

Группа «А101»

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

ГРУППА «А101»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	10
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. ОРГАНИЗАЦИЯ	11
2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	14
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ СУЖДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНКАМИ	30
4. ВЫРУЧКА	33
5. СЕБЕСТОИМОСТЬ	34
6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	35
7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	35
8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО	35
9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ	36
10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА	37
11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	37
12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	38
13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	39
14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	41
15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	43
16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ	43
17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ	45
18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	45
19. КАПИТАЛ	46
20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	47
21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	50
22. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ	50
23. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	51
24. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ	52
25. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ	55
26. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	55
27. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ	57
28. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	57

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «А101» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года была утверждена руководством 25 марта 2025 года.

От имени руководства

Операционный директор


Д.В. Горелов

25 марта 2025 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику и Совету Директоров ООО «А101»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2024 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту финансовой отчетности в Российской Федерации, и Кодексом этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров («Кодекс СМСЭБ»), и нами выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями и Кодексом СМСЭБ. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
Признание выручки В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем. Мы считаем признание выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату. Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 2.4. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 4.	Мы получили понимание средств контроля за бюджетированием затрат на строительство для оценки надежности определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в предыдущие периоды. Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры: • на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия; • подтвердили полноту договоров долевого участия путем выборочной сверки с данными Единого государственного реестра недвижимости; • проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой; • выполнили анализ доходности отдельных объектов строительства в сравнении с прошлогодними показателями, а также между схожими по классу объектами жилья. Мы также проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».
Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости Инвестиционная недвижимость является самым крупным классом активов Группы и составляет 151 656 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2024 года. Согласно учетной политике (Примечание 2.10 к консолидированной финансовой отчетности), инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена независимым оценщиком и раскрыта в Примечании 12 и 13	Мы получили понимание процессов, которые применяются руководством Группы, при формировании независимой оценки, и контрольных процедур, проводимых при принятии Группой результатов оценки. Мы оценили опыт, профессиональную квалификацию и объективность независимого оценщика, а также получили понимание характера работы, выполненной независимым оценщиком. Мы проанализировали структуру портфеля инвестиционной недвижимости, а также ее изменение по сравнению с 31 декабря 2023 года. Мы также выявили качественные характеристики входящих в портфель объектов, которые способны оказывать значительное влияние на результат оценки. Выборочно мы проверили

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
к консолидированной финансовой отчетности. Оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости является ключевым вопросом нашего аудита, так как оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости требует использования субъективных допущений и прогнозных данных, таких как выбор способа оценки и сравнительных аналогов, размер скидки на объем, прогнозных цен и объемов строительства, ставок капитализации и дисконтирования, оказывающих значительное влияние на ее результат.	правильность использованных в оценке характеристик такого рода. Мы привлекли внутренних экспертов в области оценки справедливой стоимости недвижимости для: • анализа способа и методологии оценки; • проверки корректности выбора аналогов и корректировок к ним для проведения оценки сравнительным способом; • проверки корректности выбора допущений для построения прогнозного денежного потока для проведения оценки доходным методом. Мы проверили раскрытия на предмет полноты и соответствия требованиям МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость»

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2024 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2024 года, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

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

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение.

Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

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

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428)

Руководитель задания

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



Москва, Россия
25 марта 2025 года

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Активы	Прим.	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	12	151 656	134 861
Основные средства	11	3 987	1 275
Долгосрочные финансовые вложения	14	2 792	35 712
Отложенные налоговые активы	15	429	2 040
Прочие внеоборотные активы		19	83
Итого внеоборотные активы		158 883	173 971
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	16	60 901	35 699
Активы по договорам	4	79 291	48 737
Дебиторская задолженность и предоплаты	17	50 515	41 191
Налог на прибыль к возмещению		1 956	2 128
Прочие оборотные активы		1 552	-
Прочие запасы		1 158	707
Краткосрочные финансовые вложения	14	-	500
Денежные средства и их эквиваленты	18	15 507	8 545
Итого оборотные активы		210 880	137 507
Итого активы		369 763	311 478
Капитал и резервы			
Уставный капитал	19	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		145 609	91 568
Итого капитал		154 446	100 405
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	20	95 977	88 405
Отложенные налоговые обязательства	15	40 766	27 880
Оценочные обязательства	23	4 309	1 306
Доходы будущих периодов	22	4 547	4 767
Долгосрочные обязательства по аренде		6	5
Итого долгосрочные обязательства		145 605	122 363
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам генерального подряда	4	6 254	7 573
Долговые обязательства	20	21 781	4 220
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	20 436	62 521
Оценочные обязательства	23	21 241	14 396
Итого краткосрочные обязательства		69 712	88 710
Итого обязательства		215 317	211 073
Итого собственный капитал и обязательства		369 763	311 478

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2024 год	2023 год
Выручка	4	150 577	82 051
Себестоимость	5	(63 920)	(37 443)
Валовая прибыль		86 657	44 608
Общие, административные и коммерческие расходы	6	(19 119)	(12 365)
Прочие операционные расходы, нетто	8	(1 586)	(2 421)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	18 787	19 892
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(40)	(47)
Изменение в резерве под снижение стоимости построенной недвижимости		7	141
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		74	24
Операционная прибыль		84 780	49 832
Финансовые доходы	7	4 068	5 876
Финансовые расходы	7	(20 418)	(10 491)
Прибыль до налогообложения		68 430	45 217
Расход по налогу на прибыль	9	(17 815)	(8 325)
Прибыль и общий совокупный доход за год		50 615	36 892

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	Уставный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого капитал
1 января 2023 года		8 837	108 027	116 864
Прибыль и общий совокупных доход за год		-	36 892	36 892
Эффект от существенной модификации займа, выданного компании, находящейся под общим контролем с Группой за вычетом налога на прибыль	14	-	(6 433)	(6 433)
Дивиденды	19	-	(46 918)	(46 918)
31 декабря 2023 года		8 837	91 568	100 405
Взносы участника		-	50	50
Прибыль и общий совокупных доход за год		-	50 615	50 615
Эффект от досрочного погашения займа, выданного компании, находящейся под общим контролем с Группой за вычетом налога на прибыль	14	-	5 059	5 059
Эффект на отложенный налог, связанный с изменением налоговой ставки с 1 января 2025 года	9	-	85	85
Дивиденды	19	-	(1 768)	(1 768)
31 декабря 2024 года		8 837	145 609	154 446

