

АО «Глоракс»

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

Содержание

| | |
|---|----|
| Аудиторское заключение независимого аудитора | |
| Консолидированный отчет о финансовом положении | 1 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе | 2 |
| Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале | 3 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств | 4 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности | 5 |
| 1. Отчитывающееся предприятие | 5 |
| 2. Функциональная валюта и валюта представления | 6 |
| 3. Основы учета | 6 |
| 4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений | 7 |
| 5. Выручка | 8 |
| 6. Коммерческие расходы | 10 |
| 7. Управленческие и административные расходы | 10 |
| 8. Расходы по вознаграждению работников | 10 |
| 9. Прочие доходы / (расходы), нетто | 11 |
| 10. Финансовые расходы и доходы | 11 |
| 11. Доход / (расход) по налогу на прибыль | 12 |
| 12. Прочие инвестиции | 13 |
| 13. Отложенные налоговые активы и обязательства | 14 |
| 14. Запасы | 16 |
| 15. Торговая и прочая дебиторская задолженность | 17 |
| 16. Денежные средства и их эквиваленты | 17 |
| 17. Капитал и резервы | 18 |
| 18. Кредиты и займы | 20 |
| 19. Резервы | 23 |
| 20. Торговая и прочая кредиторская задолженность | 24 |
| 21. Аренда | 25 |
| 22. Финансовые инструменты и управление рисками | 26 |
| 23. Условные активы и обязательства | 34 |

| | |
|--|----|
| 24. Связанные стороны | 36 |
| 25. Значительные дочерние предприятия | 38 |
| 26. События после отчетной даты | 40 |
| 27. Основные положения учетной политики | 41 |
| 28. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию | 56 |
| 29. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО | 60 |

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету директоров Акционерного общества «Глоракс»

Мнение

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

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

| Ключевые вопросы аудита | Какая работа была проведена в отношении данного вопроса в ходе аудита |
|--|--|
| <p>Выручка по договорам с покупателями</p> <p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Признание выручки требует использования профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, в том числе оценку степени выполнения обязанности к исполнению, в связи с этим данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита.</p> <p>В соответствии с методом ресурсов степень выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями определяется как отношение понесенных затрат к общим планируемым затратам по объекту строительства. Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах, расчет которой технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде продолжилась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повышает сложность расчетов в учете выручки.</p> | <p>Мы выполнили следующие процедуры в отношении выручки по договорам с покупателями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – анализ учетной политики Группы по признанию выручки по договорам с разными типами покупателей и методологии расчетов, использованной при определении суммы выручки в отчетном периоде; – тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства; – сверку на выборочной основе понесенных затрат с подтверждающими документами; – сверку на выборочной основе исходных данных, используемых в расчете, с условиями фактически заключенных с покупателями договоров долевого участия; – проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период, включая выборочный пересчет экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями; – сквозное тестирование системы внутреннего контроля в части признания выручки. <p>Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Указанная информация представлена в Примечании 5 «Выручка» к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Анализ соблюдения ограничительных условий по кредитным договорам</p> <p>В связи с тем, что Группа привлекает существенную величину заемных средств для финансирования своей деятельности, и условия кредитных соглашений предусматривают ряд финансовых и нефинансовых ковенантов, данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита. Величина заемных средств, привлеченных Группой, составила 52 347 716 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2024 года.</p> | <p>Мы выполнили следующие процедуры в отношении соблюдения условий кредитных соглашений:</p> <ul style="list-style-type: none">-пересчитали финансовые ковенанты по состоянию на 31 декабря 2024 года;-проверили соблюдение нефинансовых ковенантов по состоянию на 31 декабря 2024 года. <p>Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Указанная информация представлена в Примечании 18 «Кредиты и займы» к годовой консолидированной финансовой отчетности.</p> |
|--|--|

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента облигаций за 2024 год, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Мы предполагаем, что Отчет эмитента облигаций за 2024 год будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она будет предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за годовую консолидированную финансовую отчетность

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

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

случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у руководства отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

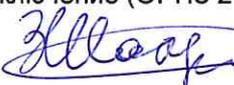
Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля,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

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

Из тех вопросов, которые мы довели до членов Совета директоров аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой 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.

Действующий от имени АО «Бетерра» на основании доверенности №52-01 от 30 января 2025 года,
Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21906408395)

Шалумов Захар Борисович



21 апреля 2025 года

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Бетерра»

125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А,
пом. VII, кабинет 57

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Акционерное общество «Глоракс»

119602, Москва, Никулинская улица, дом 19, офис
14

ОГРН 1247700688069

АО «Глоракс»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| | Прим. | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | | 579 226 | 303 120 |
| Нематериальные активы | | 234 629 | 29 073 |
| Прочие инвестиции | 12 | 1 344 353 | 450 947 |
| Отложенные налоговые активы | 13 | 2 853 549 | 1 377 803 |
| Итого внеоборотные активы | | 5 011 757 | 2 160 943 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 14 | 40 800 063 | 28 011 665 |
| Прочие инвестиции | 12 | 2 191 788 | 644 419 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 15 | 26 232 861 | 27 248 382 |
| Переплата по налогу на прибыль | | 78 221 | 22 069 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 16 | 473 575 | 308 119 |
| Прочие оборотные активы | | 426 671 | 872 046 |
| Итого оборотные активы | | 70 203 179 | 57 106 700 |
| Активы для продажи | | - | 1 274 961 |
| Итого активы | | 75 214 936 | 60 542 604 |
| СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Собственный капитал | | | |
| Уставный капитал | 17 | 1 000 | 30 |
| Нераспределенная прибыль | | 2 276 261 | 1 055 998 |
| Итого собственный капитал | | 2 277 261 | 1 056 028 |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 18 | 29 742 731 | 30 969 435 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 20 | 227 265 | 206 826 |
| Отложенные налоговые обязательства | 13 | 1 428 412 | 455 155 |
| Итого долгосрочные обязательства | | 31 398 408 | 31 631 416 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 20 | 17 221 571 | 12 633 542 |
| Кредиты и займы | 18 | 22 604 985 | 13 219 890 |
| Налог на прибыль к уплате | | 318 629 | 218 549 |
| Резервы | 19 | 1 394 082 | 1 726 442 |
| Итого краткосрочные обязательства | | 41 539 267 | 27 798 423 |
| Итого обязательства | | 72 937 675 | 59 429 839 |
| Обязательства группы выбытия | | - | 56 737 |
| Итого капитал и обязательства | | 75 214 936 | 60 542 604 |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 21 апреля 2025 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор АО «Глоракс»

Андреанов А.Н.

АО «Глоракс»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| | Прим. | 2024 | 2023 |
|--|-------|---------------------|--------------------|
| Выручка по договорам с покупателями | 5 | 32 616 315 | 13 657 359 |
| Себестоимость | | <u>(19 694 837)</u> | <u>(7 605 040)</u> |
| Валовая прибыль | | 12 921 478 | 6 052 319 |
| Коммерческие расходы | 6 | (2 842 783) | (1 273 317) |
| Управленческие и административные расходы | 7 | (2 377 407) | (1 278 042) |
| Прочие доходы / (расходы), нетто | 9 | 1 071 558 | 131 020 |
| | | | 76 661 |
| Результаты операционной деятельности | | 8 772 846 | 3 631 980 |
| Финансовые доходы | 10 | 567 000 | 242 579 |
| Финансовые расходы | 10 | (8 178 733) | (3 261 586) |
| Прибыль / (убыток) до налогообложения | | 1 161 113 | 612 973 |
| Доход / (расход) по налогу на прибыль | 11 | 60 120 | (110 307) |
| Прибыль / (убыток) за отчетный год | | 1 221 233 | 502 666 |
| Прочий совокупный расход, за вычетом налога | | - | - |
| Общий совокупный доход / (расход) за отчетный год | | 1 221 233 | 502 666 |
| Причитающийся: | | | |
| Собственникам компаний Группы | | 1 245 009 | 507 939 |
| Держателям неконтролирующей доли участия | 17 | (23 776) | (5 273) |
| | | 1 221 233 | 502 666 |

