

**АО «АПРИ»**

**Промежуточная сокращенная консолидированная  
финансовая отчетность  
по состоянию на 31 марта 2024 года и за три месяца,  
закончившихся на указанную дату**

г. Челябинск, 2024г.

## **Содержание**

Промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	3
Промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале	6
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	7

	Прим.	31 марта 2024 г.	31 декабря 2023 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		885 985	589 761
Отложенные налоговые активы		-	-
Долгосрочные инвестиции		507 855	1 355 109
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>1 393 840</b>	<b>1 944 870</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы		14 294 773	11 826 030
Торговая и прочая дебиторская задолженность		12 935 121	7 468 584
Авансы выданные		9 253 506	7 153 039
Инвестиции		1 087 870	1 083 624
Переплата по налогу на прибыль		1	1
Денежные средства и их эквиваленты*		2 554 932	4 161 252
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>40 126 203</b>	<b>31 692 530</b>
<b>Всего активов</b>		<b>41 520 043</b>	<b>33 637 400</b>

\*В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счётах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 8 568 545 тыс.руб. на 31 марта 2024г. (на 31 декабря 2023 года остатки денежных средств на счетах эскроу составляли 7 220 387 тыс.руб.)

<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>	<b>Прим.</b>	<b>31 марта 2024 г.</b>	<b>31 декабря 2023 г.</b>
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал		1 024 763	1 024 763
Нераспределенная прибыль		3 738 682	3 233 943
Доля неконтролирующих участников		983 368	769 563
Собственные акции		-	-
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>5 746 813</b>	<b>5 028 269</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы		8 434 147	6 629 893
Отложенные налоговые обязательства		268 499	192 377
Долгосрочная кредиторская задолженность		398 138	419 930
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>9 100 784</b>	<b>7 242 200</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Краткосрочные кредиты и займы		16 562 140	14 667 775
Авансы полученные		6 346 976	3 979 794
Торговая и прочая кредиторская задолженность		2 166 865	2 300 653
Текущие обязательства по налогу на прибыль		100	14
Резервы		1 596 365	418 695
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>26 672 446</b>	<b>21 366 931</b>
<b>Всего обязательств</b>		<b>35 773 230</b>	<b>28 609 131</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>41 520 043</b>	<b>33 637 400</b>

Промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года

тыс. руб.

	За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года	За три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года
Выручка	5 949 985	70 047
Себестоимость продаж	(3 812 314)	(36 154)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>2 137 671</b>	<b>33 892</b>
Административные расходы	(131 596)	(22 014)
Коммерческие расходы	(190 256)	(24 219)
Прочие доходы	314 550	511 082
Прочие расходы	(251 618)	(265 862)
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>1 878 751</b>	<b>232 879</b>
Финансовые доходы	110 786	37 077
Финансовые расходы	(1 113 610)	(190 646)
<b>Чистые финансовые расходы/доходы</b>	<b>(1 002 824)</b>	<b>(153 569)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>875 927</b>	<b>79 310</b>
Расходы по налогу на прибыль	(157 751)	(19 138)
<b>Прибыль и общий и совокупный доход</b>	<b>718 176</b>	<b>60 172</b>
<b>Прибыль, приходящаяся на долю:</b>		
Акционерам компании	504 739	60 172
Держателям неконтролирующих долей	213 437	-

Промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале за три месяца, закончившихся  
31 марта 2024 года

Прим.	Капитал, причитающийся собственникам Компании				
	Уставный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтроли- рующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2023 года	475 000	1 707 799	2 182 799	-	2 182 799
<b>Общий совокупный доход за год</b>					
Прибыль за год	-	1 516 001	1 516 001	275 486	1 791 487
<b>Итого общий совокупный доход за год</b>	<b>-</b>	<b>1 516 001</b>	<b>1 516 001</b>	<b>275 486</b>	<b>1 791 487</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>					
Распределение прибыли	-	-	-	(250 000)	(250 000)
Увеличение Акционерного капитала	549 763	-	549 763	-	549 763
Операции в результате объединения/ продажи бизнеса	-	1 143	1 143	744 077	745 220
Реализация собственных выкупленных ранее акций	-	9 000	9 000	-	9 000
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>	<b>549 763</b>	<b>10 143</b>	<b>599 906</b>	<b>494 077</b>	<b>1 053 983</b>
<b>Остаток на 31 декабря 2023 года</b>	<b>1 024 763</b>	<b>3 233 943</b>	<b>4 258 706</b>	<b>769 563</b>	<b>5 028 269</b>
Остаток на 1 января 2024 года	1 024 763	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269
<b>Общий совокупный доход за год</b>					
Прибыль за год	-	504 739	504 739	213 437	718 176
<b>Итого общий совокупный доход за год</b>	<b>-</b>	<b>504 739</b>	<b>504 739</b>	<b>213 437</b>	<b>718 176</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>					
Распределение прибыли	-	-	-	-	-
Увеличение Акционерного капитала	-	-	-	-	-
Операции в результате объединения/ продажи бизнеса	-	-	-	368	368
Реализация собственных выкупленных ранее акций	-	-	-	-	-
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>368</b>	<b>368</b>
<b>Остаток на 31 марта 2024 года</b>	<b>1 024 763</b>	<b>3 738 682</b>	<b>4 763 445</b>	<b>983 368</b>	<b>5 746 813</b>