ГРУППА «А101»
**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2024 год	2023 год
Операционная деятельность			
Прибыль за год		50 615	36 892
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	9	17 815	8 325
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12	(18 787)	(19 892)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(74)	(24)
Амортизация		263	117
Увеличение резерва под ожидаемые кредитные убытки		40	47
Уменьшение резервов под снижение стоимости построенной недвижимости		(7)	(141)
Финансовые доходы	7	(4 068)	(5 876)
Финансовые расходы	7	20 418	10 491
Увеличение долгосрочных оценочных обязательств		2 846	1 306
Прочие		(7)	106
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		69 054	31 351
Увеличение договорных активов, предоплат и дебиторской задолженности		(64 150)	(42 737)
Увеличение/ (уменьшение) краткосрочных оценочных обязательств		6 846	(1 241)
Увеличение недвижимости для продажи		(19 283)	(10 543)
Увеличение прочих оборотных активов		(1 552)	-
Увеличение прочих запасов		(500)	(13)
(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(1 564)	6 113
(Уменьшение)/ увеличение предоплат по договорам реализации недвижимости		(1 318)	3 134
Денежные средства, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(12 467)	(13 936)
Налог на прибыль уплаченный		(2 043)	(4 918)
Проценты уплаченные		(11 831)	(7 048)
Проценты полученные		12 244	708
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(14 097)	(25 194)
Инвестиционная деятельность			
Погашение займов выданных		31 615	-
Приобретение основных средств		(1 801)	(422)
Поступления от продажи основных средств		26	3
Приобретение инвестиционной недвижимости		(5 105)	(709)
Продажа инвестиционной недвижимости		43	44
Поступления от погашения векселя выданного		500	-
Выдача займов		(478)	-
Чистые денежные средства, полученные от/ (использованные в) инвестиционной деятельности		24 800	(1 084)
Финансовая деятельность			
Привлечение кредитов и займов	20	90 292	69 020
Погашение кредитов и займов	20	(49 350)	(52 191)
Поступления от выпуска облигаций		500	-
Погашение облигаций		(500)	-
Дивиденды выплаченные	19	(44 733)	-
Взносы участника		50	-
Чистые денежные средства, (использованные в)/ полученные от финансовой деятельности		(3 741)	16 829
Чистое увеличение/ (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		6 962	(9 449)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		8 545	17 994
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		15 507	8 545

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ), а также общество с ограниченной ответственностью, зарегистрированное в Республике Беларусь (РБ). Материнской организацией Группы является Международная компания ООО «Баламер» (далее – «материнская компания»).

По состоянию на 31 декабря 2024 года стороной, обладающей конечным контролем, являлся Билан Абдурахимович Ужахов (31 декабря 2023 года: Билан Абдурахимович Ужахов). С 5 марта 2025 года стороной, обладающей конечным контролем, является Гудаева Заира Саид-Селимовна.

Основной деятельностью Группы является инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг. Группа получает доход главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости.

Рейтинговое агентство АКРА 27 ноября 2024 года присвоило рейтинг Компании на уровне A(ru), прогноз по рейтингу – стабильный.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 8 декабря 2024 года присвоило рейтинг Компании на уровне ruA, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 31 декабря 2024 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1.

По состоянию на 31 декабря 2024 года на территории Российской Федерации работали 26 компаний Группы (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 24 компаний Группы), на территории Республики Беларусь – 1 компания Группы (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 1 компания Группы). Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 27.

Операционные сегменты Группы согласно МСФО (IFRS) 8 представлены сегментом строительства жилых и нежилых помещений, сегментом государственных контрактов по строительству социально значимых объектов и объектов городской инфраструктуры, сегментом fee-девелопмента. Поскольку показатели последних не удовлетворяют количественным критериям для представления в качестве самостоятельных отчетных сегментов, вся деятельность Группы представлена единым отчетным сегментом. Группа оценивает сегментные показатели на основе прибыли до налогообложения, рассчитанной в соответствии с МСФО.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была утверждена руководством Группы 25 марта 2025 года.

Операционная среда

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

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

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2024 год была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО.

Применимость допущения непрерывности деятельности Группы

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

С начала 2024 года ключевая ставка сохранялась на уровне 16% годовых до июля 2024 года, когда регулятор повысил ее значение до 18% годовых. 13 сентября 2024 года ключевая ставка повысилась до 19% годовых, 25 октября 2024 года – до 21% годовых, после чего, это значение оставалось неизменным вплоть до даты утверждения данной консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

Программа льготной ипотеки с низкой ставкой (до 8 % годовых), которая действовала с 2020 года была завершена 1 июля 2024 года. На момент утверждения отчетности сохраняется только программа льготной семейной ипотеки.

Учитывая вышеизложенные события и их влияние на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем следуя общей тенденции отрасли, при этом руководство Группы не ожидает значительного падения продаж в рамках утвержденного бюджета и будет предпринимать необходимые усилия для выполнения бюджетного плана, а также применять различные меры к стимулированию спроса со стороны покупателей.

Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая инфляционные риски в отношении удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, нехватки рабочего персонала, доступные и неиспользованные источники кредитования на отчетную дату, а также прогнозируемое выполнение обязательств по финансируемым проектам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с погашением кредитных обязательств.

Группа не ожидает, что в будущем возникнет дефицит строительных материалов или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте.

Отрицательный поток денежных средств по операционной деятельности является следствием законодательного регулирования строительной отрасли и специфики отражения затрат, осуществляемых из заемных средств проектного финансирования в период строительства объекта.

Положительный денежный поток формируется при раскрытии эскроу счетов путем перечисления денежных средств на счета застройщика после получения разрешения на ввод объектов строительства в эксплуатацию. По состоянию на 31 декабря 2024 года остаток денежных средств на счетах эскроу покупателей составляет 182 967 млн. руб., из них 155 363 млн. руб. планируется к раскрытию в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Расчеты по проектному финансированию осуществляются в рамках финансовой деятельности. Погашение долга и процентов по проектному финансированию в рамках соответствующего проекта осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу счетах.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю высокой рентабельности выручки, доступности финансовых ресурсов и наличия в собственности крупного земельного банка под реализацию девелоперских проектов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, которая учитывается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта компаний Группы – российский рубль («руб.»). Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

Новые и пересмотренные МСФО, примененные впервые

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IFRS) 16	«Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IAS) 1	«Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»; «Долгосрочные обязательства с ковенантами»	1 января 2024 года
Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IAS) 7	«Соглашения о финансировании поставщика»	1 января 2024 года

Указанные стандарты и поправки к стандартам не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы за 2024 год.

2.2. Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IAS) 21	«Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7	«Классификация и оценка финансовых инструментов»	1 января 2026 года
Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО — Том 11	МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»; МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» Руководство по внедрению МСФО (IFRS) 7; МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»; МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»	1 января 2026 года

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
МСФО (IFRS) 18	«Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 года
МСФО (IFRS) 19	«Непубличные дочерние организации: раскрытие информации»	1 января 2027 года
МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (поправки)	«Продажа или передача активов между инвестором и его ассоциированной организацией или в рамках совместного предприятия»	Не определена

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на финансовые показатели консолидированной финансовой отчетности Группы в будущем, кроме МСФО (IFRS) 18.

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

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

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

2.3. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая специально структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/ несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтрольные доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток отражается напрямую через капитал. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

2.4. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 18 до 31 месяцев.

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

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ, в том числе изменения, которые регулируют права и обязанности участника долевого строительства, в частности право одностороннего расторжения и отказа от выполнения обязательств по договору долевого участия. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ договоры долевого участия являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается в момент оформления права собственности на недвижимость соответствующими государственными органами.

Сумма выручки от продаж объектов недвижимости, подлежащая признанию Группой на протяжении времени действия договора долевого участия, корректируется на величину экономии по проектному финансированию в результате снижения базовой процентной ставки в зависимости от остатков на эскроу счетов. По мере наполнения эскроу счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. Цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанными с использованием базовой процентной ставки и льготной процентной ставки. Процентная ставка по проектному финансированию зависит от соотношения остатков на эскроу счетов к сумме проектного финансирования и варьируется от базовой процентной ставки (отсутствие остатков на эскроу счетов) до льготных процентных ставок (остатки на эскроу счетах превышают или равны остатку суммы проектного финансирования).

