлиял существенный рост процентных расходов, связанный с ростом ключевой ставки Центрального Банка (ЦБ).

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

В своих прогнозах финансовой устойчивости Группа учитывает, что значительную часть краткосрочных финансовых обязательств Группы составляют займы от материнской компании Эталон Групп ПИЭЛСИ и от ее других дочерних компаний в сумме 13 574 млн. руб. Будущие решения материнской компании по истребованию или пролонгации указанных займов зависят не только от денежного потока Группы, но и от потребности материнской компании обслуживать свой корпоративный долг. При оценке возможных сценариев Группа ориентируется на долгосрочный прогноз ключевой ставки ЦБ, в котором существенное снижение ставок ожидается на горизонте 2026-2027 гг. При реализации данного прогноза и снижении ключевой ставки до 15% в 2026 году, обслуживание существующего корпоративного долга группы Эталон Групп ПИЭЛСИ в целом будет возможно без дополнительных заимствований. Если же высокие ставки сохранятся на более длинном временном горизонте, то Группе может потребоваться привлечение дополнительного корпоративного долгового финансирования, доступ к которому до определенных пределов будет сохраняться у материнской компании благодаря наличию запаса прогнозного соотношения долг/ EBITDA.

Группа планирует компенсировать негативный эффект на финансовый результат от роста процентных расходов за счет увеличения объемов деятельности и, как следствие, роста валовой и операционной прибыли.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость во многом зависит от доступности ипотечных кредитов и уровня ипотечных ставок.

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, но в то же время были продлены льготные ипотечные программы для определенных категорий, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Группа применяет различные программы, направленные на стимулирование спроса со стороны покупателей, такие как скидки, рассрочки, различные партнерские программы с банками и другие. По состоянию на дату анализа существенное снижение спроса на жилые и коммерческие помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения не выявлено.

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 122 294 млн. руб. или 75% от общих непогашенных займов по состоянию на 31 декабря 2024 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы либо предусматривают ограничение максимальной процентной ставки, либо определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах. Вышеперечисленное снижает негативный эффект возможного повышения ключевой ставки Центрального Банка на стоимость финансирования.

Группа не имеет займов, выраженных в иностранной валюте.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать финансировать строительные проекты. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы сокращать расходы на обслуживание займов.

В декабре 2023 года группа обеспечила привлечение кредитной линии, которое позволило погасить краткосрочную кредиторскую задолженность, связанную с приобретением 88% уставного капитала ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ». Задолженность была погашена в марте 2024 года. Срок погашения кредитной линии – март 2031 года.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

В октябре 2024 года Группа дополнительно выпустила облигации на сумму 8 000 млн. руб. со сроком погашения в сентябре 2027 года.

Несмотря на то, что конечная материнская компания Группы зарегистрирована в Республике Кипр, Группа осуществляет операционную деятельность в Российской Федерации и к ней не применяются ограничения на получение дохода в результате продажи недвижимости покупателям, утвержденные Правительством Российской Федерации в отношении иностранных строительных компаний, осуществляющих деятельность в России.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (RUB), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления консолидированной финансовой отчетности.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

д) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой финансовой отчетности.

Существенные допущения

Ниже перечислены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, активы и обязательства по договорам в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется Группой в обычных операционных циклах, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает в периоде более двенадцати месяцев с отчетной даты. Для основной деятельности по жилой недвижимости операционный цикл начинается с приобретения площадки под застройку и оканчивается после завершения строительства и распродажи всех лотов;
- финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения без привязки к операционному циклу. Краткосрочными считаются те, которые подлежат погашению в течение двенадцати месяцев с отчетной даты;
- займы выданные классифицируются как долгосрочные или краткосрочные в зависимости от реально ожидаемых сроков погашения без привязки к договорным срокам.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- примечание 6 – Выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение. Оценка вероятности получения Группой возмещения по договорам с низким первоначальным взносом при принятии решения о существовании договора и признании по нему выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15;
- примечание 15 – нематериальные активы: ожидаемая структура потребления ожидаемых будущих экономических выгод от будущей экономии на подключениях к сетям;
- примечание 17 – прочие вложения: ожидаемые кредитные убытки по займам выданным;
- примечание 19 – запасы – резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение;

е) Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

ж) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном году

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие в финансовой отчетности»,
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности»,
- Поправки к требованиям классификации и оценки в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»,
- Поправки к IAS 21 - «Отсутствие возможности обмена валют»,
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 - «Классификация и оценка финансовых инструментов»,
- Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО - Том 11.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», как стандарт, заменяющий положения ранее действующего МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» имеет более всеобъемлющий эффект на общее представление консолидированной финансовой отчетности, в том числе:

- пересмотр общей структуры презентации отчета о прибылях и убытках;
- введение определенных руководством показателей результатов деятельности Группы и их раскрытие в составе финансовой отчетности;
- уточнение общего подхода к агрегации и дезагрегации финансовой информации и ее представление в составе первичных отчетных форм или примечаниях к ней;
- изменения в отправной точке при формировании отчета о движении денежных средств косвенным методом, а именно сверка начинается с промежуточного под-итога прибыль от операционной деятельности, кроме этого пересматривается классификации дивидендов полученных и денежных потоков, связанных с процентными платежами или полученными от них средствами.

Группа в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов, которые возникнут при первом применении положений МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Применение остальных указанных выше поправок к стандартам и интерпретациям не оказало существенного влияния на финансовое положение или результаты Группы.

з) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

В текущем периоде Группа применила указанные ниже поправки к стандартам МСФО и Разъяснениям, выпущенным с МСФО, которые действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года и позже.

- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных», "Долгосрочные обязательства с ковенантами»,
- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставок»,
- Поправки к МСФО (IAS) 16 «Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой».

3. Основные принципы учетной политики

а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия – это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать переменный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход посредством осуществления своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в примечании 31.

(iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Внутренние балансы и операции между компаниями в составе Группы, а также нереализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

(iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на его финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие — это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

(v) Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем.

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

б) Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии 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. Прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

Обесценение**Финансовые инструменты и активы по договорам**

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по:

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

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива. Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым активам и активам по договорам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части. Тем не менее, для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

в) Выплаченные авансы и обязательства по договорам

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как обязательства по договорам) и выплачивает существенные авансы субподрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на недисконтированной основе. Группа корректирует обязательства по договорам с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторонами сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

г) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банке и депозиты до востребования, размещенные на срок до трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости. Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе наличных денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства на сумму свыше финансирования, привлеченного от банков, будут переведены на банковские счета Группы после завершения соответствующего объекта недвижимости, после чего учитываются в составе наличных денежных средств и их эквивалентов.

д) Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

е) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости (рассчитывается как разница между чистой прибылью от реализации актива и его балансовой стоимостью) учитываются в составе прибыли или убытка.

ж) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицированными активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

з) Выручка**(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)**

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи.