## Примечания

1	Отчитывающееся предприятие	8
2	Основы учета	11
3		11
	<b>Выручка</b>	
4	Доходы и расходы	12
5	Нетто величина финансовых доходов/расходов	14
6	Инвестиции	15
7	Запасы	15
8	Дебиторская задолженность	15
9	Денежные средства и их эквиваленты	16
10	Убыток от обесценения нефинансовых активов	16
11	Капитал	16
12	Кредиты и займы	18
13	Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	18
14	Существенные дочерние предприятия	24
15	Условные активы и обязательства	26
16	Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия	27
17	События после отчетной даты	27
18	Основные положения учетной политики	28
19	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	41

# 1 Отчитывающееся предприятие

## (a) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

В феврале 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлияли экономические последствия обострившегося военно-политического конфликта с Украиной. Объявленные рядом государств экономические санкции в отношении российских организаций привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках. Для снижения волатильности Банк России повысил ключевую ставку, а также ввел ряд других мер. Это обстоятельство повлекло за собой существенное снижение спроса на рынке недвижимости в моменте. В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе продлением ипотечных программ со льготной ставкой годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно позволило восстановить спрос на недвижимость.

В 2023 г. в российской экономике быстро восстанавливался внутренний спрос, чему оказывал поддержку высокий рост кредитования – как в розничном, так и в корпоративном сегменте. Кредитный бум в потребительском и ипотечном кредитовании сопровождался значимым ухудшением стандартов кредитования, и для предотвращения рисков Банк России ужесточал макропруденциальную политику. На фоне сокращения валютной выручки экспортеров и роста спроса на импорт произошли ослабление рубля и усиление волатильности на валютном рынке. Одновременно реализовались существенные проинфляционные риски: рост внутреннего спроса, опережающий возможности расширения выпуска, и ослабление рубля в летние месяцы.

Для ограничения проинфляционных процессов и приближения инфляции к цели «вблизи 4%» в 2024 г. Банк России с июля 2023 г. повышал ключевую ставку с 7,5 до 16%. На фоне повышения ключевой ставки ипотечное кредитование на вторичном рынке замедлялось, что приводило к сокращению спроса и на первичном рынке (где льготные ипотечные программы пока обеспечивали высокий объем продаж). Из-за снижения продаж и уменьшения покрытия кредитов средствами на счетах эскроу возрастала стоимость заемных средств для финансирования строительства. В то же время уровень ставок для застройщиков был ниже, чем в целом по кредитам корпоративным заемщикам, благодаря накоплению средств на счетах эскроу, и большинство проектов имели достаточный запас устойчивости.

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

## **(b) Организационная структура и деятельность**

АО «АПРИ» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО «АПРИ» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. В 2023 году группа заняла первое место в Челябинской области по объемам строительства с долей рынка более 36% согласно Аналитического отчета «Анализ рынка жилой недвижимости и лучших практик девелоперских компаний» подготовленного ООО «Аналитический центр Эксперт». В Екатеринбурге компания заняла 12 место.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул.Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2023 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), ведется проектирование в рамках приобретенного проекта во Владивостоке, подготовка к проектированию и строительству в Краснодарском крае.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

### ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс.кв.м., строительство завершено

В 2022 году стартовало строительство второй очереди поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. жилья. Ведутся работы по возведению 95 тыс. кв.м. Помимо жилых домов в 2023 году построены и введены в эксплуатацию

- Фитнес-центр с бассейном (3,8 тыс. кв.м.). Здание эксплуатируется совместно с федеральным оператором фитнес-центров Bright Fit.
- Физкультурно-оздоровительный комплекс Академия спорта (4,5 тыс. кв.м.). Комплекс оборудован для размещения секций по занятию большим теннисом, боевыми единоборствами, спортивной и художественной гимнастикой, а также футболом.