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи будущей вещи

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости по договорам купли-продажи будущей вещи (п.2. ст. 455 ГК РФ) в основном юридическим лицам преимущественно на условиях предоплаты. Договор купли-продажи будущей вещи обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 18 до 31 месяца.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору.

Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии с МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента подписания договора купли-продажи будущей вещи и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Сумма выручки, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на компонент финансирования. Таким образом, сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если оплата производилась бы в момент или по мере перехода к нему объекта недвижимости.

Компонент финансирования по договорам с покупателями начисляется на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и инкрементной ставки заимствования, действующей на момент заключения договора. Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным Группе кредитными организациями.

Оценка степени исполнения обязательств

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения по каждому объекту недвижимости как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с объектом (домом) девелоперского проекта.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентское вознаграждение, причитающееся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты капитализируются Группой и начинают списываться в коммерческие расходы пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Суммы арендной платы и сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе отдельно.

Выручка по договорам подряда

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- Договоры на выполнение строительных работ;
- Договоры на строительство актива.

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

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

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

Группа учитывает модификацию договора в случае изменения предмета или цены договора, либо и того, и другого, когда стороны по договору утвердили модификацию. Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

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

2.5. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

2.6. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким – то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам и кредитам, а также начисленные процентные расходы по договорам с покупателями в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

2.7. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату. Группа признает оценочное обязательство по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу по приведенной стоимости.

2.8. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Отложенные налоговые активы и обязательства показываются в финансовой отчетности свернуто, если существует юридически защищенное право произвести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, относящихся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, и Группа намеревается таким образом провести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

2.9. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве основных средств, инвестиционной недвижимости или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания, которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такие активы преимущественно представлены объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данные активы учитываются в составе запасов «Недвижимость для продажи».
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

2.10. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или для обеих этих целей (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства). Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию недвижимость для продажи производится в момент получения разрешения на строительство и осуществлением действий по началу строительства на земельном участке. Справедливая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в составе недвижимости для продажи в консолидированной финансовой отчетности.

2.11. Недвижимость для продажи

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на достройку и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства (жилые дома, включающие жилые и коммерческие объекты, подземный паркинг). Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры, парковочные места и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

Коммерческие объекты представляют собой торгово-развлекательные комплексы, торгово-выставочные комплексы, спортивные центры, многофункциональные центры, ресторанные комплексы и другие коммерческие объекты. Компания реализует инвестиционные проекты по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающие строительство зданий многофункционального общественно-делового комплекса комплексной застройки (с назначением «деловое управление», «объекты торговли»).

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Недвижимость для продажи включается в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их реализация. На том же основании, договорные активы в полном объеме включаются в состав оборотных активов, а предоплаты по договорам долевого участия в полном объеме включаются в состав краткосрочных обязательств.

2.12. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Земельные участки отражаются за вычетом обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	От 15 лет
Оборудование	От 5 до 7 лет
Автомобили	От 3 до 5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.13. Обесценение материальных активов

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковые имеются). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

2.14. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина оценочных обязательств, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина оценочных обязательств рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то оценочные обязательства определяются как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры

Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе оценочных обязательств и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

2.15. Финансовые инструменты

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

2.16. Финансовые активы

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Значительная часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам, оцениваемыми по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансовых доходов, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и договорными активами), подпадают под правила обесценения МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости. Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности за весь срок.

Группа всегда признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок по торговой дебиторской задолженности, активам по договору и дебиторской задолженности по аренде. Ожидаемые кредитные убытки по таким финансовым активам оцениваются с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на прошлом опыте возникновения кредитных убытков в Группе, скорректированной на факторы, специфичные для заемщика, общие экономические условия и оценку как текущего, так и прогнозируемого развития условий по состоянию на отчетную дату.

В отношении прочих финансовых инструментов, Группа признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок в случае, когда происходит значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. Однако если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа должна оценивать оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок — это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. 12-месячные ожидаемые кредитные убытки, напротив, — это часть ожидаемых кредитных убытков за весь срок, представляющая собой ожидаемые кредитные убытки, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, возможные в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового инструмента и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка (далее – «ЭПС») – это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

2.17. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала

Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевыми инструментами

Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевыми инструментами, выпущенными Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевыми инструментами Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибыли или убытков.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства в отчете о финансовом положении классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства, включая кредиты и займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Модификация финансовых обязательств

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа оценивает балансовую стоимость финансовых обязательств по приведенной стоимости фактических и пересмотренных денежных потоков на дату несущественной модификации с использованием первоначальной эффективной процентной ставки. Величина корректировки признается в составе прибыли или убытка в качестве дохода или расхода на дату модификации договора.

При признании модификации существенной происходит прекращение признания старого обязательства и признание нового обязательства с отнесением разницы в стоимости обязательств в прибыль или убыток в качестве дохода или расхода.

Прекращение признания финансовых обязательств

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

2.18. Государственные субсидии

Группа получает государственные субсидии в виде льгот по отсрочке с последующим освобождением от уплаты задолженности по смене вида разрешенного использования земли, а также начисленных процентов на данную задолженность. Основанием для получения льгот является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве.

В случае, если по состоянию на отчетную дату у Руководства Группы имеется разумная уверенность, что Группа выполнит условия предоставления государственных субсидий, соответствующая часть задолженности по смене вида разрешенного использования земли классифицируется в состав доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда по мере признания выручки от реализации этих проектов.

В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами отсрочки платежа за смену вида разрешенного использования земли.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по смене вида разрешенного использования земли и являющиеся неотъемлемым условием получения льгот, отражаются в уменьшение суммы государственных субсидий.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ СУЖДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНКАМИ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство использует суждения и формирует оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Основные источники неопределенности в оценках

Ниже приведены основные допущения относительно будущего и другие основные источники неопределенности в оценках на отчетный период, которые с большой долей вероятности могут приводить к существенным корректировкам балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Переоценка инвестиционной недвижимости

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 13.

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнения обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы. База для расчета степени исполнения обязательств включает в себя следующие виды строительных затрат:

- общестроительные работы;
- благоустройство, дороги и озеленение территории;
- прочие прямые затраты.

Из прочих прямых затрат исключаются затраты, не влияющие на строительную готовность объекта, такие как: охрана объектов строительства, межевание земельных участков и прочие.

База для расчета себестоимости продаваемых объектов недвижимости также включает в себя следующие общепроектные затраты, которые не увеличивают степень выполнения обязательств перед конкретными покупателями недвижимости:

- первоначальная стоимость земельного участка;
- подготовка территории строительства;
- объекты обслуживающего и подсобного назначения;
- объекты энергетического хозяйства;
- объекты транспортного хозяйства и связи;
- наружные сети и сооружения;
- временные здания и сооружения;
- содержание службы заказчика и технический надзор;
- подготовка эксплуатационных кадров;
- проектные и изыскательские работы, авторский надзор;
- объекты социального назначения.

Оценочные обязательства на расходы по завершению строительства (Примечание 23)

При отражении выручки по проданным квартирам руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир.

Группа создает оценочные обязательства в отношении расходов по завершению строительства, которые не увеличивают степень выполнения обязательств перед покупателями недвижимости.