Для договоров купли-продажи завершенных активов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.

Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем, в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве), Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь. Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т.е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, а выручка признается в связи с квартирами по договору долевого строительства. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчикам квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) на значительный компонент финансирования, Группа применяет дисконтные ставки, которые будут отражены в отдельной операции финансирования между компанией и ее клиентом при заключении договора, и которая обычно представляют собой среднюю ипотечную ставку по активам по договорам и ставку заимствования по обязательствам по договорам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Диапазон процентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в примечании 23 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка – это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка – это базовая ставка.

Группа отражает финансовый актив в отношении будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу на основе прогноза выборки проектного финансирования с соответствующей корректировкой цены сделки с учетом средств на счетах эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива дополнительные затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) договоры на выполнение строительных работ;
- 2) договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену операции некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

и) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (примечание 24) в отчете о финансовом положении.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными, которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках, ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

к) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы.

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

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

4. Расчет справедливой стоимости

Для целей оценки некоторых активов и обязательств Группы, а также для целей раскрытия информации в финансовой отчетности требуется рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость рассчитывается и для целей раскрытия информации основана на нижеперечисленных методах. В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о допущениях и ненаблюдаемых данных, заложенных при оценке суммы справедливой стоимости, в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, оценивается по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

б) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, которую Группа раскрывает в соответствии с требованиями МСФО, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по рыночной ставке заимствования.

5. Информация по сегментам

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы:
- Регион Санкт-Петербург,
- Регион Москва,
- Прочие регионы;
- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2024 и 2023 гг.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности. Поскольку подавляющая доля валовой прибыли относится к сегменту жилой недвижимости и значительная доля активов и обязательств также относится к данному сегменту, внимание руководства Группы АО «ГК «Эталон» сосредоточилось на показателях прибыли или убытка каждого отчетного сегмента, поэтому информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

а) Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

млн. руб.	Жилая недвижимость		Прочее		Итого	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Выручка от внешних покупателей	81 040	48 617	1 378	1 189	82 418	49 806
Включая:						
Регион Москва	50 114	31 926				
Прочие регионы	21 780	11 487				
Регион Санкт-Петербург	9 146	5 204				
Межсегментная выручка	-	-	18	17	18	17
Итого сегментная выручка	81 040	48 617	1 396	1 206	82 436	49 823
Валовая прибыль	22 851	16 570	524	449	23 375	17 019
Включая:						
Регион Москва	15 617	10 272				
Прочие регионы	3 739	3 838				
Регион Санкт-Петербург	3 495	2 460				
Валовая прибыль, %	28%	34%				
Включая:						
Регион Москва	31%	32%				
Прочие регионы	17%	33%				
Регион Санкт-Петербург	38%	47%				

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

б) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за год, а также по другим существенным статьям:

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	82 436	49 823
Исключение выручки от продаж между сегментами	(18)	(17)
Консолидированная выручка	<u>82 418</u>	<u>49 806</u>
Консолидированная валовая прибыль	<u>23 375</u>	<u>17 019</u>
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(723)	(676)
Коммерческие расходы	(5 607)	(3 600)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(79)	(257)
Прочие доходы	608	165
Прочие расходы	(1 940)	(2 291)
Финансовые доходы	1 019	975
Финансовые расходы	(27 156)	(11 134)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	74	84
Консолидированная прибыль до налогообложения	<u>(10 429)</u>	<u>285</u>

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

6. Выручка

млн. руб.	2024	2023
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	3 048	2 490
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	68 660	40 413
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	629	602
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	5 332	3 184
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	1 480	813
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	1 891	1 115
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 5)</i>	81 040	48 617
Выручка от аренды (примечание 5)	173	183
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	1 205	1 006
<i>Итого прочая выручка (примечание 5)</i>	1 378	1 189
Итого выручка	82 418	49 806

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями:

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Торговая дебиторская задолженность	1 750	1 089
Активы по договорам	64 302	30 122
Обязательства по договорам	(7 267)	(3 745)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но невыставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Объяснение значительных изменений остатков актива и обязательства по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже:

млн. руб.	2024		2023	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	30 122	(3 745)	12 784	(2 648)
Выручка, признанная в течение года, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало года	-	3 094	-	2 413
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(6 616)	-	(3 510)
Реклассификация из активов по договорам на начало года в дебиторскую задолженность	(13 718)	-	(8 501)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в течение года, в дебиторскую задолженность	47 898	-	25 839	-
Остаток на 31 декабря	64 302	(7 267)	30 122	(3 745)
Изменение в течение года	34 180	(3 522)	17 338	(1 097)

Большая часть признанных за 2024 год активов по договорам связана с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета (примечание 21).

Активы по договорам Группы в сумме 2 130 млн. руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023 года: 2 638 млн. руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату, даже если на отчетную дату отсутствует контрактное обязательство, а баланс по договору представляет контрактный актив:

млн. руб.	2025	2026	2027	2028	2029	Итого
По состоянию на 31 декабря 2024 года						
Жилая недвижимость	60 450	24 778	10 622	277	5	96 132
	60 450	24 778	10 622	277	5	96 132
	2024	2025	2026	2027	Итого	
По состоянию на 31 декабря 2023 года						
Жилая недвижимость	46 245	11 320	3 882	10	61 457	
	46 245	11 320	3 882	10	61 457	

По состоянию на 31 декабря 2024 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 2 756 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2023 года: 2 063 млн. руб.).

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

Во втором полугодии 2024 года Группа пересмотрела плановые бюджеты строительства объектов недвижимости ввиду значительного удорожания строительных материалов и рабочей силы. Влияние пересмотра бюджетов на величину контрактных активов на 01.07.2024 оценено Группой в сумме 3 323 млн. руб. в сторону уменьшения.

После прекращения программы ипотечных кредитов с государственной поддержкой с 1 июля 2024 года Группа предприняла ряд мер для стабилизации спроса. Одной из таких мер стало предоставление рассрочек платежей по договорам с покупателями, при которых значительная часть оплаты (более 90%) приходится на дату перед вводом объекта строительства в эксплуатацию или позднее. Это обуславливает необходимость дополнительной оценки кредитных и рыночных рисков в таких сделках, сумма признанной выручки по которым составляет 6 969 млн. руб.

В отношении кредитного риска покупателей Группа применяет систему скоринга, который оценивает ожидаемую платежеспособность покупателя по большому количеству параметров и дает уверенность в получении вознаграждения по заключаемым договорам.

В отношении рыночного риска Группа не ожидает существенного снижения рыночных цен на свою продукцию в обозримом будущем, что в случае расторжения договора с покупателем позволит реализовать ее по более высокой цене.

Таким образом, на основании проведенного анализа Группа оценивает вероятность получения вознаграждения по заключенным договорам с таким типом рассрочек как высокую, поэтому выручка по всем таким договорам отражена в обычном порядке – в момент времени или в течение времени, в зависимости от типа договора.