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 60, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Глоракс»
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| Прим. | Капитал собственников Группы | | | | Итого собственный капитал |
|--------|------------------------------|--------------------------|-----------|-------------------------------|---------------------------------|
| | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого | Неконтролирующая доля участия | |
| | 30 | 979 546 | 979 576 | - | 979 576 |
| 17 (b) | - | 507 939 | 507 939 | (5 273) | 502 666 |
| 17 (c) | - | (426 219) | (426 219) | - | (426 219) |
| 17 (c) | - | - | - | 5 | 5 |
| 17 (c) | - | (5 268) | (5 268) | 5 268 | - |
| | 30 | 1 055 998 | 1 056 028 | - | 1 056 028 |
| 17 (a) | - | 1 245 009 | 1 245 009 | (23 776) | 1 221 233 |
| 17 (c) | 970 | (970) | - | - | - |
| 17 (c) | - | (23 776) | (23 776) | 23 776 | - |
| 17 (c) | 1 000 | 2 276 261 | 2 277 261 | - | 2 277 261 |

Остаток на 1 января 2023 года

Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год
 Распределение прибыли

Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями
 Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств

Остаток на 31 декабря 2023 года

Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год
 Увеличение уставного капитала

Приобретение дочерних предприятий с неконтролирующими долями
 Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств

Остаток на 31 декабря 2024 года

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 60, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Глоракс»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

| | Прим. | 2024 | 2023 |
|--|--------|--------------------|---------------------|
| ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | | |
| Прибыль/(убыток) за отчетный год | | 1 221 233 | 502 666 |
| <i>Корректировки:</i> | | | |
| Амортизация | 6, 7 | 121 717 | 125 467 |
| Убыток / (прибыль) от реализации и выбытия прочих активов | 9 | (1 169 918) | 1 780 |
| Убыток / (прибыль) от приобретения (выбытия) дочерних компаний | 9 | (430 091) | (76 661) |
| Списание дебиторской задолженности | 9 | 12 918 | 35 586 |
| Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов | 9 | 254 646 | (14 101) |
| Списание кредиторской задолженности | 9 | (13 673) | (34 797) |
| Убыток/(восстановление убытка) от обесценения авансов выданных | 9 | 37 218 | 7 582 |
| Финансовые доходы | 10 | (567 000) | (242 579) |
| Финансовые расходы | 10 | 8 178 733 | 3 261 586 |
| Расход по налогу на прибыль | 11 | (60 120) | 110 307 |
| Прочие неденежные операции | | 2 201 085 | 1 211 219 |
| <i>Изменения оборотного капитала:</i> | | (5 370 721) | (20 590 640) |
| Изменение запасов | | (12 935 189) | (9 957 127) |
| Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности | | 3 241 192 | (17 995 055) |
| Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности | | 4 733 090 | 7 292 832 |
| Изменение резервов | | (409 814) | 68 710 |
| Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов | | 4 416 027 | (15 702 585) |
| Платежи по налогу на прибыль | | (381 174) | (1 456) |
| Проценты уплаченные | | (4 819 568) | (795 153) |
| Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности | | (784 715) | (16 499 194) |
| ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | | |
| Проценты полученные | | 416 765 | 84 492 |
| Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов | | (387 619) | (12 477) |
| Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии | | (673 000) | (159 035) |
| Займы выданные | | (3 852 821) | (816 000) |
| Погашение займов выданных | | 1 782 174 | 475 790 |
| Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности | | (2 714 501) | (427 230) |
| ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ | | | |
| Поступления от кредитов и займов | 18 (с) | 36 605 949 | 25 118 458 |
| Погашение кредитов и займов | 18 (с) | (32 089 113) | (7 643 849) |
| Выплаты по арендным обязательствам | 21 | (431 133) | (444 815) |
| Увеличение уставного капитала | | 970 | - |
| Выплата дивидендов | 17 (b) | (421 873) | - |
| Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности | | 3 664 800 | 17 029 794 |
| Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов | | 165 584 | 103 370 |
| Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты | | (128) | (386) |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода | | 308 119 | 205 135 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода | | 473 575 | 308 119 |

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»).

24 октября 2024 года на основании внеочередного собрания участников ООО «Гло ракс» завершена реорганизация, в виде преобразования общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» в акционерное общество «Глоракс».

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области, г. Нижнем Новгороде, г. Москве и Московской области, г. Омск, г. Самара, г. Тула, г. Владимир, г. Красноярск, г. Мурманск, а также в г. Казань.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. Компания зарегистрирована по адресу: 119602, Москва, Никулинская улица, дом 19, офис 14, Российская Федерация.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. В 2024 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. 2024 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам

иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков ЦБ РФ начиная с июля 2024 года повышал ключевую ставку с 16% до 21%.

Руководство Группы принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Группы уверено, что это не влияет существенным образом на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы не склонно считать глобальное экономическое давление на Россию причиной прекращения бизнеса, так как основная и ключевая ориентация его нацелена на внутренний рынок. Группа считает возможным поддержание производственных процессов на подконтрольных Группе предприятиях и оказания услуг потребителям.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на 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 Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний, объединенных в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

3 Основы учета

(a) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно - МСФО).

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств

в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов (Примечание 22).

Объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (сохранение на прежнем уровне льготных ставок по специальным ипотечным программам) оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой. Кроме того, Группа продолжает реализацию программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и разработала ряд мер, связанных с приобретением объектов в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В октябре 2024 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был подтвержден на уровне ВВВ- и прогноз остался на уровне позитивный.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

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

- примечание 5 «Выручка»;
- примечание 14 «Запасы»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 25 «Значительные дочерние предприятия».

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

- примечание 13 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 23 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Примечание 22 «Финансовые инструменты и управление рисками».

5 Выручка

| | 2024 | 2023 |
|--|-------------------|-------------------|
| Выручка от реализации жилой недвижимости | | |
| Выручка, признаваемая в момент времени | 364 129 | 353 900 |
| Выручка, признаваемая на протяжении времени | 26 512 840 | 11 658 372 |
| Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест | | |
| Выручка, признаваемая в момент времени | 1 609 286 | 122 918 |
| Выручка, признаваемая на протяжении времени | 4 078 386 | 1 515 157 |
| Выручка от реализации прочих услуг | | |
| Выручка, признаваемая в момент времени | 51 674 | 7 012 |
| | <u>32 616 315</u> | <u>13 657 359</u> |

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1% (Примечание 18). Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2024 году, составила 3 725 723 тыс. руб. (2023 год: 1 609 312 тыс. руб.).

В течение 2024 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 680 106 тыс. руб. (2023 год: 319 581 тыс. руб.).

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

В 2024 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 228 856 тыс. руб. (2023 год: 204 167 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2024 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 12 951 936 тыс. руб. из совокупной величины заключенных на отчетную дату договоров долевого участия (2023 год: 11 021 255 тыс. руб.).

Таблица ниже содержит информацию об активах и обязательствах по договорам с покупателями. Информация об активах по договору и обязательствах по договору представлена в Примечаниях 15, 20 и 22, соответственно.

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Активы по договору | 16 411 346 | 19 049 631 |
| Торговая дебиторская задолженность | 69 294 | 113 989 |
| Обязательства по договору | (9 179 228) | (8 122 010) |

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями объектов недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

6 Коммерческие расходы

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Реклама | 1 476 089 | 624 614 |
| Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение | 1 171 806 | 519 229 |
| Расходы по вознаграждению работников | 78 967 | 91 629 |
| Ремонт и содержание офисов продаж | 61 573 | - |
| Расходы по регистрации ДДУ | 50 953 | 30 567 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 1 546 | 1 467 |
| Прочее | 1 849 | 5 811 |
| | <u>2 842 783</u> | <u>1 273 317</u> |

7 Управленческие и административные расходы

| | 2024 | 2023 |
|--|------------------|------------------|
| Расходы по вознаграждению работников | 816 021 | 367 749 |
| Услуги управляющей компании | 218 154 | 293 900 |
| Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги | 338 802 | 131 847 |
| Услуги третьих лиц | 357 298 | 237 830 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 120 171 | 108 399 |
| Банковские услуги | 36 688 | 34 528 |
| Налоги, за исключением налога на прибыль | 55 427 | 18 793 |
| Расходы на аренду офисов | 170 259 | 46 396 |
| Командировочные и представительские расходы | 101 982 | 11 764 |
| Материальные затраты | 29 833 | 4 981 |
| Расходы на оплату коммунальных услуг | 70 973 | 2 567 |
| Прочее | 61 799 | 19 288 |
| | <u>2 377 407</u> | <u>1 278 042</u> |