Оценочное обязательство представляет собой оценку ожидаемых будущих расходов Группы, непосредственно связанных с завершением строительства объектов жилищной застройки, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость.

Признание государственных субсидий от участия Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве (Примечание 22)

Группа получает государственные субсидии в виде льгот по отсрочке с последующим освобождением от уплаты задолженности по смене вида разрешенного использования земли за участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве (далее – «Соглашения МПТ» или «МПТ»). Руководство Группы признает данную субсидию, когда у него появляется разумная уверенность, что Группа сможет выполнить свои обязательства по Соглашению МПТ, основными из которых являются строительство зданий многофункционального общественно-делового комплекса определенной площадью, в определенные сроки. Определение момента, в который появляется такая разумная уверенность, сопряжено с суждением, которое учитывает актуальную стадию разработки проектной документации и строительства этих зданий, наличие достаточных финансовых ресурсов и соглашений с надежными подрядчиками для своевременного завершения строительства.

В случае, если у Руководства Группы имеется разумная уверенность, что по состоянию на отчетную дату и в будущем Группа соблюдает и будет соблюдать условия предоставления государственных субсидий, задолженность по смене вида разрешенного использования земли классифицируется в состав доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда по мере признания выручки от реализации этих проектов.

В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами отсрочки платежа за смену вида разрешенного использования земли.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по смене вида разрешенного использования земли и являющиеся неотъемлемым условием получения льгот, отражаются в уменьшение суммы государственных субсидий.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Существенные суждения в применении учетной политики Группы

Ниже перечислены существенные учетные суждения, кроме суждений, связанных с неопределенностью оценок, которые руководство использовало при применении учетной политики Группы и которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, признанные в финансовой отчетности.

Распределение стоимости строительства сетей и дорог на объекты строительства

Группа производит распределение понесенных расходов на строительство дорог и сетей в состав тех объектов жилищной застройки, по которым уже были начаты строительные работы по состоянию на отчетную дату, поскольку такой способ представляет систематическую основу для определения доли затрат на сети и дороги, без которых был бы невозможен своевременный ввод в эксплуатацию корпусов, строящихся в определенном отчетном периоде.

4. ВЫРУЧКА

	2024 год	2023 год
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи будущей вещи, признанная в течение времени	141 394	72 168
Выручка по подрядным работам, признанная в течение времени	3 971	3 890
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	2 607	3 687
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная единовременно	2 262	2 039
Выручка от операционной аренды	343	267
Итого	150 577	82 051

Выручка от продаж объектов по эскроу по договорам долевого участия, признанная в течение времени за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, составила 138 955 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, составила 71 960 млн. руб.).

ГРУППА «А101»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Изменение обязательств по договорам долевого участия реализации недвижимости, договорам купли-продажи будущей вещи и договорам подряда в течение отчетного периода:

	Договорные активы	Договорные обязательства
Остаток на 1 января 2023 года	34 344	(4 437)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	2 181
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	1 163
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	72 714	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	4 879	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(6 296)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(48 407)	-
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(14 793)	(184)
Остаток на 31 декабря 2023 года	48 737	(7 573)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	4 300
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	2 110
Признанная выручка учтенная в составе договорных активов в течение периода	138 955	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	1 964	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(4 546)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(86 747)	-
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(23 618)	(545)
Остаток на 31 декабря 2024 года	79 291	(6 254)

Договорные активы в сумме 2 777 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены после 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2023 года: 7 388 млн руб.).

5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	Прим.	2024 год	2023 год
Себестоимость реализации недвижимости по договорам долевого участия и договорам продажи будущей вещи, признанная в течение времени	16	56 566	30 511
Себестоимость по подрядным работам		4 317	3 339
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	16	1 541	1 341
Себестоимость торговой деятельности		1 177	1 500
Прочие расходы, признанные единовременно		319	752
Итого		63 920	37 443

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

6. ОБЩИЕ, АДМИНИСТРАТИВНЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2024 год	2023 год
Маркетинговые и коммерческие расходы		6 866	4 891
Оплата труда	10	6 711	3 901
Консультационные и прочие профессиональные услуги		2 242	1 193
Офисные и амортизационные расходы		2 096	1 329
Налог на имущество и земельный налог		1 006	895
Затраты на развитие образовательной среды		198	156
Итого		19 119	12 365

В составе маркетинговых и коммерческих расходов выше включена заработная плата персонала коммерческого департамента в сумме 1 561 млн. руб. (2023 год: 925 млн. руб.).

7. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы	2024 год	2023 год
Проценты по займам выданным	2 675	4 002
Проценты по депозитам	1 362	715
Эффект от модификаций условий кредитных соглашений и их досрочного погашения	-	1 147
Прочие финансовые доходы	31	12
Итого	4 068	5 876

Финансовые расходы	2024 год	2023 год
Проценты к уплате по проектному финансированию	17 425	6 113
Проценты к уплате по корпоративному долгу	2 226	4 174
Процентные расходы, признанные в соответствии с МСФО 15	545	184
Расход по амортизации дисконта по резерву по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу	158	-
Прочие финансовые расходы	64	20
Итого	20 418	10 491

8. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	2024 год	2023 год
Изменение резерва по сомнительным долгам	(255)	403
Списание невозмещаемого налога на добавленную стоимость по внутригрупповым операциям	(545)	(800)
Расходы на благотворительность	(612)	(1 671)
Госпошлины	(7)	(10)
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности	(129)	26
Доходы / (расходы) по штрафам, пеням, неустойкам, нетто	28	(255)
Прочее	(66)	(114)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(1 586)	(2 421)

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

9. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2024 год	2023 год
Налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	4 497	313
Расход по налогу на сверхприбыль	-	439
	4 497	752
Отложенный налог		
Возникновение и восстановление временных разниц	5 164	7 573
Эффект изменения ставки налогообложения	8 154	-
	13 318	7 573
Итого	17 815	8 325

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по МСФО по текущей ставке 20%:

	2024 год	2023 год
Прибыль до налогообложения	68 430	45 217
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по ставке 20%	(13 686)	(9 043)
Невычитаемые разницы и необлагаемые доходы:		
Теоретическая сумма налога на прибыль, не подлежащая налогообложению	(49)	1 528
Эффект изменения ставки налогообложения	(8 154)	-
Формирование вычитаемых временных разниц в результате внутригрупповых операций	4 206	-
Расходы по налогу на сверхприбыль	-	(439)
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	(132)	(371)
Расходы по налогу на прибыль	(17 815)	(8 325)

Ставка налога (20%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за годы, закончившиеся 31 декабря 2023 и 2024 года.

12 июля 2024 года Президент Российской Федерации подписал Закон об изменениях налоговой системы на территории Российской Федерации, предусматривающий изменение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года. В этой связи Группа пересчитала отложенные налоговые активы и обязательства на 31 декабря 2024 года.