Срок реализации второй очереди Проекта 2021-2026 гг.

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект Группы, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под эскроу-счета

- «Парковый Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 188 тыс. кв.м. Земельный участок находится в собственности. В проекте запланировано строительство муниципальной школы и детского сада. Ценовая категория жилья «Комфорт».

В настоящее время построено более 128 тыс. кв.м. жилья

Сроки реализации проекта – 2020-2025 гг.

Доля участия группы в проекте 50%

- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв.м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку. Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)
- «ТвояПривилегия» (г. Екатеринбург, ранее «45 квартал») – проект строительства жилья площадью 103 тыс. кв.м. в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв. м. жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства «45 квартал» представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами ежедневной инфраструктуры.  
В настоящее время ведётся строительство 95 тыс. кв.м. жилья. Сроки реализации проекта 2022-2025 гг.
- Притяжение (г. Челябинск) – проект строительства микрорайона площадью более 500 тыс. кв.м. Проект реализуется в ценовом сегменте «Комфорт».  
Сроки реализации проекта 2022-2026 гг.  
Доля участия группы в проекте 50%
- О. Русский, г. Владивосток – в 2022 году Группа заключила договор аренды земельных участков для комплексного развития незастроенной территории. На участке будет реализован проект строительства около 78,1 тыс.кв.м. жилья формата флагманского проекта группы ТвояПривилегия. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешения на строительство. Сроки реализации проекта – 2022-2026гг.
- ЖК Грани, г. Челябинск – проект строительства уникального жилого комплекса в центре г. Челябинска площадью 38 тыс. кв. м. Участок расположен в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Реализуется в классе «Бизнес». Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс.кв.м., подземного паркинга на 242 м/места, а также комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв.2026, 2 этапа - 4кв.2026-1 кв.2027.
- Попов Лог, г. Екатеринбург – проект строительства жилого района в г. Екатеринбург. Планируется возведение 970 тыс. кв.м. жилья. Ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешения на строительство. Старт строительства в 2024 году, срок реализации проекта 2024-2034 гг.
- Развлекательный комплекс «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях, поэтапная реализация проекта планируется в 2023-2026 гг.

### (с) Информация о конечных бенефициарах

	На 31 марта 2024 года		На 31 декабря 2023 года	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Е.Н. Бугрова	123 176 795	12,02	123 176 795	12,02
Т.В. Карабинцев	411 353 985	40,14	411 353 985	40,14
В.С. Иванов	84 209 700	8,22	84 209 700	8,22
А.С. Букреев	197 082 683	19,23	197 082 683	19,23
А.Д. Овакимян	167 520 140	16,35	167 520 140	16,35
Прочие участники	41 420 104	4,04	41 420 104	4,04
	<b>1 024 763 407</b>	<b>100,00</b>	<b>1 024 763 407</b>	<b>100,00</b>

Материнской организацией Компании является ООО «ОК-Финанс».

## 2 Основы учета

### (а) Заявление о соответствии МСФО

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности», включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

### (b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

### (с) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

## 3 Выручка

	За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года	За три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года
	Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	5 949 985
ТвояПривилегия, г. Челябинск	1 410 794	70 047
Парковый Премиум, г. Челябинск	315 762	-
Притяжение, г. Челябинск	1 714 220	-
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	2 099 709	-
ФанПарк, г. Челябинск	409 500	-
	<b>5 949 985</b>	<b>70 047</b>

В 2024 году часть продаж в проектах Группы осуществлялась совместными и ассоциированными компаниями.

Ниже представлены совокупные показатели выручки и объема продаж по проектам группы.

		<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года</b>	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года</b>
<b>Выручка</b>			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	1 410 794	463 610
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	315 762	1 399 936
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.	2 099 709	83 274
Притяжение, г. Челябинск	тыс. руб.	1 714 220	-
Фан Парк, г. Челябинск	тыс. руб.	409 500	-
ЖК Грани, г. Челябинск	тыс. руб.	-	-
		<b>5 949 985</b>	<b>1 946 820</b>
<b>Объем продаж</b>			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	3 894	5 067
	тыс. руб.	443 882	445 932
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	2 923	13 359
	тыс. руб.	365 536	1 096 862
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	728	3 244
	тыс. руб.	104 851	378 317
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	11 786	-
	тыс. руб.	1 351 776	-
ФанПарк, г. Челябинск	кв.м.	5 284	-
	тыс.руб	568 449	-
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	635	-
	тыс.руб	119 039	-
	<b>кв.м.</b>	<b>25 250</b>	<b>21 670</b>
	<b>тыс. руб.</b>	<b>2 953 533</b>	<b>1 921 111</b>