8 Расходы по вознаграждению работников

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Заработная плата | 544 075 | 384 300 |
| Социальные налоги и сборы | 182 148 | 71 425 |
| Премии | 409 613 | 96 822 |
| | <u>1 135 836</u> | <u>552 547</u> |

| | 2024 | 2023 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| Себестоимость | 240 848 | 93 169 |
| Коммерческие расходы | 78 967 | 91 629 |
| Административные расходы | 816 021 | 367 749 |
| | <u>1 135 836</u> | <u>552 547</u> |

9 Прочие доходы / (расходы), нетто

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|----------------|
| Списание кредиторской задолженности | 13 673 | 34 797 |
| Изменение резерва по судебным делам | 2 325 | 19 861 |
| Содержание эксплуатируемых домов | (26 710) | (59 444) |
| Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам | (56 862) | 100 013 |
| Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних | 430 091 | 76 661 |
| Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов | (254 646) | 14 101 |
| Прибыль / (убыток) от реализации и выбытия прочих активов | 1 169 918 | (1 780) |
| Обесценение/(восстановление) авансов выданных | (37 218) | (7 582) |
| Расходы по благотворительности и финансовой помощи | (76 212) | (30) |
| Списание дебиторской задолженности | (12 918) | (35 586) |
| НДС с прочих расходов | (66 348) | (23 872) |
| Доля в прибыли/(убытке) ассоциированной компании | 1 976 | - |
| Прочие (расходы)/доходы, нетто | (15 511) | 13 881 |
| | <u>1 071 558</u> | <u>131 020</u> |

10 Финансовые расходы и доходы

| | 2024 | 2023 |
|--|----------------|----------------|
| Финансовые доходы | | |
| Проценты к получению по финансовым активам | 441 596 | 171 925 |
| Проценты начисленные на остаток денежных средств | 11 785 | 23 874 |
| Высвобождение дисконта по финансовым активам | 4 268 | 2 658 |
| Процентный доход по банковским депозитам | 17 336 | 5 363 |
| Эффект от первоначального признания дисконта | 91 887 | 38 372 |
| Чистый доход от курсовых разниц | 128 | 387 |
| | <u>567 000</u> | <u>242 579</u> |

| | 2024 | 2023 |
|--|--------------------|--------------------|
| Финансовые расходы | | |
| Процентные расходы по финансовым обязательствам | (4 429 645) | (2 407 104) |
| Процентные расходы (финансовый компонент по МСФО 15) | (3 398 565) | (755 488) |
| Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам | (185 721) | (59 235) |
| Банковские комиссии | (164 802) | (40 024) |
| Влияние дисконтирования по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости | - | 265 |
| | <u>(8 178 733)</u> | <u>(3 261 586)</u> |

11 Доход / (расход) по налогу на прибыль

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 20% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|------------------|
| Текущий налог на прибыль | | |
| Отчетный год | (391 897) | (237 122) |
| | <u>(391 897)</u> | <u>(237 122)</u> |
| Отложенный налог на прибыль | | |
| Возникновение и восстановление временных разниц | 452 017 | 126 815 |
| | <u>452 017</u> | <u>126 815</u> |
| Доход / (расход) по налогу на прибыль | <u>60 120</u> | <u>(110 307)</u> |

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

| | 2024 | | 2023 | |
|---|---------------|------------|------------------|-----------|
| | тыс. руб. | % | тыс. руб. | % |
| Прибыль/ (убыток) до налогообложения | 1 161 113 | 100 | 612 973 | 100 |
| Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке | (232 223) | 20 | (122 595) | 20 |
| Влияние увеличения ставки налога на прибыль с 20% до 25% | 285 027 | (25) | - | - |
| Признание налогового обязательства, ранее непризнанного | 21 733 | (2) | - | - |
| Начисление резерва на налоговые риски | (31 303) | 3 | - | - |
| Непринимаемые расходы | 16 886 | (1) | 12 288 | (2) |
| Доход / (расход) по налогу на прибыль | <u>60 120</u> | <u>(5)</u> | <u>(110 307)</u> | <u>18</u> |

12 Прочие инвестиции

| | <u>31 декабря 2024 года</u> | <u>31 декабря 2023 года</u> |
|--|---------------------------------|---------------------------------|
| Внеоборотные | | |
| Прочие инвестиции | 6 | 6 |
| Векселя полученные | - | 48 000 |
| Займы выданные и проценты к получению | 1 349 650 | 402 989 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным | (5 303) | (48) |
| | <u>1 344 353</u> | <u>450 947</u> |
| Оборотные | | |
| Займы выданные и проценты к получению | 2 227 366 | 610 702 |
| Векселя полученные | 12 125 | 46 189 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным | (47 703) | (12 472) |
| | <u>2 191 788</u> | <u>644 419</u> |

Займы, выданные связанным сторонам

В составе долгосрочных займов отражены также займы, выданные связанным сторонам, которые при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы в 2021 году на срок до 3 лет по ставкам 9-10% годовых. На 31 декабря 2024 года справедливая стоимость займов не отличается от номинальной (на 31 декабря 2023 года: 4 268 тыс. руб.).

Векселя полученные

На 31 декабря 2024 года в составе строки «Векселя полученные» отражены векселя ПАО Сбербанк, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам общей стоимостью 9 525 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 92 025 тыс. руб.), не включая задолженность по процентам к получению.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 22.

13 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

| | Активы | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Запасы | 8 838 127 | 3 452 928 |
| Прочие инвестиции | 15 001 | 5 289 |
| Кредиты и займы | 722 293 | 7 830 |
| Основные средства | 44 711 | (27 761) |
| Резервы | 179 489 | 111 471 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 924 838 | 105 247 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 212 246 | 1 979 547 |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 1 443 611 | 439 465 |
| Налоговые активы/ (обязательства) | 12 380 316 | 6 074 016 |
| Зачет налога | (9 526 767) | (4 696 213) |
| Чистые налоговые активы / (обязательства) | 2 853 549 | 1 377 803 |
| | Обязательства | |
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Запасы | (935 004) | (448 185) |
| Прочие инвестиции | (1 364) | (665) |
| Кредиты и займы | (107 992) | (261 911) |
| Основные средства | (957 509) | (289 644) |
| Нематериальные активы | (68 996) | - |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | (2 752 203) | (4 069 090) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | (6 132 111) | (81 873) |
| Налоговые активы/ (обязательства) | (10 955 179) | (5 151 368) |
| Зачет налога | 9 526 767 | 4 696 213 |
| Чистые налоговые активы / (обязательства) | (1 428 412) | (455 155) |

(б) Движение временных разниц в течение года

| | 31 декабря 2023 года | Признаны в составе прибыли или убытка | Активы и обязательства для продажи | Выбытие при продажах | Изменения в результате объединений бизнеса | 31 декабря 2024 года |
|---|-------------------------|--|--|-------------------------|--|-------------------------|
| Запасы | 3 004 743 | 4 954 996 | (46 944) | (9 672) | - | 7 903 123 |
| Прочие инвестиции | 4 624 | 9 013 | - | - | - | 13 637 |
| Кредиты и займы | (254 081) | 870 264 | - | (7 864) | 5 982 | 614 301 |
| Основные средства | (317 405) | (648 030) | 59 769 | (321) | (6 811) | (912 798) |
| Нематериальные активы | - | (68 996) | - | - | - | (68 996) |
| Резервы | 111 471 | 68 109 | - | (91) | - | 179 489 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | (3 963 843) | 2 137 025 | 191 | (738) | - | (1 827 365) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 1 897 674 | (7 818 531) | 629 | 363 | - | (5 919 865) |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 439 465 | 948 167 | 29 374 | 26 605 | - | 1 443 611 |
| | 922 648 | 452 017 | 43 019 | 8 282 | (829) | 1 425 137 |

| | 1 января 2023 года | Признаны в составе прибыли или убытка | Активы и обязательства для продажи | Выбытие при продажах | Изменения в результате объединений бизнеса | 31 декабря 2023 года |
|---|-----------------------|--|--|-------------------------|--|-------------------------|
| Запасы | 1 843 016 | 1 114 813 | 46 944 | - | (30) | 3 004 743 |
| Прочие инвестиции | 11 665 | (7 041) | - | - | - | 4 624 |
| Кредиты и займы | (111 261) | (142 820) | - | - | - | (254 081) |
| Основные средства | (23 544) | (234 092) | (59 769) | - | - | (317 405) |
| Резервы | 29 770 | 81 701 | - | - | - | 111 471 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | (1 256 154) | (2 707 498) | (191) | - | - | (3 963 843) |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 1 037 225 | 1 794 578 | (629) | - | - | 1 897 674 |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды | 241 367 | 227 174 | (29 374) | - | 298 | 439 465 |
| | 838 584 | 126 815 | (43 019) | - | 268 | 922 648 |

14 Запасы

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Незавершенное строительство | 36 160 682 | 27 779 817 |
| Готовая продукция | 4 632 587 | 229 748 |
| Сырье и материалы | 6 794 | 593 |
| Товары для перепродажи | - | 1 507 |
| | <u>40 800 063</u> | <u>28 011 665</u> |

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство. Информация о запасах, находящихся в залоге у Банка, предоставлена в Примечании Примечание 18(b).