В связи с вступлением в силу указанного закона в настоящей консолидированной финансовой отчетности были отражены дополнительные отложенные налоговые активы в размере 85 млн. руб. и отложенные налоговые обязательства в размере 8 154 млн. руб. Отложенный налог, относящийся к пересчету отложенных налоговых активов и обязательств по ставкам, которые будут действовать в периодах возмещения таких активов и обязательств после 1 января 2025 года в сумме 8 069 млн. руб. отражен в составе прибыли или убытка – 8 154 млн. руб. и в составе нераспределенной прибыли – 85 млн. руб. Данное изменение законодательства не повлияло на суммы текущего налога на прибыль за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Дополнительный расход по налогу на прибыль от указанного изменения ставки был частично скомпенсирован формированием вычитаемых временных разниц в результате внутригрупповых операций. Ожидается, что данные вычитаемые разницы будут реализовываться в последующие периоды. Связанные с ними отложенные налоговые активы были признаны исходя из оценки руководства, что вероятность их успешной реализации является высокой, однако к моменту, когда они начнут влиять на текущий налог на прибыль, на данную оценку будут оказывать влияние будущие обстоятельства.

10. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2024 год	2023 год
Заработная плата и бонусы	5 349	3 038
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	917	581
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	343	217
Прочие расходы на оплату труда	102	65
Итого расходы на оплату труда	6 711	3 901

В состав представленных выше расходов по оплате труда не были отнесены следующие расходы по заработной плате, понесенные Группой: заработная плата персонала коммерческого департамента (Примечание 6) и заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы (Примечание 16).

11. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Стоимость приобретения	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Авто-мобили	Прочие виды	Итого
1 января 2023 года	23	715	280	32	191	1 241
Реклассификация из недвижимости для продажи	-	21	-	-	-	21
Приобретения	-	23	319	10	70	422
Выбытия	-	(13)	(12)	-	(5)	(30)
31 декабря 2023 года	23	746	587	42	256	1 654
Реклассификация из недвижимости для продажи	-	1 189	-	-	-	1 189
Приобретения	-	1 322	180	188	111	1 801
Выбытия	-	(3)	(8)	(14)	(7)	(32)
31 декабря 2024 года	23	3 254	759	216	360	4 612

ГРУППА «А101»

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Накопленная амортизация	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Авто-мобили	Прочие виды	Итого
1 января 2023 года	-	153	112	12	12	289
Начисление	-	30	62	6	19	117
Списание	-	(2)	(21)	-	(4)	(27)
31 декабря 2023 года	-	181	153	18	27	379
Начисление	-	67	89	17	79	252
Списание	-	-	(4)	-	(2)	(6)
31 декабря 2024 года	-	248	238	35	104	625

Остаточная стоимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Авто-мобили	Прочие виды	Итого
1 января 2023 года	23	562	168	20	179	952
31 декабря 2023 года	23	565	434	24	229	1 275
31 декабря 2024 года	23	3 006	521	181	256	3 987

12. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвестиционной недвижимости	Итого
1 января 2023 года		110 778	282	111 060
Приобретение		513	196	709
Продажа		(44)	-	(44)
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(1 600)	-	(1 600)
Плата за смену ВРИ		4 844	-	4 844
Изменение справедливой стоимости		20 063	(171)	19 892
31 декабря 2023 года		134 554	307	134 861
Приобретение		374	4 731	5 105
Реклассификация в недвижимость для продажи	16	(7 252)	(140)	(7 392)
Реклассификация из недвижимости для продажи	16	-	295	295
Изменение справедливой стоимости		18 699	88	18 787
31 декабря 2024 года		146 375	5 281	151 656

Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости на правах собственности. Реклассификация инвестиционной недвижимости происходит в том случае, если земельный участок переходит в состав недвижимости для продажи в момент начала строительства.

13. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию. Оценка инвестиционной недвижимости Группы классифицирована в Уровень 3 на основании иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость земельных активов определялась сравнительным или доходным подходом в зависимости от степени проработанности разрешительной документации для каждой отчетной даты по виду разрешенного использования на землю с выделением следующих категорий:

- земли многоэтажного жилищного строительства («МЖС»);
- земли индивидуального жилищного строительства;
- земли промышленного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли для размещения коммерческих объектов;
- прочие.

Для категории земельных участков с видом разрешенного использования МЖС, по которым утверждены в установленном порядке технико-экономические показатели по застройке, применяется доходный подход путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке 18,2%, с учетом стадии проекта планирования территорий и плановых сроков его реализации. Прочие решения и допущения в доходном способе базируются на производственных программах Группы, а также на рыночных показателях, сложившихся на дату определения стоимости.

Таким образом, стоимость, определенная в рамках доходного подхода, отражает стоимость права собственности на земельный участок, с учетом утвержденной на дату оценки исходно-разрешительной документации по его застройке.

По остальным категориям и земельным участкам стоимость определялась в рамках рыночного (сравнительного) подхода на основании следующих решений:

- для сравнения были подобраны объекты-аналоги, экспонирующиеся на открытом рынке с учетом следующих критериев отбора: условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи (предложения), торг, состав передаваемых прав на объект, удалённость от МКАД (для участков московского региона), тип населенного пункта (для участков иных регионов), установленные категории и вид разрешенного использования земельного участка, общая площадь, полезная (эффективная) площадь, расположение относительно автомагистралей (для земель промышленного назначения), линия застройки, наличие/отсутствие строений и сооружений, конфигурация участка, возможность подключения инженерных коммуникаций (для земель под жилое, коммерческое и индустриальное строительство), дата предложения/ продажи, затраты на снос существующих строений;
- при отличии объекта-аналога и анализируемого земельного участка вносились соответствующие корректировки.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Стоимость участка, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, отражает стоимость права собственности на весь объект недвижимого имущества (для земельных участков, как свободных от строений).

Сравнительный метод оценки был выбран, поскольку в отношении земельных участков, находящихся в собственности Группы, сохраняется неопределенность в одобрении органами власти технико-экономических параметров перспективного строительства. Учет данной неопределенности при определении ставки дисконтирования в случае доходного метода потребовал бы применения значительного суждения, не основанного на наблюдаемых данных, и привел бы к еще большему снижению точности оценки доходным методом.

Определенные таким образом средней стоимости гектара земли по видам разрешенного использования, с указанием площади таких земель в составе инвестиционной недвижимости Группы, на каждую отчетную дату имеют следующие значения:

Вид разрешенного использования	31 декабря 2024 года		31 декабря 2023 года	
	млн. руб./га	площадь, га	млн. руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	102,41	1 232	81,58	1 362
Индивидуального жилищного строительства	22,85	261	24,18	252
Промышленного назначения	41,32	3	32,52	5
Сельскохозяйственного назначения	5,56	109	5,79	110
Размещения коммерческих объектов	116,40	116	103,39	112
Прочие	2,91	12	5,31	12

В результате проведенной оценки в 2024 году признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 18 699 млн. руб. (2023 год: прибыль 20 063 млн. руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении / (уменьшении) стоимости аналога земли каждой категории разрешенного использования на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков выросла бы на 2 430 млн. руб./ снизилась бы на 2 430 млн. руб. (2023 год: выросла бы на 2 602 млн. руб./ снизилась бы на 2 602 млн. руб.);
- при увеличении / (снижении) ставки дисконтирования на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков, оцениваемых доходным подходом снизилась бы на 5 723 млн. руб./ увеличилась бы на 6 841 млн. руб.