## 4 Доходы и расходы

### (а) Административные расходы

тыс. руб.	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года</b>	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года</b>
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(8 733)	(1 595)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(19 200)	(2 246)
Имущественные налоги	(1 011)	-
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(26 139)	(3 599)
Оплата труда и страховые взносы	(50 879)	(11 292)
Программное обеспечение	(14 124)	(265)
Прочие управленческие расходы	(6 916)	(2 837)
Материальные затраты	(1 537)	-
Услуги связи	(329)	(180)
Командировочные и представительские расходы	(2 728)	-

(131 596)(22 014)**(b) Коммерческие расходы**

<b>тыс. руб.</b>	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года</b>	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года</b>
Агентское вознаграждение	(75 462)	(481)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(2 127)	(78)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(4 662)	(3 559)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(15 899)	(3 861)
Прочие коммерческие расходы	(19 966)	(2 346)
Оплата труда и страховые взносы	(155)	(199)
Регистрация объектов недвижимости	(4 854)	(49)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(9 016)	(2 021)
Аренда помещения	(818)	(694)
Реклама	(43 480)	(10 302)
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(12 679)	
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(1 138)	(629)
	<b>(190 256)</b>	<b>(24 219)</b>

**(c) Прочие доходы**

<b>тыс. руб.</b>	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года</b>	<b>За три месяца, закончившихся 31 марта 2023 года</b>
Реализация материалов	787	218
Сдача в аренду имущества	5 780	4 501
Прочие доходы	301	5 233
Услуги поручительства	-	66 592
Прочая реализация	40 685	-
Услуги по управлению	-	2 015
Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)	260 869	-
Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов	6 128	-
Признание доли в ЧА совместных/ассоциированных компаний, учитываемых методом долевого участия	-	432 523
	<b>314 550</b>	<b>511 082</b>

**(d) Прочие расходы**

тыс. руб.	За три месяца, закончившихся	За три месяца, закончившихся
	31 марта 2024 года	31 марта 2023 года
Штрафы, пени, неустойки по хоз.договорам	(6 733)	(4 121)
Штрафы по 214-ФЗ	(2 953)	-
Прочие расходы	(68 318)	(5 897)
Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков	(972)	(797)
Убыток при реализации школы	-	(249 860)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(2 114)	(1 791)
Отчисления в ФОНД ПИК	(75 593)	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(6 000)	(221)
Расходы по соглашению о компенсации затрат		
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(50 440)	(3 175)
Себестоимость реализации прочего имущества	(38 495)	-
	<b>(251 618)</b>	<b>(265 862)</b>

**5 Нетто величина финансовых доходов/расходов**

тыс. руб.	За три месяца, закончившихся	За три месяца, закончившихся
	31 марта 2024 года	31 марта 2023 года
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты банка	11 049	3 638
Проценты по договорам займа	23 822	30 922
Прочие финансовые доходы	75 915	-
Изменение резерва под обесценение финансовых активов	-	2 517
	<b>110 786</b>	<b>37 077</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Проценты по биржевым облигациям	(174 097)	(117 494)
Проценты по договорам займа	(170 255)	(3 329)
Проценты по кредитным договорам	(680 845)	(3 329)
Прочие финансовые расходы	(88 413)	(67 622)
	<b>(1 113 610)</b>	<b>(190 646)</b>
<b>Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период</b>	<b>(1 002 824)</b>	<b>(153 569)</b>

## 6 Инвестиции

тыс. руб.	31 марта 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Долгосрочные инвестиции</b>		
Займы выданные	52 761	899 525
Инвестиции в ассоциированные компании	241 576	242 066
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	213 518	213 518
	<u>507 855</u>	<u>1 355 109</u>
<b>Инвестиции</b>		
Займы выданные	422 400	381 039
Земельные участки под строительство	362 622	362 622
Земельные участки на праве аренды	302 848	339 963
	<u>1 087 870</u>	<u>1 083 624</u>
	<b><u>1 595 725</u></b>	<b><u>2 438 733</u></b>

## 7 Запасы

тыс. руб.	31 марта 2024 года	31 декабря 2023 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	3 067 843	822 340
Затраты по строящимся объектам	8 598 384	9 014 260
Объекты на регистрации	44 382	16 788
Товарно-материальные ценности	2 596 104	1 983 192
Прочие запасы	118	1 508
Обесценение запасов	(12 058)	(12 058)
	<u>14 294 773</u>	<u>11 826 030</u>