В 2024 году финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 3 257 464 тыс. руб. (2023 год: 1 492 301 тыс. руб.) и списаны в себестоимость в размере 1 383 754 тыс. руб. (2023 год: 353 959 тыс. руб.).

На 31 декабря 2024 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 689 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 2 596 тыс. руб.).

На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами. Для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в них на обе отчетные даты, были применены следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2024 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16%-25%.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Активы по договору | 16 411 346 | 19 049 631 |
| Прочая дебиторская задолженность | 1 282 987 | 541 143 |
| Торговая дебиторская задолженность | 2 749 443 | 2 706 029 |
| Авансы выданные поставщикам и подрядчикам | 5 780 578 | 4 907 315 |
| НДС к возмещению | 330 014 | 184 126 |
| Дебиторская задолженность по прочим налогам | 87 497 | 12 629 |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам | (338 456) | (89 906) |
| Резерв под обесценение авансов выданных | (70 548) | (62 585) |
| | <u>26 232 861</u> | <u>27 248 382</u> |

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об ожидаемых кредитных убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в Примечании 22.

16 Денежные средства и их эквиваленты

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Денежные средства на банковских счетах в рублях | 473 575 | 308 119 |
| Итого денежные средства и их эквиваленты | <u>473 575</u> | <u>308 119</u> |

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежные средства в размере 18 226 981 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 25 676 020 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежные средства в размере 395 534 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2023 года: 58 581 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 22.

17 Капитал и резервы

(a) Собственный капитал

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2024 года составляет 1 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 30 тыс. руб.).

Ниже представлено распределение уставного капитала между собственниками:

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|-------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| АО «Глоракс Групп» | 99,00% | 99,00% |
| Биржин А.Б. | 0,95% | 0,95% |
| Андрианов А.Н. | 0,05% | 0,05% |
| Итого уставный капитал | 100% | 100% |

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2024 года начислены не были (2023 год: 426 219 тыс. руб.), а выплачены в 2024 году в размере 421 873 тыс. руб. (2023 год: 0 тыс. руб.).

(c) Неконтролирующая доля

В ноябре 2023 года Группа купила 95% предприятия ООО «СЗ «Экорайон», балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на конец 2024 года в результате накопленного убытка стала равна нулю (на 31 декабря 2023 года: 0 тыс. руб.).

| | ООО СЗ «Экорайон» | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Внеоборотные активы | 560 866 | 266 271 |
| Оборотные активы | 2 015 621 | 1 256 458 |
| Обязательства | (3 151 880) | (1 620 596) |
| Чистые активы | (575 393) | (97 867) |
| Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия | - | - |
| Выручка | 77 637 | - |
| Убыток и общий совокупный расход за год | (477 526) | (98 167) |
| Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе | (23 875) | (4 908) |

АО «Глоракс»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

На 31 декабря 2024 года балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии ООО «Балтпродком» в результате накопленного убытка равна нулю (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

| | ООО «Балтпродком» | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Внеоборотные активы | 433 546 | 264 480 |
| Оборотные активы | 244 000 | 421 884 |
| Обязательства | (1 749 643) | (1 868 107) |
| Чистые активы / (обязательства) | (1 072 097) | (1 181 743) |
| Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия | - | - |
| Выручка | 3 100 | 30 420 |
| Прибыль/ (убыток) и общий совокупный доход за год | 109 646 | (28 576) |
| Неконтролирующая доля в прибыли/ (убытке) и общем совокупном доходе/ (расходе) | 1 096 | (286) |

В марте 2024 года Группа создало предприятие ООО «СЗ «Арктур», доля владения в котором у Группы составляет 99%. Балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на конец 2024 года в результате накопленного убытка стала равна нулю.

| | ООО СЗ «Арктур» | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Внеоборотные активы | 1 024 419 | - |
| Оборотные активы | 135 433 | - |
| Обязательства | (1 199 505) | - |
| Чистые активы / (обязательства) | (39 653) | - |
| Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия | - | - |
| Выручка | - | - |
| Убыток и общий совокупный расход за год | (39 653) | - |
| Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе | (397) | - |

В апреле 2024 года ООО «СЗ «Арктур» приобрел 100% доли предприятия ООО «Уорстон-Инвест». Балансовая стоимость неконтролирующей доли в данном дочернем предприятии в результате накопленного убытка на конец 2024 года равна нулю, убыток неконтролирующей доли составляет 307 тыс. руб.

В августе 2023 года Группа учредила предприятие ООО «СЗ «СК ВЕГА», доля участия в котором составляет 49%, но в котором, согласно МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» имеет контроль. Доля 51% данного предприятия в 2023 году показана в составе неконтролирующей

доли участия. Балансовая стоимость неконтролирующей доли в данном дочернем предприятии в результате накопленного убытка на конец 2023 года равна нулю, убыток неконтролирующей доли составляет 79 тыс. руб. В июле 2024 года миноритарий вышел из доли владения предприятия, и 51% доли владеет само общество. Балансовая стоимость неконтролирующей доли в данном дочернем предприятии в результате накопленного убытка на конец 2024 года равна нулю, убыток неконтролирующей доли составляет 293 тыс. руб.

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все обязательства получены в рублях. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 22.

(а) Условия погашения долга и график платежей

| | Номинальная ставка процента | Срок погашения | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|---|--------------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------------|
| <i>Долгосрочные обязательства</i> | | | | |
| Банковские кредиты (проектное финансирование) | переменная | от 1 до 7-ми лет | 20 371 791 | 23 887 285 |
| Облигации | 14%, 15%, 17% | от 1 до 2-х лет | 961 510 | 2 341 328 |
| Банковские кредиты | 11,25% | от 1 до 2-х лет | - | 457 809 |
| Банковские кредиты | КС ЦБ РФ + 4,5% | от 1 до 3-х лет | 4 071 086 | 1 253 407 |
| Займы полученные | КС ЦБ РФ+0,01%-4,5% | от 1 до 2-х лет | 144 699 | 179 267 |
| Обязательства по финансовой аренде | | | 1 833 886 | 806 748 |
| Проценты начисленные | | | 2 359 759 | 2 043 591 |
| | | | 29 742 731 | 30 969 435 |
| <i>Краткосрочные обязательства</i> | | | | |
| Банковские кредиты (проектное финансирование) | переменная | | 13 499 482 | 10 155 151 |
| Облигации | 14%, 15% | | 2 370 971 | - |
| Цифровые финансовые активы | 22% | | 425 092 | - |
| Банковские кредиты | 11,25% | | 475 381 | - |
| Банковские кредиты | КС ЦБ РФ+3,5%+5% | | 2 032 418 | 562 500 |
| Займы полученные | КС ЦБ РФ+0,01%-4,7% | | 86 232 | 573 955 |
| Займы полученные | 5,7%-7,8% | | - | 12 657 |
| Обязательства по финансовой аренде | | | 2 168 811 | 962 251 |
| Проценты начисленные | | | 1 546 598 | 953 376 |
| | | | 22 604 985 | 13 219 890 |
| | | | 52 347 716 | 44 189 325 |

*КС ЦБ РФ - Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В 2024 году ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в 2024 году находилась в диапазоне от 9,5% до 27% годовых (2023 год: 9,5%-20,5%) и льготной, диапазон которой в 2024 году составлял от

2,7% до 4,5% годовых (2023 год: 2,7%-4,5%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и, может быть, как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В 2024 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 16%-21% (2023 год: 7,5%-16%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 18 226 981 тыс. руб. Из них планируются к раскрытию в 2025 году 11 406 056 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 36 626 227 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 36 894 540 тыс. руб.).