Прочие объекты инвестиционной недвижимости представляют собой бизнес-центры и прочие здания, площади в которых сдаются Группой в аренду. Справедливая стоимость данных активов определялась доходным подходом путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков от аренды по ставке 16,45%.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

14. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Займы, выданные связанным сторонам	2 650	35 974
Займы, выданные третьим сторонам	517	309
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(375)	(571)
Итого	2 792	35 712

В течение 2024 года Общество с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» осуществило досрочное погашение основного долга и накопленных процентов на общую сумму 42 316 млн. руб. Эффект от погашения займа в размере 6 323 млн. руб. за вычетом налога на прибыль в размере 1 264 млн. руб. был отражен в отчете об изменениях в собственном капитале.

Справедливая стоимость необеспеченного займа, выданного связанной стороне, по состоянию на 31 декабря 2024 года составила 2 165 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 35 712 млн. руб.). Оценка справедливой стоимости займа выданного относится к иерархии 3 уровня по состоянию на 31 декабря 2024 года. Справедливая стоимость займа выданного была рассчитана с использованием метода дисконтированных денежных потоков с применением средней процентной ставки доходности по котируемым облигациям девелоперских компаний, имеющих тот же кредитный рейтинг, что и компании-заемщики Группы. По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа использовала ставку 28,73% (на 31 декабря 2023 года: 14,99%) в качестве рыночной ставки стоимости заимствований для целей расчета справедливой стоимости займа выданного.

Займы, выданные третьей стороне, со сроком погашения в 2026 году до вычета ожидаемых кредитных убытков составляют 517 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 309 млн. руб. со сроком погашения в 2025 году).

Краткосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Простые векселя	-	500
Итого	-	500

Простые векселя были выданы в 2020 году банком АО «Россельхозбанк» со сроком платежа по предъявлении, но не ранее 29 декабря 2023 года и не позднее 8 января 2024 года. В 2023 году срок погашения векселя был продлен до 2 июля 2024 года.

2 июля 2024 года вексель РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК» был погашен согласно договору. Сумма оплаты по векселю составила 500 млн. руб., сумма выплаченных процентов по векселю составила 18 млн. руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Обесценение займов выданных

Резерв под убытки равный 12-ти месячным ожидаемым кредитным убыткам был сформирован в отношении займа выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» при первоначальном признании. При этом руководством Группы было определено, что данный финансовый актив имеет низкий кредитный риск. Группа также оценила, что кредитный риск по данному активу значительно не увеличился с момента первоначального признания.

При определении ожидаемых кредитных убытков в отношении данных активов, руководство Группы приняло во внимание кредитный рейтинг контрагента, прошлый опыт возникновения дефолта, финансовое положение контрагента, а также перспективы отрасли, в которых он осуществляет свою деятельность. Такие данные были получены из отчетов экономических экспертов, финансовых аналитиков, а также в результате анализа различных внешних источников фактической и прогнозной экономической информации и использованы в ходе оценки вероятности дефолта финансового актива в период оценки соответствующих убытков, а также убытка в случае дефолта.

В течение отчетного периода при оценке резерва под убытки по данному финансовому активу изменений в методах оценки или значительных допущениях не происходило.

В отношении займа, выданного Обществом с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «А101» Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» на конец 2024 года сформирован резерв под ожидаемые кредитные убытки в размере 9 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 262 млн. руб.).

Движение в резерве под ожидаемые кредитные убытки по займу, выданному третьей стороне, представлено ниже:

	12-ти месячные ожидаемые кредитные убытки
1 января 2024 года	309
Создание резерва	57
31 декабря 2024 года	366

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

15. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность, предоплаты и договорные активы	(28 439)	(12 133)
Недвижимость для продажи	13 211	6 514
Инвестиционная недвижимость	(30 193)	(25 942)
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(396)	167
Налоговый убыток, перенесенный на будущий период	1 722	1 427
Торговая и прочая кредиторская задолженность	6 618	3 419
Долгосрочные финансовые вложения	(13)	1 933
Долговые обязательства	(4 463)	(2 697)
Доходы будущих периодов	1 093	953
Прочее	523	519
Чистые налоговые обязательства	(40 337)	(25 840)

Раскрытие движения временных разниц в течение периодов представлено следующим образом:

	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого (нетто)
1 января 2023 года	1 682	(21 556)	(19 874)
Эффект на капитал от существенной модификации займов выданных	1 607	-	1 607
Доход по отложенному налогу	-	4 576	4 576
Расход по отложенному налогу	(1 249)	(10 900)	(12 149)
31 декабря 2023 года	2 040	(27 880)	(25 840)
Эффект от транзакций, проведенных через капитал	(1 179)	-	(1 179)
Доход по отложенному налогу	-	12 325	12 325
Расход по отложенному налогу	(432)	(25 211)	(25 643)
31 декабря 2024 года	429	(40 766)	(40 337)

16. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство	56 056	33 538
Готовая продукция	4 845	2 161
Итого	60 901	35 699

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
1 января 2023 года		2 025	23 114	25 139
Поступление (строительно-монтажные работы и прочие затраты)		-	37 182	37 182
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	23		3 651	3 651
Реклассификация в готовую продукцию		1 477	(1 477)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12	-	1 600	1 600
Реклассификация в основные средства	11	-	(21)	(21)
Реализация	5	(1 341)	(30 511)	(31 852)
31 декабря 2023 года		2 161	33 538	35 699
Поступление (строительно-монтажные работы и прочие затраты)		-	69 472	69 472
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	23	-	7 929	7 929
Реклассификация в готовую продукцию		4 520	(4 520)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	12	-	7 392	7 392
Реклассификация в инвестиционную недвижимость	12	(295)	-	(295)
Реклассификация в основные средства	11	-	(1 189)	(1 189)
Реализация	5	(1 541)	(56 566)	(58 107)
31 декабря 2024 года		4 845	56 056	60 901

В 2024 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию следующие объекты жилой застройки: четыре дома проекта «Прокшино», один дом проекта «Скандинавия Центр», один дом проекта «Бунинские кварталы», а также объект коммерческой недвижимости - многофункциональный комплекс проекта «Прокшино» (2023 год: три дома проекта «Скандинавия Юг», один дом проекта «Скандинавия Центр», один дом проекта «Испанские кварталы 2», один дом проекта «Прокшино»).

В состав поступлений периода по незавершенному строительству включена заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы в разрезе соответствующих проектов в сумме 4 776 млн. руб. (2023 год: 2 740 млн. руб.).

Незавершенное строительство в сумме 24 364 млн. руб. будет завершено в течение 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 15 189 млн. руб.).

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

17. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	4 749	4 084
Прочая дебиторская задолженность	6 176	3 701
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(917)	(729)
Итого финансовые активы	10 008	7 056
Предоплаты	40 684	31 345
НДС к возмещению	1 596	4 514
Налоги к возмещению	75	17
Резерв по сомнительным долгам	(1 848)	(1 741)
Итого нефинансовые активы	40 507	34 135
Итого	50 515	41 191

18. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства в кассе и банках	14 446	7 052
Банковские депозиты	1 061	1 493
Итого	15 507	8 545

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

Счета эскроу	182 967	123 881
Итого денежные средства и эквиваленты, включая счета эскроу	198 474	132 426

Процентные ставки по размещению банковских депозитов по состоянию на 31 декабря 2024 года составляли от 19,90% до 21,25% (на 31 декабря 2023 года: от 14,50% до 16,05%).