7. Себестоимость

млн. руб.	2024	2023
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	45 251	25 099
Стоимость земельных участков	6 593	3 222
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	2 341	937
Прочие расходы	4 004	2 789
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<i>58 189</i>	<i>32 047</i>
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	854	740
Итого себестоимость продаж	59 043	32 787

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру включают в том числе расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

8. Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	2024	2023
Ремонтно-эксплуатационные расходы	210	55
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	167	182
Аудиторские и консультационные услуги	100	109
Амортизация	72	73
Прочие налоги	65	35
Услуги	53	84
Расходы на ИТ	24	3
Банковские услуги и комиссии	20	33
Материалы	2	7
Прочие расходы	10	95
Итого	723	676

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудиторю организации за 2024 и 2023 годы, представлен следующим образом:

млн. руб.	2024	2023
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	9	9
Прочие аудиторские услуги	3	3
	12	12

9. Коммерческие расходы

млн. руб.	2024	2023
Агентское вознаграждение	5 291	3 172
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	250	303
Налоги и иные платежи в бюджет	9	12
Расходы на рекламу, маркетинг и PR-мероприятия	8	5
Эксплуатационные расходы	3	90
Прочие коммерческие расходы	46	18
Итого	5 607	3 600

В отчетном году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 6 553 млн. руб. и списала затраты в коммерческие расходы текущего года в размере 4 956 млн. руб. (в 2023 году: 4 887 млн. руб. и 3 005 млн. руб. соответственно).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

10. Прочие доходы и расходы

млн. руб.	2024	2023
Прочие доходы		
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	221	-
Штрафы и пени полученные, прочие налоги	87	48
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	44	-
Прибыль от выбытия основных средств	31	40
Прибыль прошлых периодов	15	63
Прочие доходы	210	-
Прибыль от выбытия ассоциированных организаций	-	14
Прочие доходы	608	165
Прочие расходы		
Убыток от обесценения запасов	(1 160)	(764)
Штрафы и пени уплаченные, прочие налоги	(345)	(795)
Убытки прошлых периодов	(64)	(26)
Расходы на благотворительность	(11)	(20)
Убыток от выбытия прочих запасов	(6)	(12)
Прочие расходы	(354)	(126)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры	-	(548)
Прочие расходы	(1 940)	(2 291)
Прочие расходы, нетто	(1 332)	(2 126)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

11. Затраты на персонал

млн. руб.	2024	2023
Заработная плата и бонусы	166	157
Социальные выплаты и отчисления	36	41
	202	198

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на недисконтированной основе и учитывается в статье расходов в консолидированном отчете о прибыли или убытках и прочем совокупном доходе. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работником услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или вытекающих из деловой практики обязательств по выплате дополнительных сумм.

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 36 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года: 16 млн. руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

12. Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	2024	2023
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	440	751
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	284	155
-Амортизация дисконта по займам выданным	234	-
-Доходы по процентам по ценным бумагам	3	-
- Прочие финансовые доходы	4	-
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	-	4
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	965	910
Доходы от списания кредиторской задолженности	54	65
Финансовые доходы - прочие доходы	54	65
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
-Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(22 763)	(8 528)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(10 449)	(3 312)
Стоимость задолженности по необеспеченным займам, полученным от связанных сторон	(6 365)	(1 196)
Стоимость корпоративного долга	(3 264)	(2 331)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(2 685)	(1 689)
-Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(3 358)	(1 604)
-Процентные расходы по аренде	(849)	(785)
-Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	-	(211)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	(159)	-
Прочие финансовые расходы	(27)	(5)
Чистый убыток по курсовым разницам	-	(1)
Финансовые расходы	(27 156)	(11 134)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(26 137)	(10 159)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

13. Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль составил:

млн. руб.	2024	2023
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	928	1 375
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	11	-
	939	1 375
Отложенный налог на прибыль		
Пересчет налога по ставке 25%	(993)	-
Возникновение и восстановление временных разниц	(2 225)	34
Расход по налогу на прибыль	(2 279)	1 409

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

Сверка расхода по налогу на прибыль за год, закончившихся 31 декабря 2024 и 2023 годов:

млн. руб.	2024	2023
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(10 429)	285
Налог по установленной ставке 20%	(2 086)	57
<i>Корректировки на:</i>		
Восстановлено за прошлые периоды	11	-
Налог на сверхприбыль	-	309
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	26	268
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	5	67
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	(993)	-
Списание дисконта по кредиторской задолженности за приобретение 88% уставного капитала ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ»	51	234
Расходы, не принимаемые для налогообложения	707	474
Расход по налогу на прибыль	(2 279)	1 409

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, сумма расходов, не учитываемых для целей налогообложения, составила 3 790 млн. руб. (за 2023 год: 3 540 млн. руб.).

В 2024 году в налоговое законодательство были внесены изменения, согласно которым с 2025 года устанавливается ставка налога на прибыль в размере 25%, отложенный налог был рассчитан по ставке 25%.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

14. Основные средства

млн. руб.

Первоначальная стоимость

	Здания	Машины и оборудование	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
На 1 января 2023 года	335	66	10	8	419
Поступления	1	-	2	167	170
Выбытия	(33)	(12)	(4)	(4)	(53)
Перемещения	98	23	9	(130)	-
На 31 декабря 2023 года	401	77	17	41	536
Поступления	151	47	7	258	463
Выбытия	(103)	(11)	1	(36)	(149)
Перемещения	135	60	4	(199)	-
На 31 декабря 2024 года	584	173	29	64	850

Накопленная амортизация

На 1 января 2023 года	(49)	(19)	(3)	-	(71)
Начисление	(52)	(4)	(4)	-	(60)
Выбытия	13	5	2	-	20
На 31 декабря 2023 года	(88)	(18)	(5)	-	(111)
Начисление	(86)	(25)	(10)	-	(121)
Выбытия	79	7	2	-	88
На 31 декабря 2024 года	(95)	(36)	(13)	-	(144)

Балансовая стоимость

На 31 декабря 2023 года	313	59	12	41	425
На 31 декабря 2024 года	489	137	16	64	706

15. Нематериальные активы

млн. руб.	Программное обеспечение	Будущее право на льготу по аренде земельных участков	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024 года	-	-	-
Поступления	-	3 794	3 794
Поступления при приобретении компаний под общим контролем	29	-	29
Выбытия	-	-	-
На 31 декабря 2024 года	29	3 794	3 823
Накопленная амортизация			
На 1 января 2024 года	-	-	-
Поступления при приобретении компаний под общим контролем	(20)	-	(20)
На 31 декабря 2024 года	(20)	-	(20)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2024 года	-	-	-
На 31 декабря 2024 года	9	3 794	3 803

В 2024 году Группа приобрела 51% уставного капитала общества с ограниченной ответственностью для совместной реализации со вторым участником общества инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда (складских помещений в Подмоскowie).