В 2021 году Группа заключила договоры фиксации максимума процентной ставки (опционы CAP) по кредитам с процентной ставкой, зависящей от ключевой ставки ЦБ РФ, сроком исполнения от 16 до 24 месяцев и ценой исполнения 9%. На дату заключения опциона CAP находится на уровне рыночной процентной ставки и при этом не подвержен эффекту рычага по отношению к основному договору, соответственно, CAP по долговому договору тесно связан с основным договором. Таким образом, Группа не учитывает встроенные производные инструменты отдельно от основного договора.

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2024 года составил сумму в размере 54 148 742 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 84 956 065 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2025 году.

Выпуск облигаций

В марте 2023 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 1 000 000 тыс. руб. серии 001P-01 со сроком погашения в марте 2025 года, ставка купона составила 15% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в квартал. На 31 декабря 2024 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 34 315 тыс. руб.

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2026 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2024 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 60 727 тыс. руб.

В сентябре 2024 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) сроком на 1 год объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до сентября 2025 года, ставка купона составила 22,45% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2024 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 74 908 тыс. руб.

Займы полученные

В составе долгосрочных обязательств учтены долгосрочные займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 187 549 тыс. руб. На 31 декабря 2024 года балансовая стоимость займа не отличается от номинальной (на 31 декабря 2023 года: 3 131 тыс. руб.).

(b) Обеспечения и поручительства

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 7 272 644 тыс. руб. (на 31 декабря 2023: 7 434 790 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 34 241 139 тыс. руб. (на 31 декабря 2023: 38 052 651 тыс. руб.)
- Векселя банка общей балансовой стоимостью 44 896 тыс. руб. (на 31 декабря 2023: 92 564 тыс. руб.) (Примечание 12)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А. и материнская компания Группы является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, АО Альфа-Банк, АО Банк Дом.РФ, ПАО ПромсвязьБанк, ПАО Банк "Санкт-Петербург.

(c) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

| | Кредиты и займы | Обязательства по финансовой аренде |
|---|-------------------|--|
| Балансовая стоимость на 1 января 2023 года | <u>24 344 257</u> | <u>831 879</u> |
| Поступление | 25 118 458 | 1 345 960 |
| Погашение | (7 643 849) | (521 849) |
| Начисление процентов с учётом дисконта | 3 070 673 | 189 787 |
| Погашение процентов | (795 153) | - |
| Прочие изменения * | (1 670 953) | - |
| Поступления в результате приобретения дочерних компаний | 35 265 | - |
| Эффект от первоначального признания дисконта | (38 372) | - |
| Модификация договоров аренды | - | (76 779) |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 года | <u>42 420 326</u> | <u>1 768 999</u> |
| Поступление | 36 605 949 | 2 490 180 |
| Погашение | (32 089 113) | (516 594) |
| Начисление процентов с учётом дисконта | 6 210 895 | 373 671 |
| Погашение процентов | (4 819 568) | - |
| Прочие изменения * | 55 749 | - |
| Эффект от первоначального признания дисконта | (39 219) | - |
| Модификация договоров аренды | - | (113 558) |
| Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года | <u>48 345 019</u> | <u>4 002 697</u> |

* в состав строки «Прочие изменения» входит эффект признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов.

19 Резервы

| | Резерв на | | Резерв по | | Резерв под | Прочие | Итого |
|---------------------------------|------------|---------------|-----------------|-----------|------------|-----------|-------|
| | завершение | строительства | обременительным | договорам | | | |
| Остаток на 1 января 2023 года | 30 877 | 1 565 512 | 18 915 | 34 936 | 18 933 | 1 669 173 | |
| Увеличение резерва | - | 283 565 | 17 259 | 12 060 | 47 739 | 360 623 | |
| Использование резерва | - | (233 580) | (18 915) | (30 784) | (18 933) | (302 212) | |
| Восстановление резерва | - | - | - | (1 142) | - | (1 142) | |
| Остаток на 31 декабря 2023 года | 30 877 | 1 615 497 | 17 259 | 15 070 | 47 739 | 1 726 442 | |
| Увеличение резерва | 31 303 | - | 1 456 | 9 140 | 241 047 | 282 946 | |
| Использование резерва | - | (538 843) | (17 259) | - | (47 739) | (603 841) | |
| Восстановление резерва | - | - | - | (11 465) | - | (11 465) | |
| Остаток на 31 декабря 2024 года | 62 180 | 1 076 654 | 1 456 | 12 745 | 241 047 | 1 394 082 | |

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемых в общедолевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв по обременительным договорам возникает по договорам долевого участия, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Долгосрочные обязательства | | |
| Прочая кредиторская задолженность | 227 265 | 206 826 |
| | <u>227 265</u> | <u>206 826</u> |
| Краткосрочные обязательства | | |
| Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени | 9 179 228 | 8 122 010 |
| Кредиторская задолженность перед поставщиками | 5 180 107 | 3 272 373 |
| Прочая кредиторская задолженность | 2 441 896 | 740 610 |
| Авансы полученные прочие | 376 572 | 40 544 |
| Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль | 35 872 | 24 123 |
| Дивиденды к выплате | 7 896 | 433 882 |
| Итого торговая и прочая кредиторская задолженность | <u>17 221 571</u> | <u>12 633 542</u> |

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2024 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 30 202 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 50 420 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 22.

21 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

| | Земельные участки (в составе Запасов) | Здания и сооружения (в составе Основных средств) | Итого |
|--|--|--|------------------|
| Первоначальная стоимость | | | |
| По состоянию на 1 января 2023 | 531 164 | 322 258 | 853 422 |
| Поступление | 1 207 775 | 138 185 | 1 345 960 |
| Выбытие | (12 461) | (64 824) | (77 285) |
| Модификация договора аренды | (64 893) | - | (64 893) |
| По состоянию на 31 декабря 2023 | 1 661 585 | 395 619 | 2 057 204 |
| Поступление | 2 140 008 | 350 172 | 2 490 180 |
| Выбытие | (1 792) | (27 718) | (29 510) |
| Модификация договора аренды | 111 095 | (62 832) | 48 263 |
| По состоянию на 31 декабря 2024 | 3 910 896 | 655 241 | 4 566 137 |
| Амортизация | | | |
| По состоянию на 1 января 2023 | (11 887) | (132 952) | (144 839) |
| Выбытие | - | - | - |
| Начислено | (15 601) | (71 971) | (87 572) |
| По состоянию на 31 декабря 2023 | (27 488) | (204 923) | (232 411) |
| Выбытие | - | - | - |
| Начислено | (97 064) | (65 544) | (162 608) |
| По состоянию на 31 декабря 2024 | (124 552) | (270 467) | (395 019) |
| Остаточная стоимость | | | |
| По состоянию на 1 января 2023 | 519 277 | 189 306 | 708 583 |
| По состоянию на 31 декабря 2023 | 1 634 097 | 190 696 | 1 824 793 |
| По состоянию на 31 декабря 2024 | 3 786 344 | 384 774 | 4 171 118 |

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

| | 2024 | 2023 |
|-----------------------------|-----------|-----------|
| На 1 января | 1 768 999 | 831 879 |
| Начисление процентов | 373 671 | 189 787 |
| Арендные платежи | (431 133) | (444 815) |
| Поступления | 2 490 180 | 1 345 960 |
| Выбытия | (85 462) | (77 033) |
| Модификация договора аренды | (113 558) | (76 779) |
| На 31 декабря | 4 002 697 | 1 768 999 |

В связи с пересмотром сроков аренды и заключением дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привело к модификации активов и обязательств.

22 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением инвестиций в некотируемые долевые инструменты, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы относится к Уровню 3 и рассчитывается, исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента по состоянию на отчетную дату.

По состоянию на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности перед материнской компанией Группы. Информация об отличии справедливой стоимости от номинальной раскрыта в примечании 12, 18, 20.

(a) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Компании. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и займами выданными.