	Валюта	Номинальная ставка	Период размещения (кол-во дней)	Денежные средства, размещенные на депозитном счете на 31 декабря 2024
Банк ВТБ (ПАО)	RUB	19,90%	18	914
Банк ВТБ (ПАО)	RUB	21,25%	27	106
Банк ВТБ (ПАО)	RUB	19,90%	21	41
				1 061

19. КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2024 и 2023 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

В июне 2024 года материнской компанией Группы было принято решение о выплате дивидендов в размере 1 768 млн. руб.

Задолженность по дивидендам на начало отчетного периода составляла 46 918 млн. руб. была частично погашена в 2024 году в размере 44 733 млн. руб. (Примечание 21).

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

20. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

31 декабря 2024 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Облигационный заем	RUB	17%	16.05.2027	500	500	-	500
АО «Россельхозбанк»	RUB	8,4%	25.12.2025	18 106	-	18 106	16 497
			23.12.2025 -				
АО «Россельхозбанк»	RUB	0,01%-КС+4,00%	16.01.2029	99 152	95 477	3 675	99 152
Итого				117 758	95 977	21 781	116 149

31 декабря 2023 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения кредита	Непогашенная сумма кредита	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Облигационный заем	RUB	6,35%	27.05.2024	515	-	515	515
АО «Россельхозбанк»	RUB	8,4%	25.12.2025	21 356	17 651	3 705	20 440
			31.03.2025-				
АО «Россельхозбанк»	RUB	0,01%-КС+4,33%	22.11.2027	70 754	70 754	-	70 754
Итого				92 625	88 405	4 220	91 709

Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 24.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Сверка обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

Кредитор	На 31 декабря 2023 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2024 года
Долгосрочные заимствования	88 405	90 792	(49 350)	(15 783)	(18 087)	95 977
Облигационный заем	-	500	-	-	-	500
Обеспеченные банковские кредиты	88 405	90 292	(49 350)	(15 783)	(18 087)	95 477
Краткосрочные заимствования	4 220	-	(500)	(26)	18 087	21 781
Облигационный заем	526	-	(500)	(26)	-	-
Обеспеченные банковские кредиты	3 694	-	-	-	18 087	21 781
Итого	92 625	90 792	(49 850)	(15 809)	-	117 758

Кредитор	На 31 декабря 2022 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2023 года
Долгосрочные заимствования	84 489	69 020	(52 191)	(12 692)	(221)	88 405
Обеспеченные банковские кредиты	84 489	69 020	(52 191)	(12 692)	(221)	88 405
Краткосрочные заимствования	3 972	-	-	27	221	4 220
Облигационный заем	499	-	-	27	-	526
Обеспеченные банковские кредиты	3 473	-	-	-	221	3 694
Итого	88 461	69 020	(52 191)	(12 665)	-	92 625

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Условия привлечения кредитов и займов

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант), включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- ограничения на выплату Компанией дивидендов;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы и кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банком в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение Группой контроля над определенными дочерними компаниями, входящими в периметр консолидации;
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества Группы.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа соблюдала предусмотренные договорами условия и кovenанты.

В декабре 2020 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-01 объемом 500 млн. руб. и сроком размещения на 1 092 дня (3 года). Ставка купона составляла 6.35%. Купонный период – 182 дня. 27 мая 2024 года биржевые облигации серии БО-01 были погашены.

31 мая 2024 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-001Р-01 объемом 500 млн. руб. и сроком размещения на 1 080 дней (3 года). Ставка купона составляет 17,0%. Купонный период – 30 дней. Возможность досрочного погашения биржевых облигаций по требованию их владельцев программой выпуска не предусмотрена.

По состоянию на 31 декабря 2024 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 18 106 млн. руб. являлись 50 земельных участков, из которых 39 участков балансовой стоимостью 95 358 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 11 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 10 848 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи и нежилое помещение стоимостью 1 264 млн. руб. в составе основных средств. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 117 258 млн. руб. являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 342 688 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2023 года обеспечением по банковскому кредиту Группы с балансовой стоимостью 21 356 млн. руб. являлись 116 земельных участка, из которых 84 участков балансовой стоимостью 94 165 млн. руб. находилось в составе инвестиционной недвижимости, 31 участок в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 8 992 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи, 1 участок в составе основных средств балансовой стоимостью 5 млн. руб. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 92 110 являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 302 109 млн. руб., а также залог векселя АО «Россельхозбанк» балансовой стоимостью 500 млн. руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

21. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая кредиторская задолженность	11 745	9 704
Задолженность по дивидендам	3 953	46 918
Краткосрочные обязательства по аренде	-	2
Итого финансовые обязательства	15 698	56 624
НДС к уплате	1 951	5 279
Прочие налоги к уплате	2 784	617
Прочая кредиторская задолженность	3	1
Итого нефинансовые обязательства	4 738	5 897
Итого	20 436	62 521

Сроки погашения кредиторской задолженности описаны в Примечании 24 при раскрытии риска ликвидности.

22. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

	За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря
1 января 2023 года	-
Поступление, включая начисленные процентные расходы	4 934
Уменьшение доходов будущих периодов на сумму комиссии по банковской гарантии	(57)
Уменьшение доходов будущих периодов на сумму начисленных процентных расходов	(90)
Списано в уменьшение себестоимости периода	(20)
31 декабря 2023 года	4 767
Поступления	174
Уменьшение доходов будущих периодов на сумму комиссии по банковской гарантии	(157)
Списано в уменьшение себестоимости периода	(237)
31 декабря 2024 года	4 547

В сентябре 2023 года Группа заключила соглашение о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы, предусматривающих строительство двух зданий многофункционального общественно-делового комплекса (бизнес-центров) на территории г. Москвы. В случае выполнения своих обязательств по строительству бизнес-центров Группа получит льготу по оплате изменения вида разрешенного использования земельных участков (далее – «ВРИ») на цели осуществления строительства многоквартирных жилых зданий.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В 2023 году руководство Группы решило, что у него появилась разумная уверенность, что Группа сможет выполнить свои обязательства по реализации инвестиционных проектов и признала льготу в размере 4 934 млн. руб. на момент признания в составе баланса доходов будущих периодов, одновременно уменьшив ранее начисленное долгосрочное обязательство по плате за изменение ВРИ на аналогичную сумму, с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве по мере признания выручки от реализации этих проектов.

23. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-либо события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных объектов.

Резерв на строительство объектов социального назначения представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов социального назначения, непосредственно связанных с реализацией проекта по жилищной застройке.

За годы, закончившиеся 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года, краткосрочные оценочные обязательства были начислены в следующих суммах:

	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на расходы по завершению строительства объектов строительства	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Итого
1 января 2023 года	13 158	1 307	1 172	15 637
Создание резерва	3 651	67	-	3 718
Использование резерва	(3 980)	(943)	(36)	(4 959)
31 декабря 2023 года	12 829	431	1 136	14 396
Создание резерва	7 929	1 651	-	9 580
Использование резерва	(2 372)	(139)	(224)	(2 735)
31 декабря 2024 года	18 386	1 943	912	21 241

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Группа создает резерв в рамках соглашения на строительство объектов социальной инфраструктуры с последующей передачей данных объектов на безвозмездной основе в собственность г. Москвы в общей сумме планируемых строительных затрат. По состоянию на 31 декабря 2024 года резерв составил 16 948 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 10 931 млн. руб.). Несмотря на то, что использование данного резерва ожидается позже, чем через 12 месяцев после отчетной даты, он был отражен в составе краткосрочных обязательств, т.к. Группа приняла на себя указанные обязательства в рамках операционного цикла с целью реализации текущих проектов девелопмента.