Несмотря на 51%-ю долю, Группа не имеет контроля над объектом инвестиций, т.к. по условиям договоров на приобретение доли, не имеет большинства в совете директоров компании, не назначает Генерального директора компании, не определяет операционную и финансовую политику компании, должна голосовать солидарно со вторым участником компании, в том числе по вопросам, связанным с распределением прибыли компании. При этом прибыль компании, согласно его уставу, может распределяться непропорционально долям участия участников компании.

Группа также заключила с Правительством Москвы соглашение о реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, дающее право на отсрочку платежа и льготу по внесению неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в 1-3 очередях проекта «Shagal».

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенный актив не образует отдельный бизнес, а вся сделка учитывается как приобретение нематериального актива, дающего право, в случае соблюдения условий инвестиционного проекта, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительного проекта «Shagal» в Москве.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

16. Инвестиционная недвижимость

млн. руб.	Введенная в эксплуатацию
Остаток на 1 января 2023 года	514
Поступления	-
Выбытия	(1)
Остаток на 31 декабря 2023 года	513
Поступления	-
Выбытие в запасы	(314)
Выбытия	(24)
Остаток на 31 декабря 2024 года	175

По состоянию на 31 декабря 2024 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя офисные помещения в сумме 175 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 337 млн. руб. - машиноместа и 176 млн. руб. – офисное помещение).

17. Прочие вложения

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные		
Займы выданные, амортизированная стоимость	4 855	48
Инвестиции в ассоциированные компании	165	149
Инвестиции в совместные предприятия	246	188
	5 266	385
Резерв по займам выданным	(165)	(6)
Итого	5 101	379
Краткосрочные		
Займы выданные, амортизированная стоимость	174	309
	174	309
Резерв по займам выданным	(4)	(32)
Итого	170	277

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

Информация о подверженности Группы кредитным рискам и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 26.

18. Отложенные налоговые активы и обязательства**а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Основные средства и инвестиционная недвижимость	422	156	(98)	(42)	324	114
Прочие вложения	398	-	(153)	(108)	245	(108)
Запасы	20 020	7 987	(1 169)	(591)	18 851	7 396
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	50	427	(17 073)	(6 533)	(17 023)	(6 106)
Кредиты и займы	468	127	(4 449)	(2 233)	(3 981)	(2 106)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам	2 602	117	(3 820)	(1 481)	(1 218)	(1 364)
Резервы	1 834	795	(413)	(214)	1 421	581
Налоговые убытки перенесенные на будущее	7 286	3 462	-	-	7 286	3 462
Прочие активы	25	22	(961)	(573)	(936)	(551)
Налоговые активы/ (обязательства)	33 105	13 093	(28 136)	(11 775)	4 969	1 318
Зачет по налогу	(24 265)	(9 745)	24 265	9 745	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	8 840	3 348	(3 871)	(2 030)	4 969	1 318

б) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2024 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия на сумму 33 070 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 29 402 млн. руб.) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намереваются реализовать их в обозримом будущем.

в) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 1 293 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 941 млн. руб.) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

г) Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	1 января 2024	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Продажа/покуп- ка компаний	Пересчет налога по ставке 25%	31 декабря 2024
Основные средства и инвестиционная недвижимость	114	145	-	-	65	324
Прочие вложения	(108)	(14)	319	(1)	49	245
Запасы	7 396	7 573	-	112	3 770	18 851
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(6 106)	(7 495)	-	(17)	(3 405)	(17 023)
Кредиты и займы	(2 106)	(1 075)	(4)	-	(796)	(3 981)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 364)	337	-	53	(244)	(1 218)
Резервы	581	556	-	-	284	1 421
Прочие активы	(551)	(198)	-	-	(187)	(936)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	3 462	2 396	-	(29)	1 457	7 286
	1 318	2 225	315	118	993	4 969

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

млн. руб.	1 января 2023	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Продажа/покуп- ка компаний	31 декабря 2023
Основные средства и инвестиционная недвижимость	347	(233)	-	-	114
Прочие вложения	(86)	(22)	-	-	(108)
Запасы	3 295	4 126	-	(25)	7 396
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(633)	(5 473)	-	-	(6 106)
Кредиты и займы	(1 219)	(595)	(292)	-	(2 106)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 675)	1 311	-	-	(1 364)
Резервы	262	319	-	-	581
Прочие активы	(254)	(297)	-	-	(551)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	2 632	830	-	-	3 462
	1 669	(34)	(292)	(25)	1 318

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**19. Запасы**

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Запасы в стадии строительства		
Собственные квартиры в стадии строительства	91 997	80 092
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	15 830	11 378
Места в паркингах в стадии строительства	8 533	6 118
	116 360	97 588
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(2 135)	(757)
Итого запасы в стадии строительства	114 225	96 831
Запасы - готовая продукция		
Собственные квартиры	2 299	1 102
Встроенные коммерческие помещения	828	808
Места в паркингах	1 715	1 900
	4 842	3 810
Резерв под обесценение готовой продукции	(407)	(625)
Итого запасы - готовая продукция	4 435	3 185
Прочие запасы		
Строительные материалы	20	30
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	5 257	4 832
Земельные участки в индустриальном парке	484	581
Прочие	197	163
Итого прочие запасы	5 958	5 606
Итого	124 618	105 622

Незавершенное строительство Группы в сумме 92 520 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023 года: 84 542 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2024 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 773 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2023 года: 514 млн. руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

В марте 2024 года Группа приобрела 65% уставного капитала компании, владеющей земельным участком в городе Ростове-на-Дону, за 1 500 млн. руб.

На дату приобретения Группа оценила неконтролирующую долю участия в объекте приобретения, которая дает владельцам оставшейся 35%-й доли право на пропорциональную часть доли участия в признанной величине идентифицируемых чистых активов объекта приобретения, в сумме 808 млн. руб. в составе консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

а) Резерв под обесценение запасов

За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в результате проверки запасов на обесценение путем сравнения фактической стоимости объектов недвижимости с их чистой ценой возможной реализации Группа начислила резерв по обесценению в общем размере 1 950 млн. руб. (в 2023 году: 442 млн. руб.).

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января года	1 382	955
Начисление резерва	1 950	442
Восстановление резерва	(790)	(15)
Остаток на 31 декабря года	2 542	1 382

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования - 24% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2023 года: 17,1%);
- Темпы инфляции – 4,00% - 6,00% годовых (31 декабря 2023 года: 4,00% - 6,30% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями и резерв под обесценение является оценочным.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

31 декабря 2024			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	0%	12
Рост ставки инфляции	2%	-1%	(15)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	2%	48
Снижение выручки от продажи мест в паркингах, квартир и коммерческих помещений по незаконтрактованным площадям	-2%	3%	80
31 декабря 2023			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	8
Рост ставки инфляции	2%	-6%	(81)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	2%	20
Снижение выручки от продажи мест в паркингах, квартир и коммерческих помещений по незаконтрактованным площадям	-2%	0%	(1)

б) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2024 года запасы, балансовая стоимость которых составила 64 476 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 42 719 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 23.