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску и по состоянию на отчетную дату была следующей:

| | На 31 декабря 2024 года | На 31 декабря 2023 года |
|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Займы выданные | 3 524 071 | 1 002 526 |
| Торговая дебиторская задолженность | 2 664 342 | 2 669 535 |
| Активы по договору | 16 406 738 | 19 047 726 |
| Прочая дебиторская задолженность | 1 034 240 | 489 636 |
| Прочие инвестиции | 6 | 6 |
| Векселя полученные | 12 064 | 92 834 |
| Денежные средства в кассе и банках | 473 575 | 308 119 |
| | 24 115 036 | 23 610 382 |

Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента. Группа удерживает займы, выданные для получения предусмотренных договором денежных потоков. Данные денежные потоки являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В связи с этим, займы выданные оцениваются по амортизированной стоимости.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет предоставления займов компаниям, связанным с собственниками и компаниям-партнерам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководству. Группа считает, что задолженность по займам выданным имеет средний кредитный риск.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости.

Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении ДДУ.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя. Руководство Группы учитывает факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск клиентской базы Группы. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа начисляет резерв под ОКУ по

торговой и прочей дебиторской задолженности. Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

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

- Низкий риск - контрагенты имеют внешний кредитный рейтинг, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;
- Средний риск - контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или незначительные просрочки;
- Высокий риск - по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения;
- Дефолт - к данной категории относятся активы, которые считаются невозвратными или просрочка по которым составила более 365 дней.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости. Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО Сбербанк России, АО "Банк ДОМ.РФ", ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" и АО "АЛЬФА-БАНК", рейтинг которых по данным агентства АКРА на 31 декабря 2024 года был AAA(RU), AA+(RU), AAA(RU) и AA+(RU), соответственно.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск и резерв под ожидаемые кредитные убытки не начисляет.

Убытки от обесценения

Изменение резерва под обесценение (ожидаемые кредитные убытки) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом:

| | Торговая дебиторская задолженность | Прочая дебиторская задолженность | Активы по договору | Займы выданные | Векселя полученные |
|--|------------------------------------|----------------------------------|--------------------|----------------|--------------------|
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2023 года | 30 448 | 40 768 | 660 | 44 916 | - |
| Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки | 21 084 | 32 566 | 1 266 | 8 671 | 1 355 |
| Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки | (21 202) | (15 663) | (21) | (42 422) | - |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2023 года | 30 330 | 57 671 | 1 905 | 11 165 | 1 355 |
| Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки | 73 676 | 226 326 | 3 899 | 45 033 | 50 |
| Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки | (18 906) | (35 250) | (1 196) | (3 255) | (1 344) |
| Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 года | 85 101 | 248 747 | 4 608 | 52 943 | 61 |

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

| | Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга | Общая валовая стоимость на 31 декабря 2024 | Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2024 | Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 |
|------------------------------------|---|---|--|---|
| Торговая дебиторская задолженность | Низкий | 19 855 | (391) | 19 464 |
| Торговая дебиторская задолженность | Средний | 2 698 390 | (78 928) | 2 619 462 |
| Торговая дебиторская задолженность | Высокий/Дефолт | 31 198 | (5 782) | 25 416 |
| Активы по договору | Низкий | 16 411 346 | (4 608) | 16 406 738 |
| Прочая дебиторская задолженность | Низкий | 12 232 | (247) | 11 985 |
| Прочая дебиторская задолженность | Средний | 1 219 062 | (232 432) | 986 630 |
| Прочая дебиторская задолженность | Высокий/Дефолт | 51 700 | (16 068) | 35 631 |
| Займы выданные | С- до С++ | 3 577 014 | (52 943) | 3 524 071 |
| Векселя полученные | AAA (ru) | 12 124 | (61) | 12 064 |
| | | 24 032 921 | (391 460) | 23 641 461 |
| | Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга | Общая валовая стоимость на 31 декабря 2023 | Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2023 | Балансовая стоимость на 31 декабря 2023 |
| Торговая дебиторская задолженность | Средний | 2 668 666 | (19 621) | 2 649 045 |
| Торговая дебиторская задолженность | Высокий/Дефолт | 31 198 | (10 708) | 20 490 |
| Активы по договору | Низкий | 19 049 631 | (1 905) | 19 047 726 |
| Прочая дебиторская задолженность | Низкий | 166 602 | - | 166 602 |
| Прочая дебиторская задолженность | Средний | 487 818 | (26 943) | 460 875 |
| Прочая дебиторская задолженность | Высокий/Дефолт | 59 488 | (30 727) | 28 761 |
| Займы выданные | С- до С++ | 1 013 691 | (11 165) | 1 002 526 |
| Векселя полученные | AAA (ru) | 94 189 | (1 355) | 92 834 |
| | | 23 571 283 | (102 424) | 23 468 859 |

* На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства АКРА

** На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства Moody's

(с) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

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

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии с МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства

На 31 декабря 2024 года при расчете чистого долга не учитываются займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы в размере 216 282 тыс. руб. (на 31 декабря 2023: 347 773 тыс. руб.).

| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов | 20 248 625 | 12 120 116 |
| Долгосрочные кредиты и займы | 27 880 112 | 29 952 437 |
| Денежные средства на счетах эскроу | (18 226 981) | (25 676 020) |
| Денежные средства и их эквиваленты | (473 575) | (308 119) |
| Чистый долг | 29 428 181 | 16 088 414 |
| Капитал | 2 276 261 | 1 055 998 |
| Итого скорректированный капитал | 31 704 442 | 17 144 412 |
| Отношение чистого долга к задействованному капиталу | 93% | 94% |

(d) Риск ликвидности

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

Группа ведет свою деятельность в рублях и не испытывает сложности в работе с банками, на которые были наложены санкции.

Руководство Группы готовит бюджеты платежей и поступления денежных средств на ежемесячной основе в целях прогнозирования возможного дефицита ликвидности, а также принятия мер по его покрытию.

В таблице ниже представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения на отчетную дату в соответствии с условиями заключенных договоров. Представлены валовые недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентов платежей.

| 31 декабря 2024 года | Балансовая стоимость | Потоки денежных средств по договору | | от 6 до 12 месяцев | | |
|--|----------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | до 6 месяцев | от 6 до 12 месяцев | от 1 до 2 года | от 2 до 5 лет | |
| Банковские кредиты | 44 273 359 | 79 657 787 | 6 819 733 | 16 993 942 | 12 981 255 | 42 862 857 |
| Займы полученные | 280 525 | 11 021 843 | 11 020 690 | 1 153 | - | - |
| Облигации | 3 791 137 | 4 493 260 | 1 267 007 | 2 176 630 | 1 049 623 | - |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 7 857 164 | 7 887 366 | 4 056 689 | 787 839 | 2 223 096 | 819 742 |
| Обязательства по финансовой аренде | 4 002 697 | 4 935 138 | 1 146 297 | 1 466 136 | 1 427 457 | 895 248 |
| | 60 204 882 | 107 995 394 | 24 310 416 | 21 425 700 | 17 681 431 | 44 577 847 |

| 31 декабря 2023 года | Балансовая стоимость | Потоки денежных средств по договору | | от 6 до 12 месяцев | | |
|--|----------------------|-------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| | | до 6 месяцев | от 6 до 12 месяцев | от 1 до 2 года | от 2 до 5 лет | |
| Банковские кредиты | 39 201 733 | 26 808 141 | 5 385 032 | 1 298 222 | 8 703 990 | 11 420 897 |
| Займы полученные | 845 854 | 9 354 454 | 249 536 | 1 710 360 | 7 301 510 | 93 048 |
| Облигации | 2 372 738 | 2 083 978 | 163 979 | 104 136 | 210 000 | 1 605 863 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 4 653 691 | 4 704 110 | 3 590 291 | 911 305 | - | 202 514 |
| Обязательства по финансовой аренде | 1 768 999 | 966 214 | 52 039 | 424 828 | 425 704 | 63 643 |
| | 48 843 015 | 43 916 897 | 9 440 877 | 4 448 851 | 16 641 204 | 13 385 965 |

Рыночный риск

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

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам.

Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, а также денежные средства

соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года финансовые активы и обязательства в иностранной валюте отсутствовали и руководство Группы оценивает подверженность валютному риску как незначительную.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента - фиксированная или переменная - будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство Группы решает на основе собственных профессиональных суждений.