## 8 Дебиторская задолженность

тыс. руб.	31 марта 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Торговая и прочая дебиторская задолженность</b>		
Задолженность покупателей объектов строительства	761 715	788 263
Активы по договорам реализации недвижимости	11 252 965	5 149 575
Расчеты по договорам цессии	39 670	4 268
Задолженность работников организации	42	50
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	158 623	77 318
Прочая дебиторская задолженность	72 520	37 439
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	19 849	47 575
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	300 250	311 250
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	227 352	757 802
Задолженность покупателей земельных участков	76 730	279 266
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	29 196	19 217
Резерв под обесценение	(3 791)	(3 439)
	<u>12 935 121</u>	<u>7 468 584</u>

### **Авансы выданные**

Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	8 863 910	6 735 544
Прочие авансы	414 940	431 466
Резерв под обесценение	(25 344)	(13 971)
	<b>9 253 506</b>	<b>7 153 039</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>22 188 627</b>	<b>14 621 623</b>

## **9 Денежные средства и их эквиваленты**

тыс. руб.	31 марта 2024 года	31 декабря 2023 года
Расчетные счета	122 020	696 442
Аккредитив	2 432 912	3 464 810
<b>Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств</b>	<b>2 554 932</b>	<b>4 161 252</b>
Остаток денежных средств на счетах эскроу	8 568 545	7 220 387
<b>Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу</b>	<b>11 123 477</b>	<b>11 381 639</b>

Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа использует целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»)

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Договорные условия, раскрытые в пояснении, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

Депозиты до востребования представляют собой депозиты с правом досрочного требования со сроком погашения до одного месяца с даты приобретения.

## **10 Убыток от обесценения нефинансовых активов**

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

**(a) Основные средства**

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 марта 2024 года и 31 декабря 2023 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы

**(b) Запасы**

Группа протестировала на обесценение объекты для реализации. В связи с ростом темпов продаж и существенным ростом цен на объекты группы признаки обесценения готовой продукции и незавершенного строительства отсутствуют

**(c) Авансы выданные**

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 11 680 тыс. руб. (в 2023 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 2 423 тыс. руб.)

## **11 Капитал**

**(a) Уставный капитал**

Уставный капитал Компании по состоянию на 31 марта 2024 года составил 1 024 763 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

**(b) Распределение прибыли**

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2024 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось. За три месяца, закончившихся 31 марта 2024 года, прибыль на акцию - базовая и разводненная составляет 0,5 руб. (1,5 руб. в 2023г.) На 31 марта 2024 и на 31 декабря 2023 гг. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

**(c) Управление капиталом**

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2024 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

## 12 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	31 марта 2024	31 декабря 2023
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	5 359 037	2 415 146
Облигационные займы	3 000 000	3 400 873
Займы	75 110	813 873
	<b>8 434 147</b>	<b>6 629 893</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>		
Проектное финансирование при строительстве объектов	15 396 142	14 297 710
Облигационные займы	738 396	246 212
Займы	427 602	123 852
	<b>16 562 140</b>	<b>14 667 775</b>
	<b>24 996 287</b>	<b>21 297 668</b>

По состоянию на 31.03.2024 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 20 755 179 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 обязательства по проектному финансированию составляли 16 712 856 тыс.руб. По состоянию на 31.03.2024 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 66,83 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс - 2», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» );
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», ИП Клюкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Максимов Л.В.);
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м.
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика)

### (а) Получение и погашение проектных кредитов

В 1 квартале 2024 году было получено проектное финансирование на общую сумму 4 042 323 тыс.руб. на финансирование затрат:

- по строительству 14 жилых домов мкрн.Притяжение (в результате приобретения контроля над дочерней организацией);
  - дома 3.2Б в Екатеринбурге мкрн.Привилегия;
  - дома 43 мкрн.Парковый Премиум по средневзвешенной процентной ставке.
- Также финансирование на цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования, строительство инфраструктуры и др.) группой компаний

#### **(а) Выпуск и погашение облигаций**

- 12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила дебютный биржевой облигационный займ серии БО-01 на сумму 200 млн рублей, размещенный на Московской Бирже. Облигации погашены 11 апреля 2019г.
- В 2019 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» разместила 3 выпуска биржевых облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03 в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на общую сумму 900 млн руб.
- С 12.02.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей.  
Размер купона, годовых – 16%  
Купонный период – 30 дней  
Дата погашения – 27.01.2022
- С 10.07.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.  
Размер купона, годовых – 15%  
Купонный период – 91 день  
Дата погашения – 06.07.2022  
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации
- С 14.11.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей.  
Размер купона, годовых – 14,25%  
Купонный период – 91 день  
Дата погашения – 10.11.2022  
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации
- С 23.12.2020 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.  
Размер купона, годовых – 13%  
Купонный период – 91 день  
Дата погашения – 20.12.2023  
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 13 по 16 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.