в) Стоимость приобретения строительных объектов (земельных участков)

Ниже представлена информация в отношении денежных средств, потраченных Группой на приобретение и аренду земельных участков:

млн. руб.	2024	2023
Платежи за приобретение земельных участков	24 700	12 656
включая выплаты за получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	2 246	3 370
Арендные платежи за земельные участки	720	568
Итого	25 420	13 224

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**20. Торговая и прочая дебиторская задолженность**

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	744	332
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(3)	(7)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	741	325
Прочая дебиторская задолженность	79	12
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(1)	(1)
Долгосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	78	11
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	819	336
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	1 118	954
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(112)	(197)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 006	757
Авансы выданные	13 057	8 985
Резерв под обесценение авансов выданных	(61)	(79)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	12 996	8 906
Прочая дебиторская задолженность	576	459
НДС к возмещению	449	455
Прочие налоги к возмещению	61	54
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	129	122
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(379)	(227)
Краткосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	836	863
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	14 838	10 526
Итого	15 657	10 862

По состоянию на 31 декабря 2024 года нефинансовые активы Группы, представленные авансами поставщикам, НДС и прочими налогами к возмещению 13 506 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 9 415 млн. руб.).

21. Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	651	2 814
Денежные средства в рублях	39	86
Денежные средства и их эквиваленты	690	2 900

По состоянию на 31 декабря 2024 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 506 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 1 130 млн. руб.). Также в этом банке остаток кредитов Группы на 31 декабря 2024 года составил 74 003 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 2 966 млн. руб.).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	71 266	37 653
Поступление денежных средств на счета эскроу	60 752	53 596
Раскрытия счетов эскроу	(28 285)	(19 983)
Остаток на 31 декабря	103 733	71 266

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

22. Капитал**Акционерный капитал**

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 10 110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2023 года: 10 110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В 2024 году Группа не объявила и не выплатила дивидендов (в 2023 году: выплатила 2 млн. руб.).

Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводящим эффектом.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

	2024	2023
Средневзвешенное количество акций		
Выпущено акций на 1 января	10 110	10 110
Средневзвешенное количество акций на 31 декабря	10 110	10 110
	2024	2023
Убыток, причитающийся акционерам	(8 115)	(1 081)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 110	10 110
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	(803)	(107)

23. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация о договорных условиях процентных кредитов и займов Группы, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Более подробную информацию о подверженности Группы риску изменения процентных ставок, курса иностранной валюты и ликвидности смотрите в примечании 26.

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Долгосрочные		
Обеспеченное проектное финансирование	56 797	28 134
Облигации	21 263	17 700
Необеспеченные займы	29 552	12 798
Необеспеченный банковский кредит	-	2 089
	107 612	60 721
Краткосрочные		
Обеспеченное проектное финансирование	31 480	25 754
Облигации	4 671	2 376
Необеспеченные займы	14 755	1 526
Необеспеченный банковский кредит	2 416	311
Цифровые финансовые активы	2 522	-
	55 844	29 967
Итого	163 456	90 688

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентами ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу-счетах (указанные как «Финансирование проекта» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которая применяется к задолженности с покрытием балансом на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу-счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от избыточной суммы.

В июле 2024 года Группа, в целях привлечения капитала, разместила два выпуска цифровых финансовых активов (ЦФА), для розничных и институциональных инвесторов, на общую сумму 1 500 млн. руб. на платформе АО «Альфа-Банка». В августе 2024 года Группа разместила еще цифровые финансовые активы (ЦФА) на сумму 1 000 млн. руб. на платформе цифровых активов ПАО «Сбербанка». Цифровые финансовые активы (ЦФА) являются аналогом облигаций.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоках от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже:

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2024 года	90 688	9 521	100 209
Получение кредитов и займов	110 648	-	110 648
Погашение кредитов и займов	(16 630)	-	(16 630)
Платежи по арендным обязательствам	-	(1 478)	(1 478)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	94 018	(1 478)	92 540
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	22 763	-	22 763
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	849	849
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	8 439	8 439
Льгота по аренде земельных участков - перенесена в доходы будущих периодов	-	(7 527)	(7 527)
Погашение процентов по кредитам и займам	(3 753)	-	(3 753)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(849)	(849)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(20 045)	-	(20 045)
Дисконтирование кредитов	(20 215)	-	(20 215)
Итого прочие изменения в обязательствах	(21 250)	912	(20 338)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2024 года	163 456	8 955	172 411

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2023 года	54 076	6 512	60 588
Получение кредитов и займов	65 029	-	65 029
Погашение кредитов и займов	(18 506)	-	(18 506)
Платежи по арендным обязательствам	-	(2 656)	(2 656)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	46 523	(2 656)	43 867
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	8 528	-	8 528
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	785	785
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	5 665	5 665
Погашение процентов по кредитам и займам	(2 840)	-	(2 840)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(785)	(785)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(6 491)	-	(6 491)
Дисконтирование кредитов	(9 108)	-	(9 108)
Итого прочие изменения в обязательствах	(9 911)	5 665	(4 246)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2023 года	90 688	9 521	100 209

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

Условия привлечения кредитов и займов

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже:

млн. руб.

Обеспеченные банковские кредиты	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	31 декабря 2024		31 декабря 2023	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 4,0%	2026	48 926	45 281	22 327	19 442
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 8,0%	2025	17 145	16 872	24 951	24 063
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 4,0%	2028	16 329	12 448	3 984	3 281
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4,0%	2027	17 319	11 164	7 738	5 872
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 12,55%	2027	2 786	2 011	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,10%	2030	1 103	501	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,50%	2024	-	-	1 389	1 230
Итого обеспеченные банковские кредиты				103 608	88 277	60 389	53 888

Необеспеченные банковские и прочие кредиты	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	31 декабря 2024		31 декабря 2023	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченный банковский кредит	рубль	25,3 % - КС ЦБ РФ + 4,3%	2025	2 416	2 416	2 399	2 400
Необеспеченные займы	рубль	КС ЦБ РФ + 3,55%	2031	24 086	24 086	-	-
Необеспеченные займы	рубль	5,40% - 10,25%	2025	16 372	14 740	9 608	8 367
Необеспеченные займы	рубль	0,0% - 7,71%	2028	4 223	2 603	4 571	2 539
Необеспеченные займы	рубль	7,65%	2029	3 182	2 224	4 117	2 162
Необеспеченные займы	рубль	0,0% - 7,70%	2027	744	559	1 697	1 242
Необеспеченные займы	рубль	0,0% - 7,20%	2026	157	95	15	14
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				51 180	46 723	22 407	16 724

Облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	17 981	17 925	20 176	20 076
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 089	8 009	-	-
Цифровые финансовые активы	рубль	КС ЦБ РФ + 2,20% -2,75%	2025	1 524	1 517	-	-
Цифровые финансовые активы	рубль	19,50%	2025	1 013	1 005	-	-
Итого облигации				28 607	28 456	20 176	20 076
Итого				183 395	163 456	102 972	90 688