Подверженность процентному риску

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

| | Балансовая стоимость | |
|---|-------------------------|-------------------------|
| | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Инструменты с фиксированной ставкой процента | | |
| Финансовые активы | 567 523 | 309 395 |
| Финансовые обязательства | (9 100 851) | (15 388 167) |
| | <u>(8 533 328)</u> | <u>(15 078 772)</u> |
| Инструменты с переменной ставкой процента | | |
| Финансовые активы | 2 999 322 | 785 965 |
| Финансовые обязательства | (39 244 168) | (27 032 158) |
| | <u>(36 244 846)</u> | <u>(26 246 193)</u> |

По состоянию на 31 декабря 2024 года в финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу (Примечание 18). Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Финансовые активы и обязательства с переменной ставкой процента включают задолженность, процентная ставка по которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в

качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

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

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов привело бы к увеличению/уменьшению финансовых расходов Группы по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента на сумму в размере 162 755 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 г.: 97 552 тыс. руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов не привело бы к значительным изменениям финансовых доходов Группы по финансовым активам с переменной ставкой процента.

23 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Страхование строительно-монтажных рисков на строящихся и законченных объектах строительства было осуществлено сроком до 2022-2025 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 11 665 541 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года: 8 080 727 тыс. руб.).

Группа страхует гражданскую ответственность своих компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа осуществляет страхование послепусковых гарантийных обязательств, которые возникают после подписания акта КС-11 (передачи объекта от подрядчика застройщику).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (Примечание 19). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение года после составления данной консолидированной финансовой отчетности.

(с) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые

временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

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

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

Кроме того, Группа осуществляла операции с различными поставщиками, в уставном капитале которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия обязаны нести ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, в случае если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены суммы налогов и штрафов, размер которых оценить не представляется возможным в связи с существованием различных подходов и методов оценки. Руководство оценивает риск оттока денежных средств по вышеописанным обстоятельствам как невысокий и не превышающий сумму начисленного резерва (Примечание 19).

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ в введенных в эксплуатацию объектах, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

24 Связанные стороны

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

| | <u>2 024</u> | <u>2 023</u> |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Заработная плата и премии | 254 178 | 167 931 |
| Социальные налоги и сборы | 30 116 | 20 668 |
| | <u>284 294</u> | <u>188 599</u> |

В июле 2022 года по решению участников Компании был сформирован Совет Директоров, членами которого являются независимые директора, а также собственники Компании. Совет Директоров осуществляет стратегическую функцию управления Группой и в своей деятельности стремится придерживаться положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ЦБ РФ.

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров в 2024 году составило 38 784 тыс. руб. (2023 год: 32 358 тыс. руб.)

Долгосрочные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

(b) Операции с собственниками

| | <u>Сумма сделки за 2024 год</u> | <u>Сумма сделки за 2023 год</u> | Сальдо расчетов по состоянию на | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | <u>31 декабря 2024 года</u> | <u>31 декабря 2023 года</u> |
| Реализация товаров и услуг | - | 336 432 | 2 835 612 | 2 835 612 |
| Закупки | (243 581) | (115 543) | (332 097) | (283 745) |
| Займы выданные | 1 138 318 | 3 266 937 | 1 356 838 | 373 583 |
| Займы полученные | (151 330) | (380 456) | (216 282) | (347 773) |
| | <u>743 407</u> | <u>3 107 370</u> | <u>3 644 071</u> | <u>2 577 677</u> |

(c) Операции с прочими связанными сторонами

| | <u>Сумма сделки за 2024 год</u> | <u>Сумма сделки за 2023 год</u> | Сальдо расчетов по состоянию на | |
|----------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| | | | <u>31 декабря 2024 года</u> | <u>31 декабря 2023 года</u> |
| Реализация товаров и услуг | - | - | 8 858 | 1 |
| Закупки | - | - | (14 605) | (8 872) |
| Займы выданные | 80 559 | 1 604 | 90 160 | 61 223 |
| Займы полученные | - | (16 720) | (1) | (16 609) |
| | <u>80 559</u> | <u>(15 116)</u> | <u>84 412</u> | <u>35 743</u> |

(d) Операции с ассоциированными компаниями

Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, услуги управляющей компании, а также осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой.

| | Сумма сделки за 2024 год | Сумма сделки за 2023 год | Сальдо расчетов по состоянию на | |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| | | | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| Реализация товаров и услуг | 1 976 | 1 218 | 2 841 | 4 085 |
| Закупки | (302 612) | (206 237) | (49 886) | (59 048) |
| Займы выданные | 162 028 | 371 720 | 743 813 | 409 512 |
| Займы полученные | (13 545) | (5 986) | (22 182) | (21 350) |
| | <u>(152 153)</u> | <u>160 715</u> | <u>674 586</u> | <u>333 199</u> |

25 Значительные дочерние предприятия

| Организация | Страна учреждения | Процент владения | | Неконтролирующая доля участия | |
|---|----------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| | | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
| | | | | | |
| ООО Балтпродком | Россия | 99% | 99% | 1% | 1% |
| ООО НТВО | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО ПСМ | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО Глоракс-центр | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-ЯР Приволжский (e) | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ (e) | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Октябрьское поле | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Комета (с) | Россия | 0% | 100% | 100% | 0% |
| ООО СЗ Кассиопея | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Антарес | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Лири | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Орион | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Альтаир | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Капелла | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| АО Бридж Таун Чайка | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО Наяда | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО Нордвест | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Развитие | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Глоракс-СПБ Бизнес Петроградский (e) | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Близнецы | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ ИнвестПроект (f) | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ ЭКОРАЙОН (f) | Россия | 95% | 95% | 5% | 5% |
| ООО СЗ Комсомольская (f) | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО ЦПХ и О Остмедконсалт (с, f) | Россия | 0% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Персей (f) | Россия | 100% | 100% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Строительная компания «Вега» (f) | Россия | 49% | 49% | 51% | 51% |
| ООО СЗ Берег (b) | Россия | 100% | 0% | 0% | 0% |
| ООО СЗ Цефей (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Эридан (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Буран (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Квазар (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Кастор (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Енисейский (d, e) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Арктур (d) | Россия | 99% | - | 1% | - |
| ООО Уорстон-Инвест (b) | Россия | 99% | 0% | 1% | 0% |
| ООО Северная Корона (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Мицар (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Спика (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Зеленая Планета (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ Парк Чудес (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-НН-Карповский (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-КЗН Нокса (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-СМР Береговой (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА Демидовский (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-НН Борская пойма (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |
| ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная (d) | Россия | 100% | - | 0% | - |

(а) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

В течение года, закончившихся 31 декабря 2024 года, Группа не приобретала неконтролирующие доли в дочерних компаниях.

(б) Приобретение дочерних предприятий, классифицированных как актив

В марте 2024 года Группа приобрела 100% доли в ООО «СЗ «Берег», что позволило ей укрепить свои позиции и в дальнейшем увеличить объемы строительства в регионе Нижний Новгород.

В мае 2024 года ООО «СЗ «Арктур», доля владения Группы в котором составляет 99%, приобрел 100% доли в ООО «Уорстон-Инвест». Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион в г. Владимир.

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеет и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних компаний, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(с) Продажа дочерних предприятий

В апреле 2024 года Группа продала 100% долей в ООО «Центр Пластической И Эстетической Хирургии ОСТМЕДКОНСАЛТ» в рамках сделки по продаже земельного участка, активов, данного юридического лица и проектной документации с юридического лица ООО «СЗ «Орион». Прибыль от сделки составила 446 191 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 9).

В июле 2024 года Группа продала 100% долей в ООО «СЗ «Комета». Прибыль от сделки составила 432 161 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 9).

(d) Прочие изменения в составе Группы

В течение года, закончившихся 31 декабря 2024 года, Группа учредила 17 новых дочерних предприятий со 100% долей владения, а также 1 дочернее предприятие с 99% долей владения.

Создание новых дочерних компаний позволит Группе расширить масштабы деятельности на территории Российской Федерации, увеличив долю присутствия на рынке.

(е) Смена названия юридических лиц

25 июня 2024 г. произошла смена названия юридического лица ООО «Музей техники» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ».

19 июня 2024 г. произошла смена названия юридического лица ООО «Цветение персика» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-СПБ БИЗНЕС ПЕТРОГРАДСКИЙ».

07 сентября 2024 г. произошла смена названия юридического лица ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КРСК Николаевский» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КРСК Енисейский».

02 ноября 2024 г. произошла смена названия юридического лица ООО «Бизант» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-ЯР ПРИВОЛЖСКИЙ».