Резерв по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу оценивается по приведенной стоимости и по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 4 309 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 1 306 млн. руб.), включая сумму налогов в размере 565 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2023 года: 171 млн. руб.)

За 2024 год был начислен резерв по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу:

	Резерв на прочие вознаграждения работникам
1 января 2023 года	-
Создание резерва	1 306
31 декабря 2023 года	1 306
Создание резерва	2 846
Амортизация дисконта	157
31 декабря 2024 года	4 309

Номинальная величина резерва по состоянию на 31 декабря 2024 года составляет 5 384 млн. руб., включая сумму налога в размере 707 млн. руб. (на 31 декабря 2023 года: 1 735 млн. руб., включая сумму налога в размере 228 млн. руб.). Эффект дисконтирования при расчете приведенной стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 года составил 1 075 млн. руб.

Номинальная величина резерва, начисленного за 12 месяцев 2024 года, составила 3 649 млн. руб., включая сумму налога в размере 479 млн. руб. Эффект от дисконтирования при расчете приведенной стоимости за отчетный период составил 803 млн. руб. (за 12 месяцев 2023 года: 429 млн. руб.).

24. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

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

Управление капиталом

Группа управляет капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. По сравнению с 2023 годом общая стратегия Группы не изменилась.

Структура капитала Группы включает чистые заемные средства (заемные средства, за вычетом денежных средств в кассе и банках) и собственный капитал Группы (включающий выпущенный капитал и нераспределенную прибыль).

В соответствии с кредитным соглашением с АО «Россельхозбанк» Группа обязана обеспечивать поддержание компаниями Группы положительной величины чистых активов на уровне не менее величины уставного капитала Заемщика /компании Группы А101. На момент подписания отчетности данное условие выполнялось.

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа не подвержена данному риску, так как осуществляет свою деятельность преимущественно в российских рублях.

Управление риском изменения процентных ставок

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа не была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались кредиты с фиксированной процентной ставкой, а также кредиты по проектному финансированию, по которым сумма денежных средств на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2024 года обеспечивает необходимый минимум для того, чтобы применять фиксированную льготную ставку.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, финансовыми вложениями и денежными средствами в банках. Группа не имеет существенных остатков просроченной, но не обесцененной дебиторской задолженности и финансовых вложений.

Денежные средства и эквиваленты находятся на расчетных и депозитных счетах:

- АО «Россельхозбанк» с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) AA (RU) – стабильный.
- ПАО «БАНК ВТБ» с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) AAA (RU) – стабильный.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки в основном осуществляются на условиях предоплаты.

Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, срок возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность Группы не содержит просроченной дебиторской задолженности. Группа анализирует возвратность задолженности на каждую отчетную дату.

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

31 декабря 2024 года	до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет
Долговые обязательства (выплата основной суммы долга)	21 773	48 831	43 945	3 209
Долговые обязательства (выплата процентов)	1 381	8	13	2
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 698	-	-	-
Итого	38 852	48 839	43 958	3 211

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

31 декабря 2023 года	до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет
Долговые обязательства (выплата основной суммы долга)	4 209	31 429	44 627	12 360
Долговые обязательства (выплата процентов)	1 788	1 384	13	6
Торговая и прочая кредиторская задолженность	56 624	-	-	-
Итого	62 621	32 813	44 640	12 366

25. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

Время от времени в рамках обычной деятельности Группа может выступать одной из сторон в судебных разбирательствах. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков к Группе нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Группы сверх созданного резерва в настоящей консолидированной отчетности.

Налогообложение

Российское законодательство, регулирующее налогообложение для целей ведения бизнеса, продолжает быстро меняться. Интерпретация руководством такого законодательства применительно к деятельности Группы может быть оспорена налоговыми органами. В последнее время налоговые органы часто занимают более жесткую позицию при интерпретации указанного законодательства. В результате, ранее не оспариваемые подходы к расчету налогов могут быть оспорены в ходе будущих налоговых проверок. Как правило, три года, предшествующие отчетному, открыты для проверки налоговыми органами. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды. Руководство Группы, основываясь на своей трактовке налогового законодательства, полагает, что все применимые налоги были начислены. Тем не менее, налоговые органы могут по-иному трактовать положения действующего налогового законодательства и такие различия в трактовке могут существенно повлиять на консолидированную финансовую отчетность.

26. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между компаниями Группы «А101» были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается.

Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами представлены в таблице ниже:

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная программа мотивации ключевого управленческого персонала	(4 309)	(1 306)
Итого	(4 309)	(1 306)

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами под общим контролем представлены в таблице ниже:

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Займ, выданный ООО «Новая перспектива»	2 641	35 706
Дебиторская задолженность и предоплаты	31	8
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(48)	(9)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6)	(5)
Итого	2 618	35 700

Обороты компаний Группы со связанными сторонами под общим контролем составляют такие доходы / (расходы), как:

	2024 год	2023 год
Взносы в некоммерческие организации	(575)	(698)
Процентный доход по займу, выданному ООО «Новая перспектива»	2 611	4 046
Итого	2 036	3 348

Краткосрочные и долгосрочные вознаграждения управленческому персоналу, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже:

	2024 год	2023 год
Долгосрочное вознаграждение		
Долгосрочная программа мотивации ключевому управленческому персоналу	2 473	1 135
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	373	171
Итого расходы на долгосрочное вознаграждение	2 846	1 306
Краткосрочное вознаграждение		
Расходы на персонал	1 467	1 388
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	269	315
Итого расходы на краткосрочное вознаграждение	1 736	1 703
Итого расходы на ключевой персонал	4 582	3 009

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА (в миллионах российских рублей)

27. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
ООО «Специализированный застройщик «А101»	Россия	100%	100%
ООО «Проект-Град»	Россия	100%	100%
ООО «Авгур Эстейт»	Россия	100%	100%
АО «А101 Девелопмент»	Россия	100%	100%
АО «СУ-111»	Россия	100%	100%
ООО «СУ №112»	Россия	100%	100%
ООО «А101-Проект»	Россия	100%	100%
ООО «А101-ДИДЖИТАЛ»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «А101-Наследие»	Россия	100%	100%
ООО «А101-ТУРИЗМ»	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «МИКС»	Россия	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Диапазон»	Россия	51%	-
ООО «А101-БелПроект»	Беларусь	100%	100%

На основании Решения Учредителей от 08 мая 2024 года было образовано ООО «Специализированный застройщик «Диапазон», и 15 мая 2024 года внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ о создании юридического лица. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

На основании Решения единственного Учредителя от 14 мая 2024 года было образовано ООО «Специализированный застройщик «МИКС», и 17 мая 2024 года внесена соответствующая запись в ЕГРЮЛ о создании юридического лица. Основным видом деятельности Общества является строительство жилых и нежилых зданий.

28. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

24 марта 2025 года Рейтинговое агентство «НКР» присвоило кредитный рейтинг Компании на уровне «А+.ru» со стабильным прогнозом.

В марте 2025 года Компания осуществила финансовое вложение в виде займа Обществу с ограниченной ответственностью «Новая перспектива» в размере 10 000 млн. руб.