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года выступили 100% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме (18 071) млн. руб. отрицательных чистых активов, 99,9% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме 1 204 млн. руб. чистых активов, 99% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме (1 708) млн. руб. отрицательных чистых активов, а также запасы балансовой стоимостью 64 476 млн. руб. (31 декабря 2023 года: в сумме отрицательных чистых активов дочерних предприятий (6 420) млн. руб., а также запасы балансовой стоимостью 42 719 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2024 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2023 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

24. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2024	31 декабря 2023
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	2 272	446
Арендные обязательства	7 742	6 510
Прочая кредиторская задолженность	1 169	19
	11 183	6 975
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	7 267	3 745
Торговая кредиторская задолженность	7 733	20 144
Арендные обязательства	1 213	3 011
Прочая кредиторская задолженность	1 453	1 032
Авансы полученные прочие	9	263
Прочие налоги к уплате	81	78
НДС к уплате	317	130
	10 806	24 658
Итого	29 256	35 378

На 31 декабря 2024 года в состав прочей кредиторской задолженности включена задолженность в сумме 750 млн. руб. по оплате стоимости приобретения компании в Ростове-на-Дону. А также задолженность в сумме 1 165 млн. руб. перед Эталон Групп ПИЭЛСИ за приобретение компаний под общим контролем.

Большая часть краткосрочных обязательств, за исключением обязательств по договорам, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года сумма нефинансовых обязательств, представленные обязательствами по договорам, НДС и прочими налогами к уплате Группы составила 7 674 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 4 216 млн. руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

25. Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2023 года	2 021	46	204	51	2 322
Начисление резерва	421	1 143	-	63	1 627
Высвобождение дисконта	324	-	-	-	324
Восстановление резерва	-	(13)	(8)	(20)	(41)
Использование резерва	(91)	(999)	(8)	(4)	(1 102)
На 31 декабря 2023 года	2 675	177	188	90	3 130
На 1 января 2024 года	2 675	177	188	90	3 130
Начисление резерва	2 966	1 596	-	60	4 622
Высвобождение дисконта	1 701	-	-	-	1 701
Восстановление резерва	-	(5)	(74)	(76)	(155)
Использование резерва	-	(1 558)	(9)	(1)	(1 568)
На 31 декабря 2024 года	7 342	210	105	73	7 730
Долгосрочные резервы	-	-	105	-	105
Краткосрочные резервы	7 342	210	-	73	7 625
На 31 декабря 2024 года	7 342	210	105	73	7 730

а) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам, который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

б) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами, после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

в) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном году. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

г) Резерв по судебным искам

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

26. Финансовые инструменты**а) Классификация и справедливая стоимость**

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

Группа применяет следующую иерархию для расчета и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Исходные данные 1 уровня

Исходными данными уровня 1 являются котируемые цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

- Исходные данные 2 уровня

Исходные данные уровня 2 - это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

- Исходные данные 3 уровня

Исходные данные - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

млн. руб.	Справедливая стоимость			
	Амортизированная стоимость	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2024				
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Торговая дебиторская задолженность	1 747	-	1 251	1 251
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	404	-	338	338
Займы выданные	4 860	-	4 052	4 052
Денежные средства и их эквиваленты	690	690	-	690
Итого	7 701	690	5 641	6 331
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(28 456)	(24 327)	-	(24 327)
Обеспеченное проектное финансирование	(88 277)	-	(88 017)	(88 017)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 416)	-	(2 349)	(2 349)
Необеспеченные займы	(44 307)	-	(26 854)	(26 854)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(21 582)	-	(18 012)	(18 012)
Итого	(185 038)	(24 327)	(135 232)	(159 559)
млн. руб.				
31 декабря 2023				
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Торговая дебиторская задолженность	1 082	-	883	883
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	365	-	336	336
Займы выданные	86	-	260	260
Денежные средства и их эквиваленты	2 900	2 900	-	2 900
Итого	4 433	2 900	1 479	4 379
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Необеспеченные выпущенные облигации	(20 076)	(18 713)	-	(18 713)
Обеспеченное проектное финансирование	(53 888)	-	(52 277)	(52 277)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 400)	-	(1 962)	(1 962)
Необеспеченные займы	(14 324)	-	(10 139)	(10 139)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (в т.ч. обязательства по аренде)	(31 162)	-	(27 944)	(27 944)
Итого	(121 850)	(18 713)	(92 322)	(111 035)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Справедливая стоимость финансовых активов в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием из баланса средств на эскроу-счетах приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки сроков погашения по договорным денежным потокам соответственно оставшимся договорным срокам погашения с дисконтированием по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	24,00%	17,10%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	31,54%	17,02%

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

б) Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет обязательства по договорам. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности и займам выданным.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к наличным денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств преимущественно в крупных российских банках с высоким кредитным рейтингом.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам, посредством обеспечения дебиторской задолженности под проданные квартиры. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, на условиях которой она отдельно оценивает состоятельность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2023 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 595 млн. руб. или 28% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2023 года: 173 млн. руб. или 12%).

(ii) Подверженность кредитным рискам

Балансовая стоимость финансовых активов и активов по договорам наиболее подвержена кредитным рискам. Максимальный уровень подверженности кредитным рискам на отчетную дату может быть изложен следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Займы выданные	4 860	319
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)*, включая активы по договорам с покупателями	66 165	32 082
Денежные средства и их эквиваленты	690	2 900
	71 715	35 301

* без дебиторской задолженности и активов по договорам от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. примечание 3(в)).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от географического региона сконцентрирована в регионе Санкт-Петербург.

Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и активов по договорам по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по активам по договорам не просрочены и не обесценены.

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	31 декабря 2024	31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2023
Непросроченная	65 937	(112)	31 334	(168)
Просроченная на 0-30 дней	14	-	3	-
Просроченная на 31-90 дней	38	-	10	-
Просроченная на 91-120 дней	10	-	3	-
Просроченная свыше 120 дней	166	(3)	58	(36)
	66 165	(115)	31 408	(204)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным займам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	2024		2023	
ОКУ за 12 месяцев	5 026	(169)	187	(6)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	3	-	170	(32)
	5 029	(169)	357	(38)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	204	256
Суммы списанные	(135)	(166)
Чистая переоценка резерва на обесценение	46	114
Остаток на 31 декабря	115	204

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом в зависимости от отдельного актива и на коллективном уровне. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа коллективно оценивает обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура коллективной оценки проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

При оценке коллективного обесценения Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (ВД) и ожидаемых убытках при дефолте (УД) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг аналогичный доступному в исторической информации. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют официального рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа предусмотрела резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в примечании 3(б).