- 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002P-01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.

- 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002P-02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, на сумму 1 000 000 000 (Один миллиард) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 18% на 1-8 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 22.04.2027

Срок обращения – 2 года (728 дней) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- 19.09.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002P-03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, на сумму 750 000 000 (Семьсот пятьдесят миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 21% на 1-4 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 14.09.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- 22.12.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 250 000 000 (Двести пятьдесят миллионов) рублей.

Размер купона, годовых до оферты – 24% на 1-4 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 год (364 дня) до оферты

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

ЦФА:

- 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находятся Цифровые финансовые FLY-1-DT-092024-0000 от 11.09.2023 на сумму 176 300 000 (Сто семьдесят шесть миллионов триста тысяч) рублей.

Размер купона, годовых– 18%

Купонный период – 91-94 дня

Дата погашения – 30.09.2024

Срок обращения – 367 дней

**(b) Условия привлечения кредитов и займов**

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 марта 2024 года	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	1 975 360	1 808 619	0,01-11,18%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	464 846	1 207 157	0,01-(КС+5,64)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	181 878	718 228	0,01-(КС+5,46)%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	315 104	1 494 030	0,01-(КС+4,74)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	174 994	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	3 629 893	3 265 544	0,01-13,19%	28.06.2024
ПАО «Сбербанк России»	2 844 535	2 711 584	0,01-13%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	551 886	500 000	18,95%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 261 722	1 140 737	0,01-11,9%	28.06.2024
ПАО «Сбербанк России»	629 404	585 390	0,01-12,21%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 143 621	1 254 264	0,01-15,82%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	463 579	1 565 803	0,01-19%	28.12.2024
ПАО «Сбербанк России»	163 832	346 742	0,01-(КС+5,75)%	31.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	524 761	500 674	0,01-12,67%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 322 530	1 260 288	0,01-13,1%	28.12.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 479 173	1 395 619	0,01-16%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 220 271	1 705 985	0,01-16%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	92 004	1 945 764	0,01-16%	28.03.2025
ПАО «Сбербанк России»	1 061 182	1 000 000	18,5%	28.06.2025
ПАО «Сбербанк России»	44 984	681 312	0,01-16%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	212 966	500 000	18,95%	28.09.2025
АО «Альфа Банк»	888 545	3 715 770	0,01-16%	30.06.2027
АО «ДОМ.РФ БАНК»	108 109	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
ООО «КС-Групп»	6 659	6 000	2/3 КС %	29.12.2024
ООО «Строительная компания «Флай Плэнинг»	672	550 000	9%	28.09.2025
ООО «Комплекттехмаркет»	22 183	20 000	КС%	31.12.2024
ООО «ОК-Финанс»	47 877	60 000	КС%	31.12.2024
ООО "Флэт-Онлайн"	6 459	35 200	12%	31.12.2024
ООО «Основа»	74 438	65 000	КС%	29.11.2027
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	5 973	4 800	9%	29.03.2025
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	51 819	41 646	9%	29.03.2025
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	19 592	17 000	9%	29.09.2024
ИП Ключин Вячеслав Владимирович	207 432	200 000	18%	26.06.2024
Займы от физических лиц	59 608	-	от 12 до 30%	01.07.2024-31.12.2024
Выпуск биржевых облигаций	502 713	500 000	13%	30.09.2024
Выпуск биржевых облигаций	504 630	500 000	18-24%	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	515 535	500 000	21-24%	19.06.2025
Выпуск биржевых облигаций	1 032 550	1 000 000	18%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	755 179	750 000	21%	22.04.2027

Выпуск биржевых облигаций	251 315	250 000	24%	14.09.2027
ЦФА	176 474	176 300	18%	17.12.2027

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 31 марта 2024 года

тыс. руб.	Сумма основного долга и процентов на 31 марта 2024 года	Срок возврата займа	Процентная ставка
Кузнецов Максим Владимирович	5 645	31.06.2024	22%
Бугрова Елена Николаевна	3 329	31.12.2024	-
Овакимян Алексей Дмитриевич	19 905	31.12.2024	30%
Савченков Владимир Васильевич	937	31.12.2024	18%
Яковлева Анна Сергеевна	2 517	01.07.2024	18%
Карабинцев Дмитрий Анатольевич	27 275	31.12.2024	12%