(f) События прошлого отчетного периода

20 января 2023 года Группа получила контроль над компанией ООО «ИнвестПроект» посредством приобретения 100% долей и прав голоса. Прибыль от сделки в размере 76 661 тыс. руб. была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

3 ноября 2023 года группа приобрела 100% уставного капитала ООО «СЗ «Комсомольская» и 95 % доли в ООО «СЗ «Экорайон».

25 декабря 2023 года Группа по договору купли-продажи приобрела 100 % долей уставного капитала ООО «Центр Пластической И Эстетической Хирургии ОСТМЕДКОНСАЛТ».

26 События после отчетной даты

(a) Получение разрешения на ввод

В январе 2025 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию по проекту «Glorax Василеостровский». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 4 469 356 тыс. руб.

В апреле 2025 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию по проекту «Glorax Premium Белорусская». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 2 679 602 тыс. руб.

(b) Получение проектного финансирования

С января по март 2025 года Группа открыла кредитные линии по проектному финансированию по 2-м проектам на общую сумму 19 748 500 тыс. руб.

(c) Получение корпоративного лимита

С января по март 2025 года Группа открыла кредитный лимит на сумму 1 000 000 тыс. руб. на цели приобретения новых земельных участков и площадок для строительства.

(d) Размещение облигаций

В январе 2025 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-03 объемом 1 400 000 тыс. руб. со сроком погашения до января 2027 года, ставка купона составила 28% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

В апреле 2025 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001P-04 объемом 2 200 000 тыс. руб. со сроком погашения до апреля 2028 года, ставка купона составила 25,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

(e) Прочая информация

На основании внеочередного общего собрания акционеров АО «ГЛОРАКС» с 12 марта 2025 года новым Генеральным директором АО «ГЛОРАКС» является Андрианов Александр Николаевич.

27 Основные положения учетной политики

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

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- (a) справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- (b) сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- (c) справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- (d) нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

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

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

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

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

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

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

(iii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) Потеря контроля

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

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу при первоначальном признании, учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

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

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

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору.

Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющий раскрыть счет эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счета эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям МСФО 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

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

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Функциональная валюта

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

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало

отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

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

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

(e) **Вознаграждения работникам**

(i) **Краткосрочные вознаграждения**

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

(ii) **Социальные налоги**

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) **Налог на прибыль**

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

(i) **Текущий налог**

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

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога.

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов.

Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общедолевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается, с даты начала активного Девелопменте, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках. Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин - балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвилла, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) **Основные средства**

(i) **Признание и оценка**

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

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

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

(ii) **Последующая оценка**

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) **Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

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

- временные сооружения на строительных площадках 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства 3-5 лет;
- офисное оборудование 2-5 лет.

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

(j) Нематериальные активы

(i) *Инвестиционные права*

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) *Прочие нематериальные активы*

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) *Последующие затраты*

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) *Амортизация*

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки 8-9 лет;
- программное обеспечение 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(k) Финансовые инструменты

(i) *Непроизводные финансовые активы*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также

включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

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

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

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

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о

кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения

обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

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

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(l) Уставный капитал

Уставный капитал Компании представлен долями участников. В соответствии с Уставом Компании, участник имеет право выйти из Общества в одностороннем порядке. Общество обязано выплатить в таком случае действительную стоимость доли, определяемую на основании данных бухгалтерской отчетности Общества, подготовленной по российским стандартам, в течение 3 месяцев.

Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер.

В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(m) Резервы

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

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды.

Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости.

Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(o) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- (i) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- (j) является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- (k) является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве, предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше.

Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

28 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям вступают в силу в годовых периодах, начинающихся после 1 января 2024 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

(a) **Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами»**

В январе 2020 года и октябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», уточняющие требования по классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных, в том числе долгосрочных обязательств с ограничительными условиями (ковенантами). Поправки уточняют, что:

- В случае, когда право на отсрочку урегулирования обязательства, возникшего в результате кредитного соглашения, на срок более 12 месяцев зависит от выполнения организацией будущих ограничительных условий (ковенантов), оно существует даже тогда, когда эти будущие условия не выполняются по состоянию на отчетную дату;
- Ожидания руководства относительно вероятности использования отсрочки не влияют на существование права; даже если в период после отчетной даты и до выпуска финансовой отчетности произошло урегулирование обязательства, оно все равно классифицируется как долгосрочное на отчетную дату;
- Условия обязательства (опцион), в соответствии с которыми оно по усмотрению контрагента может быть урегулировано путем передачи собственных долевых инструментов организации, не влияют на классификацию данного обязательства как краткосрочного или долгосрочного, если в соответствии с МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» организация классифицирует опцион как долевой инструмент и признает его отдельно от обязательства в качестве долевого компонента составного финансового инструмента.

Кроме того, поправками вводится требование, согласно которому организация должна раскрывать дополнительную информацию об обязательствах, возникающих в результате кредитного соглашения и классифицированных как долгосрочные обязательства, в случаях, когда право организации на отсрочку урегулирования зависит от соблюдения ковенантов в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Данные поправки не повлияли на консолидированную финансовую отчетность Группы.

(b) **Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - «Соглашения о финансировании поставок»**

В мае 2023 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации», чтобы разъяснить характеристики соглашений о финансировании поставок и потребовать дополнительного раскрытия информации о таких соглашениях. Требования к раскрытию информации, содержащиеся в поправках, призваны помочь пользователям финансовой отчетности понять влияние соглашений о финансировании поставок на обязательства организации, ее потоки денежных средств и подверженность риску ликвидности.

Группа не использует соглашения о финансировании поставок, поэтому данные поправки не повлияли на консолидированную финансовую отчетность Группы за 2024 год.

(c) **Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой»**

В сентябре 2022 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда», уточняющие требования, в соответствии с которыми продавец-арендатор при оценке обязательства по аренде, возникающего в результате сделки продажи с обратной арендой, предусматривающей полностью

переменные платежи, не признает прибыль или убыток в отношении сохраненных им прав пользования проданным активом.

Поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не заключала таких сделок в текущем или предыдущих отчетных периодах.

(d) **Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2024 г.

Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2025 г.

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»

Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»

1 января 2026 г.

«Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:

1 января 2026 г.

- поправки к МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»;
- поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»;
- поправки к МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»»;
- поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
- поправки к МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
- поправки к МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;
- поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Введение»;
- поправки к Руководству по внедрению МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»;
- поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки»

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

1 января 2027 г.

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации»

1 января 2027 г.

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

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18, который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

- (i) О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
- операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.
- (ii) О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
- (iii) О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения.

МСФО (IFRS) 18 обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Допускается досрочное применение. Если организация применяет МСФО (IFRS) 18 досрочно, она должна раскрыть этот факт.

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на консолидированную отчетность группы, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент группа находится в процессе анализа влияния этого стандарта на консолидированную финансовую отчетность.

29 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Группа представила информацию о показателе EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization - прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации) и показателе «Чистый долг», так как эти показатели широко используются для оценки финансовых результатов предприятий.

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

Показатель EBITDA

| | Прим. | 2024 | 2023 |
|--|-------|-------------------|------------------|
| Результаты операционной деятельности | | 8 772 846 | 3 631 980 |
| Плюс: Амортизация основных средств и НМА | 6, 7 | 121 717 | 125 467 |
| Плюс: Налоги за исключением налога на прибыль | 7 | 55 427 | 18 793 |
| Плюс: Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость | 14 | 1 383 754 | 353 959 |
| EBITDA | | 10 333 744 | 4 130 199 |

Показатель Чистый долг

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии с МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства

| | Прим. | 31 декабря 2024 года | 31 декабря 2023 года |
|--|-------|-------------------------|-------------------------|
| Кредиты и займы | 18 | 52 347 716 | 44 189 325 |
| Минус: Обязательства по финансовой аренде | 21 | (4 002 697) | (1 768 999) |
| Долг | | 48 345 019 | 42 420 326 |
| Минус: Займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы | | (216 282) | (347 773) |
| Минус: Денежные средства и их эквиваленты | 16 | (473 575) | (308 119) |
| Минус: Денежные средства на счетах эскроу | 16 | (18 226 981) | (25 676 020) |
| Чистый долг | | 29 428 181 | 16 088 414 |
| Отношение Чистого долга к показателю EBITDA | | 2,8 | 3,9 |

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью 65
листов.

Руководитель задания по аудиту
Иванов Э.Б. Шагунов