В течение отчетного года качество обеспечения не изменилось. В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 года, не возникало изменений в политиках Группы об обеспечении.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов 1 категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	228	197
Суммы списанные	(12)	(15)
Чистая переоценка резерва на обесценение	163	46
Остаток на 31 декабря	379	228

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	38	64
Суммы списанные	-	-
Чистая переоценка резерва на обесценение	131	(26)
Остаток на 31 декабря	169	38

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного признания активов. Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев, а также за весь срок займов выданных, по которым существенно увеличился кредитный риск.

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение наличных денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты обусловлены низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по наличным денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО 9) могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2024	2023
Остаток на 1 января	79	40
Суммы списанные	(43)	(7)
Чистая переоценка резерва на обесценение	25	46
Остаток на 31 декабря	61	79

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

в) Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться. Тем не менее, событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков – при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

31 декабря 2024

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	163 456	214 891	65 337	54 130	22 835	12 688	3 876	56 025
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате и договорных обязательств)	12 627	12 627	9 185	3 300	133	9	-	-
Обязательства по аренде	8 955	13 461	2 872	3 432	2 685	3 464	907	102
	185 038	240 979	77 394	60 862	25 653	16 161	4 783	56 127

31 декабря 2023

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	90 688	95 895	31 989	16 844	32 949	8 516	3 558	2 039
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	21 641	21 670	21 204	296	13	157	-	-
Обязательства по аренде	9 521	10 450	3 307	2 826	2 704	1 547	4	62
	121 850	128 015	56 500	19 966	35 666	10 220	3 562	2 101

г) Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например, валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

(i) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2024	2023
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	6 420	3 471
Финансовые обязательства	(50 117)	(69 688)
	(43 697)	(66 217)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(122 294)	(30 521)
	(122 294)	(30 521)

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

Приведенный ниже анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

млн. руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 декабря 2024				
Инструменты с переменной ставкой процента	(2 446)	1 223	(2 446)	1 223
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(2 446)	1 223	(2 446)	1 223
31 декабря 2023				
Инструменты с переменной ставкой процента	(610)	305	(610)	305
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(610)	305	(610)	305

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не ведет учет финансовых активов или обязательств с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

д) Управление капиталом

Политика Совета директоров выражена в том, чтобы поддерживать устойчивую капитальную базу и таким образом поддерживать доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечивать будущее развитие бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и генерировать наибольшую прибыль для акционеров посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (совокупные кредиты и займы, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, подробная информация указана в примечании 22). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться сторонние требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного года может быть изложено следующим образом:

млн. руб.	2024	2023
Кредиты и займы, см. примечание 23	163 456	90 688
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 21	(690)	(2 900)
Чистый долг	162 766	87 788
Итого капитал	20 069	28 556
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец года	8,11	3,07

По состоянию на 31 декабря 2024 года арендные обязательства в размере 8 955 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 9 521 млн. руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (см. примечания 24 и 27) и не указаны в общей сумме кредитов и займов.

27. Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2024 года	13 060	82	13 142
Поступление арендных активов	8 423	-	8 423
Изменение условий договоров	(182)	198	16
Расторжение договоров аренды	-	-	-
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(58)	(58)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(2 461)	-	(2 461)
Остаток на 31 декабря 2024 года	18 840	222	19 062
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2024 года	9 438	83	9 521
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 244)	(83)	(2 327)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	822	27	849
Поступление арендных обязательств	8 423	-	8 423
Изменение условий договоров	(182)	198	16
Льгота по аренде земельных участков - перенесена в доходы будущих периодов	(7 527)	-	(7 527)
Остаток на 31 декабря 2024 года	8 730	225	8 955

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2023 года	8 823	131	8 954
Поступление арендных активов	5 655	-	5 655
Изменение условий договоров	-	15	15
Расторжение договоров аренды	-	(6)	(6)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(58)	(58)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(1 418)	-	(1 418)
Остаток на 31 декабря 2023 года	13 060	82	13 142
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2023 года	6 381	131	6 512
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(3 373)	(67)	(3 440)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	775	10	785
Поступление арендных обязательств	5 655	-	5 655
Изменение условий договоров	-	15	15
Расторжение договоров аренды	-	(6)	(6)
Остаток на 31 декабря 2023 года	9 438	83	9 521

Будущий отток денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, которому подвержена Группа и не отраженный в оценке арендных обязательств, оценивается в 3 033 млн. руб. (31 декабря 2023 года: 1 456 млн. руб.).

28. Доходы будущих периодов

Как описано в примечаниях 12, 23 и 27 в 2024 году Группа получила право на отсрочку платежа и льготу (освобождение от уплаты) неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов проекта «Shagal» в Москве. Льгота будет предоставлена в случае выполнения условий соглашения о реализации инвестиционного проекта, предусматривающего строительство и последующую эксплуатацию места приложения труда - логистического комплекса в Московской области.

Льгота отражена в составе доходов будущих периодов в качестве государственных субсидий. По состоянию на 31 декабря 2024 Группа обладает разумной уверенностью, что условия предоставления государственных субсидий соблюдаются, в связи с чем задолженность по аренде земельных участков была реклассифицирована в состав долгосрочных доходов будущих периодов. Доход будет признан в составе прибыли или убытка после завершения строительства места приложения труда.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по аренде земельных участков и являющиеся неотъемлемым условием получения льготы, отражаются в уменьшение суммы льгот.

В случае, если разумная уверенность в соблюдении условий предоставления государственных субсидий более не будет иметь места, задолженность будет вновь отражаться в составе арендных обязательств, и на данную задолженность будут начисляться проценты, предусмотренные соглашением о реализации инвестиционного проекта.

В следующей таблице представлена информация об изменениях в доходах будущих периодов в отчетном году:

млн. руб.	2024
Остаток на 1 января 2024 года	-
Перенесено из арендных обязательств	7 527
Комиссионное вознаграждение по банковским гарнантиям	(30)
Остаток на 31 декабря 2024 года	7 497

29. Условные активы и обязательства

а) Страхование

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

б) Судебные разбирательства

За годы, закончившиеся 31 декабря 2024 и 2023 гг., группа участвовала в нескольких судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

30. Операции со связанными сторонами

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ и ПАО АФК «Система». В 2022 году ПАО АФК «Система» дополнительно приобрела акции Эталон Групп ПИЭЛСИ, тем самым установила контроль над компаниями Группы.