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
<b>Сальдо на 31 декабря 2023 года</b>	<b>16 712 856</b>	<b>937 726</b>	<b>3 647 086</b>	<b>21 297 668</b>
<b>Поступило займов (кредитов, облигаций) за 1 кв.2024 год</b>	1 678 685	234 200	-	1 912 885
<b>Начислено процентов (купоны) за 1 кв.2024 год</b>	318 302	9 580	263 157	591 039
<b>Обязательства, возникшие при приобретении контроля в 1 кв.2024 года</b>				
поступление обязательств в связи с объединением бизнеса	3 664 135	(661 794)	-	3 002 341
начислено процентов по займам/кредитам	126 922	-	-	126 922
погашено	123 529	-	-	123 529
<b>Выплачено денежными средствами за 1 кв.2024 год</b>	1 221 588	17 000	-	1 238 588
(в том числе в/зачет)				
<b>Выплачено процентов (купоны) за 1 кв.2024 год</b>	400 604	-	171 847	572 451
(в том числе в/зачет)				
<b>Сальдо на 31 марта 2024 года</b>	<b>20 755 179</b>	<b>502 712</b>	<b>3 738 396</b>	<b>24 996 287</b>

### 13 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	31 марта 2024 года	31 декабря 2023 года
<b>Долгосрочная кредиторская задолженность</b>		
Обязательства по договорам операционной аренды земли	338 342	351 125
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	59 796	67 111
Задолженность поставщикам и подрядчикам	-	1 694
	<b>398 138</b>	<b>419 930</b>
<b>Авансы полученные</b>		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	6 237 655	3 828 052
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	109 321	151 742
	<b>6 346 976</b>	<b>3 979 794</b>
<b>Торговая и прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по налогам и взносам	54 404	11 126
Задолженность поставщикам и подрядчикам	1 648 195	1 072 811
Прочая кредиторская задолженность	174 535	120 768
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	-	650 877
Обязательства по договорам операционной аренды земли	124 773	264 525
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	44 101	45 356
Задолженность за приобретенные земельные участки	101 607	114 107
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	13 083	21 083
Задолженность работникам организации	6 167	-
	<b>2 166 865</b>	<b>2 300 653</b>
<b>ИТОГО</b>	<b>8 911 979</b>	<b>6 700 377</b>

### 14 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 марта 2024 года Группа состояла из материнской компании и 23 юридических лиц (на 31 декабря 2023 года: 22 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную консолидированную финансовую отчетность

		Право собственности/голосования		
	Сфера деятельности	Страна регистрации	на 31 марта 2024	на 31 декабря 2023
АО «АПРИ»	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия		
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «ИК-Касарги»	База отдыха, имущественная компания	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Попов Лог»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»	Застройщик	Россия	100%	100%
ООО «АПРИ Столица»	Девелопер	Россия	85%	85%
ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица»	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр»	Застройщик	Россия	85%	85%

ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева»	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева»	Застройщик	Россия	85%	85%
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	Застройщик	Россия	50%	50%

## 15 Условные активы и обязательства

### (a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

### (b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в примечаниях к ней.

### (c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

## **16 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия**

### **(а) Приобретение дочерних предприятий**

В течение трех месяцев, закончившихся 31 марта 2024г. Группа не приобретала дочерние предприятия.

### **(б) Продажа дочерних предприятий**

В течение трех месяцев, закончившихся 31 марта 2024г. также, как и в течение 2023 года Группа не продавала дочерние предприятия.

### **(в) Изменение неконтролирующей доли участия**

10.01.2024 года подписано Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников между Группой и участником ООО Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3», обеспечивающее переход контроля над компанией к Группе.

## **17 События после отчетной даты**

## 18 Основные положения учетной политики

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

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

(a)	Принципы консолидации	28
(b)	Выручка	30
(c)	Финансовые доходы и расходы	31
(d)	Вознаграждения работникам	32
(e)	Налог на прибыль	32
(f)	Запасы	33
(g)	Основные средства	34
(h)	Нематериальные активы	35
(i)	Финансовые инструменты	35
(j)	Обесценение	36
(k)	Резервы	37
(l)	Аренда	38
(m)	Вступившие в силу новые стандарты и интерпретации	39
(n)	Новые стандарты и интерпретации, которые еще не вступили в силу	40

### (a) Принципы консолидации

#### (i) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

#### (ii) *Сделки по объединению бизнеса*

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость передано возмещения; плюс
- сумма признанной не контролирующей долей в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретённого предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус

- Нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если это разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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

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

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

**(iii) Потеря контроля**

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

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

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой

не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

**(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

**(b) Выручка**

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

- выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей
- выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент К<sub>гот</sub>). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент К<sub>дду</sub>). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и

поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

**(ii) Выручка от реализации строительных услуг**

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

**(с) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

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

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

**(d) Вознаграждения работникам**

**(i) Краткосрочные вознаграждения**

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

**(e) Налог на прибыль**

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

**(i) Текущий налог**

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

**(ii) Отложенный налог**

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

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

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

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

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

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

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

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

**(f) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до

настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

**(g) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

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

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

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

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

**(ii) Последующие затраты**

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

**(iii) Амортизация**

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

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

здания	10-20 лет;
машины и оборудование	5-10 лет;
прочие основные средства	2-5 лет.

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

**(h) Нематериальные активы**

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

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

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

**(i) Финансовые инструменты**

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

**(i) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания***

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

**(ii) Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка**

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определен в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

**(iii) Займы и дебиторская задолженность**

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

**(iv) Денежные средства и их эквиваленты**

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

**(v) Уставный капитал**

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

**(j) Обесценение**

**(i) Непроизводные финансовые активы**

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.
- Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Нефинансовые активы**

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

**(k) Резервы**

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

**(i) Обременительные договоры**

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

**(ii) Расходы на завершение строительства**

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

**(I) Аренда**

**(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды**

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

**(ii) Арендные платежи**

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и

краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды. При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

#### **(m) Вступившие в силу новый стандарты и интерпретации**

Ряд поправок к существующим стандартам вступили в силу с 1 января 2023 г., однако они не оказали значительного влияния на раскрываемую консолидированную финансовую отчетность Группы:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Определение бухгалтерских оценок (Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»);
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими из одной операции» (выпущены 7 мая 2021 г. и вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023г. Или после этой даты).

Группа также приняла Раскрытие информации об учетной политике (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2) с 1 января 2023 года. Хотя поправки не привели к каким-либо изменениям в самой учетной политике, они повлияли на информацию об учетной политике, раскрытую в финансовой отчетности.

Поправки требуют раскрытия существенных, а не основных положений учетной политики. Поправки также содержат рекомендации по применению принципа существенности к раскрытию учетной политики, помогая организациям предоставлять полезную и учитывающую особенности конкретного предприятия информацию об учетной политике, необходимую пользователям для понимания другой информации в финансовой отчетности.

Руководство пересмотрело учетную политику и внесло обновления в информацию, раскрытую в Примечании 25 «Основные положения учетной политики» в определенных случаях в соответствии с поправками.

**(n) Новые стандарты и интерпретации , которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Группа не осуществляла раннего применения стандартов, интерпретаций или дополнений, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

<b>Стандарты и интерпретации</b>	<b>Применимы к годовым периодам, начинающимся не ранее</b>
МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» - дополнение. (Дополнительные раскрытия соглашений финансирования поставщиков)	1 января 2024
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»- дополнение. (Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде)	1 января 2024
МСФО (IAS) 1 «Предоставление финансовой отчетности» -дополнение. (Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных и классификация долгосрочных обязательств с ковенантами)	1 января 2024
МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» - дополнение. (Дополнительные раскрытия соглашений финансирования поставщиков)	1 января 2024
IFRS S1 «Общие требования к раскрытию финансовой информации в области устойчивого развития» и IFRS S2 «Раскрытие информации, связанной с климатом»	1 января 2024

## 19 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### Чистый долг

тыс. руб.	31 марта 2024	31 декабря 2023
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	13 308 946	4 670 735
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	11 687 341	16 626 933
Денежные средства и их эквиваленты	(11 123 477)	(11 381 639)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(122 020)	(696 442)
остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	(2 432 912)	(3 464 810)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(8 568 545)	(7 220 387)
<b>Чистая сумма задолженности</b>	<b>13 872 810</b>	<b>9 916 029</b>

тыс. руб.	За год, закончившийся 31 марта 2024 года	За год, закончившийся 31 декабря 2023 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 449 491	1 791 487
Амортизация основных средств и нематериальных активов	66 691	57 504
Финансовые расходы после капитализации	1 886 818	963 854
Финансовые доходы после капитализации	(168 124)	(94 415)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	579 735	615 526
Расход по налогу на прибыль	399 939	261 326
<b>ЕБИТДА</b>	<b>5 214 550</b>	<b>3 595 282</b>