С конца 2019 года в рамках изменения структуры управления Группой был заключен ряд договоров со связанной стороной ООО «Эталон-Инвест», а также АО «ГК «Эталон» начиная с 2021 года. По условиям данных договоров ООО «Эталон-Инвест» и АО «ГК «Эталон» осуществляют управление административной, коммерческой и строительной деятельностью компаний Группы за вознаграждение, а именно оказание юридических и консультационных услуг, руководство кадровой политикой, организацию тендерной закупочной деятельности, ведение бухгалтерского и налогового учета, бюджетирование и прогнозирование, обслуживание ИТ-инфраструктуры, оказание услуг технического заказчика и управление строительными проектами, а также ООО «Эталон-Инвест» и АО «ГК «Эталон» получают эксклюзивное право на поиск и привлечение потенциальных покупателей и заключение договоров с ними и обязуется осуществлять рекламу объектов Группы. Агентское вознаграждение за поиск и привлечение потенциальных покупателей и осуществление рекламы объектов отражается Группой как затраты на заключение договоров с покупателями, которые капитализируются Группой и списываются в коммерческие расходы пропорционально проценту завершенности по договорам с покупателями для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов. За год, закончившийся 31 декабря 2024 года, данные затраты были капитализированы в размере 5 461 млн. руб. и списаны в расходы текущего года в сумме 2 424 млн. руб. (в 2023 году: 4 073 млн. руб. и 2 504 млн. руб. соответственно).

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты, затраты на заключение договоров с покупателями и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ, представлены ниже:

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

млн. руб.	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Долгосрочные		
Авансы выданные	816	274
Займы выданные	4 689	-
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным	(1 427)	-
Торговая дебиторская задолженность	68	122
Прочая дебиторская задолженность	584	10
Займы полученные, без обеспечения	(24 577)	(12 798)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(489)	(231)

	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	167	-
Торговая дебиторская задолженность	115	97
Авансы выданные	5 257	2 710
Прочая дебиторская задолженность	792	256
Затраты на заключение договоров с покупателями	3 037	1 569
Займы полученные, без обеспечения	(13 574)	(6)
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным	(4 595)	(1 520)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 545)	(2 433)
Авансы полученные	(14)	(1)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Выручка от продажи недвижимости	1	1
Выручка от аренды	2	-
Прочая выручка	95	21
Проценты к получению	322	195
Прочие доходы и расходы, нетто	18	198

Расходы и капитализированные затраты

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Подрядные работы, капитализированные в состав незавершенного строительства	40 607	26 336
Коммерческие расходы	(2 743)	(2 341)
Административные расходы	(160)	(71)
Проценты к уплате	(4 577)	(1 196)
Прочие доходы и расходы, нетто	64	70

В 2024 году Группа продала компанию под общим контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ, чистые активы которой составили 226 млн. руб. за вознаграждение в сумме 63 млн. руб. Также в 2024 году Группа приобрела компании под общим контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ, чистые активы которых составили 1 211 млн. руб. за вознаграждение 1 165 млн. руб.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года*

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система», за исключением компаний, находящимся под контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ, представлены ниже:

млн. руб.	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Долгосрочные		
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия	246	149
Банковские кредиты без обеспечения	-	(2 089)
Облигации	(624)	(626)
	<u>31 декабря 2024</u>	<u>31 декабря 2023</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	3	2
Торговая дебиторская задолженность	6	5
Авансы выданные	3	2
Прочая дебиторская задолженность	2	3
Банковские депозиты	1	999
Банковские кредиты без обеспечения	(2 406)	(306)
Проценты, начисленные по кредитам и займам получены	(10)	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(23)	(17)
Авансы полученные	(7)	(1)

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система», за исключением компаний под контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ, представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

млн. руб.	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Выручка от продажи недвижимости	-	2
Выручка от аренды	11	11
Прочая выручка	39	35
Прочие финансовые доходы	38	110

Расходы и капитализированные затраты

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Подрядные работы, капитализированные в состав незавершенного строительства	20	16
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(14)	(15)
Коммерческие расходы	(42)	(336)
Административные расходы	(5)	(6)
Проценты к уплате	(375)	(283)
Прочие доходы и расходы, нетто	(4)	(8)

Информация по залогам и поручительствам со связанными сторонами

Определенные дочерние компании Группы являются поручителями компании под общим контролем Эталон Групп ПИЭЛСИ перед ПАО «Сбербанк» по кредитному договору, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2024 года составляет 35 409 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: рефинансированная задолженность АО «ГК Эталон» составляла 12 582 млн. руб.). Компания также предоставила обеспечение по данному кредитному договору. По состоянию на 31 декабря 2024 года залогом по обеспечению выступили доли и акции определенных предприятий Группы, а также залог прав аренды земельных участков компании Группы.

Также определенные дочерние компании Группы предоставили обеспечение за свою связанную сторону по кредитным договорам проектного финансирования, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2024 года составляет 747 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 3 810 млн. руб.). По состоянию на 31 декабря 2024 года залогом по обеспечению выступили земельные участки и объекты недвижимости.

Также в течение отчетного года по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого по методу долевого участия, была заложена 50% доли в его уставном капитале. На 31 декабря 2024 сумма залога составила 246 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 140 млн. руб.).

31. Основные дочерние организации

По состоянию на 31 декабря 2024 года на территории РФ работало 57 компаний Группы (31 декабря 2023 года: 50 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние организации Группы указаны ниже. Их основной деятельностью является девелопмент жилой и коммерческой недвижимости:

	Страна регист - рации	Эффективная доля		Право голосования	
		31 декабря 2024	31 декабря 2023	31 декабря 2024	31 декабря 2023
ООО СЗ ЗИЛ-ЮГ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО РАЗВИТИЕ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО СЗ МБИ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Эталон Перспектива	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон-Омск	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон в Шушарах	Россия	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
ООО СЗ Эталон на Петроградской	Россия	99,9%	91%	99,9%	91%
ООО Эталон ОЦО	Россия	99,9%	0,0%	99,9%	0,0%
ООО СЗ Эталон Ягодное	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Казань	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Эталон-Новосибирск	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон Суомен Ранга	Россия	100%	99,9%	100%	99,9%
ООО СЗ Эталон Ситилайф	Россия	100%	99,9%	100%	99,9%
ООО СЗ Эталон Раута	Россия	100%	99,9%	100%	99,9%

32. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа привлекла дополнительные транши проектного финансирования и кредитов на общую сумму 29 041 млн. руб. с номинальной процентной ставкой 0,01% - 25,3% и сроком погашения до 2030 года. Также Группа погасила кредиты на общую сумму 17 651 млн. руб.

После отчетной даты Группа привлекла от связанных сторон дополнительные транши по заключенным ранее договорам займа на общую сумму 7 641 млн. руб. Погасила займы от связанных сторон на сумму 3 212 млн. руб.

После отчетной даты Группа частично погасила номинальную стоимость по биржевым облигациям серии БО-П03 в сумме 1 100 млн. руб.

В апреле 2025 года Группа разместила выпуск биржевых облигаций серии 002Р-03 объемом 6 750 млн. руб. со сроком погашения через 2 года (720 дней).

После отчетной даты в отношении Группы был подан иск за неуплату платежа за долю в капитале компании, владеющей земельным участком в городе Ростове-на-Дону, в сумме 750 млн. руб. Также Группа подала встречный иск в отношении выполнения продавцом условий договора купли продажи доли в компании. Группа Эталон-Финанс не отказывается от планов осуществления девелоперского проекта на данном участке и рассчитывает урегулировать разногласия путем переговоров.