

## **ПАО «АПРИ»**

**Промежуточная сокращенная консолидированная  
финансовая отчетность**

**по состоянию на 30 сентября 2024 года и за девять  
месяцев, закончившихся на указанную дату**

г. Челябинск, 2024г.

## Содержание

|   |          |
|---|----------|
| <i>Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2024 года</i>   | <i>3</i> |
| <i>Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года</i> | <i>5</i> |
| <i>Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года</i>                        | <i>6</i> |
| <i>Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года</i>                     | <i>7</i> |
| <i>Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности</i>   | <i>9</i> |

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

|   | Прим | на 30 сентября<br>2024 года<br>(неаудированные<br>данные) | на 31 декабря<br>2023 года<br>пересмотрено* |
|---|------|---|---|
| <b>АКТИВЫ</b>                               |      |   |   |
| <b>Внеоборотные активы</b>                  |      |   |   |
| Основные средства                           | 8    | 1 088 139   | 589 761                                     |
| Отложенные налоговые активы                 |      | -   | -   |
| Долгосрочные инвестиции                     | 9    | 285 544   | 1 355 109                                   |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>           |      | <b>1 373 683</b>  | <b>1 944 870</b>                            |
| <b>Оборотные активы</b>                     |      |   |   |
| Запасы                                      | 10   | 21 789 925  | 12 168 008                                  |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 11   | 17 008 360  | 7 468 584                                   |
| Авансы выданные                             | 11   | 12 745 070  | 7 153 039                                   |
| Инвестиции                                  | 9    | 726 674   | 741 646                                     |
| Переплата по налогу на прибыль              |      | -   | 1   |
| Денежные средства**                         | 12   | 992 199   | 4 161 252                                   |
| <b>Итого оборотных активов</b>              |      | <b>53 262 228</b>   | <b>31 692 530</b>                           |
| <b>Всего активов</b>                        |      | <b>54 635 911</b>   | <b>33 637 400</b>                           |

\* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

\*\*В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 6 773 012 тыс.руб. на 30 сентября 2024 года (на 31 декабря 2023 года остатки денежных средств на счетах эскроу составляли 7 220 387 тыс.руб.)

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10-36, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

|   | Прим | на 30 сентября<br>2024 года<br>(неаудированные<br>данные) | на 31 декабря<br>2023 года |
|---|------|---|----------------------------|
| <b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                    |      |   |                            |
| <b>Капитал</b>                                    |      |   |                            |
| Уставный капитал                                  |      | 1 115 439   | 1 024 763                  |
| Добавочный капитал                                |      | 788 880   | -                          |
| Нераспределенная прибыль                          |      | 4 062 240   | 3 233 943                  |
| Доля неконтролирующих участников                  |      | 1 601 091   | 769 563                    |
| <b>Всего собственного капитала</b>                |      | <b>7 567 650</b>  | <b>5 028 269</b>           |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                 |      |   |                            |
| Кредиты и займы                                   | 15   | 11 107 099  | 6 629 893                  |
| Отложенные налоговые обязательства                |      | 674 065   | 192 377                    |
| Долгосрочная кредиторская задолженность           | 16   | 186 137   | 419 930                    |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>            |      | <b>11 967 301</b>   | <b>7 242 200</b>           |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                |      |   |                            |
| Краткосрочные кредиты и займы                     | 15   | 16 067 576  | 14 667 775                 |
| Авансы полученные                                 | 16   | 13 898 046  | 3 979 794                  |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность      | 16   | 3 457 037   | 2 300 653                  |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль        |      | -   | 14                         |
| Резервы   |      | 1 678 301   | 418 695                    |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>           |      | <b>35 100 960</b>   | <b>21 366 931</b>          |
| <b>Всего обязательств</b>                         |      | <b>47 068 261</b>   | <b>28 609 131</b>          |
| <b>Всего собственного капитала и обязательств</b> |      | <b>54 635 911</b>   | <b>33 637 400</b>          |

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10-36, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

|   | Прим | За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года<br>(неаудированные данные) | За 2023 год      |
|---|------|---|------------------|
| Выручка   | 3    | 14 123 745  | 6 640 079        |
| Себестоимость продаж  |      | (7 732 914)   | (3 721 250)      |
| <b>Валовая прибыль</b>  |      | <b>6 390 831</b>  | <b>2 918 829</b> |
| Административные расходы  | 4(a) | (493 684)   | (268 118)        |
| Коммерческие расходы  | 4(b) | (722 137)   | (476 844)        |
| Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний              |      | (31 551)  | 580 718          |
| Прочие доходы   | 4(c) | 308 197   | 974 242          |
| Прочие расходы  | 4(d) | (762 129)   | (806 575)        |
| <b>Результаты операционной деятельности</b>                                       |      | <b>4 689 527</b>  | <b>2 922 252</b> |
| Финансовые доходы   | 5    | 79 425  | 94 415           |
| Финансовые расходы  | 5    | (2 672 157)   | (963 854)        |
| <b>Чистые финансовые (расходы)/доходы</b>   |      | <b>(2 592 732)</b>  | <b>(869 439)</b> |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>   |      | <b>2 096 795</b>  | <b>2 052 813</b> |
| Расходы по налогу на прибыль  | 7    | (599 320)   | (261 326)        |
|   |      | <b>1 497 475</b>  | <b>1 791 487</b> |
| <b>Прибыль и общий совокупный доход за год, в том числе приходящаяся на долю:</b> |      | <b>1 497 475</b>  | <b>1 791 487</b> |
| Акционерам компании   |      | 846 907   | 1 516 001        |
| Держателям неконтролирующих долей   |      | 650 568   | 275 486          |

\* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за 2023 год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10-36, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

|   | Капитал, причитающийся собственникам Компании |                    |                          | Итого            | Неконтролирующая доля участия | Итого капитал    |
|---|---|--------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|
|   | Уставный капитал                              | Добавочный капитал | Нераспределенная прибыль |                  |                               |                  |
| Остаток на 1 января 2023 года                                   | 475 000                                       | -                  | 1 707 799                | <b>2 182 799</b> | -                             | <b>2 182 799</b> |
| <b>Общий совокупный доход за период</b>                         |   |                    |                          |                  |                               |                  |
| Прибыль за 2023 год   | -   | -                  | 1 516 001                | <b>1 516 001</b> | 275 486                       | <b>1 791 487</b> |
| <b>Итого общий совокупный доход за 2023 год</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)                     | <b>(250 000)</b> |
| Увеличение акционерного капитала                                | 549 763                                       |                    | -                        | 549 763          | -                             | <b>549 763</b>   |
| Операции в результате объединения/продажи бизнеса               |   |                    | 1 143                    | 1 143            | 744 077                       | <b>745 220</b>   |
| Реализация собственных выкупленных ранее акций                  |   |                    | 9 000                    | 9 000            |                               | <b>9 000</b>     |
| <b>Итого операций с собственниками Компании</b>                 | <b>549 763</b>                                |                    | <b>10 143</b>            | <b>559 906</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 период</b>                         |   |                    |                          |                  |                               |                  |
| Прибыль за 9 месяцев 2024 года                                  | -   |                    | 846 907                  | 846 907          | 650 568                       | 1 497 475        |
| <b>Итого общий совокупный доход за 9 месяцев 2024 года</b>      | -   |                    | <b>846 907</b>           | <b>846 907</b>   | <b>650 568</b>                | <b>1 497 475</b> |
| <b>Операции с собственниками Компании</b>                       |   |                    |                          |                  |                               |                  |
| Увеличение акционерного капитала (переоценка)                   |   | 788 880            |                          | 788 880          |                               | 788 880          |
| Увеличение акционерного капитала                                | 90 676  |                    |                          | 90 676           |                               | 90 676           |
| Операции в результате объединения/продажи бизнеса               | -   |                    | (18 610)                 | (18 610)         | 180 960                       | 162 350          |
| <b>Итого операций с собственниками Компании</b>                 | <b>90 676</b>                                 | <b>788 880</b>     | <b>(18 610)</b>          | <b>860 946</b>   | <b>180 960</b>                | <b>1 041 906</b> |
| <b>Остаток на 30 сентября 2024 года (неаудированные данные)</b> | <b>1 115 439</b>                              | <b>788 880</b>     | <b>4 062 240</b>         | <b>5 966 559</b> | <b>1 601 091</b>              | <b>7 567 650</b> |

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10-36, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

| Прим.   | 30 сентября 2024 года<br>(неаудированные данные) | 31 декабря 2023 года<br>(неаудированные данные)* |
|---|--|--|
| <b>ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>   |  |  |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>   | <b>2 096 795</b>                                 | <b>2 052 813</b>                                 |
| <b>Корректировки</b>  |  |  |
| Амортизация   | 79 209   | 57 504   |
| Операции в результате объединения бизнеса   | 162 350  | 707 720  |
| Финансовые доходы   | (79 425)   | (94 415)   |
| Финансовые расходы  | 2 672 157  | 956 307  |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов  | 23 629   | 7 912  |
| Изменение доли в чистых активах совместных/<br>ассоциированных компаний                                     | 31 551   | (580 718)  |
|   | <b>4 986 266</b>                                 | <b>3 107 123</b>                                 |
| <b>Изменения</b>  |  |  |
| Изменение запасов   | (9 969 507)                                      | (8 852 483)                                      |
| Изменение торговой и прочей дебиторской<br>задолженности  | (9 557 793)                                      | (5 429 362)                                      |
| Изменение авансов выданных  | (5 592 031)                                      | (6 095 339)                                      |
| Изменение торговой и прочей кредиторской<br>задолженности   | 3 724 490  | 16 166 143                                       |
| Изменение авансов полученных  | 9 918 252  | 1 912 303  |
| Изменение резервов  | 1 259 606  | 386 389  |
| <b>Потоки денежных средств от операционной<br/>деятельности до уплаты налога на прибыль и<br/>процентов</b> | <b>(5 230 717)</b>                               | <b>1 194 774</b>                                 |
| Налог на прибыль уплаченный   | -  | (218 797)  |
| Проценты уплаченные   | (1 686 769)                                      | (481 224)  |
| <b>Чистый поток денежных средств,<br/>(использованных) в операционной<br/>деятельности</b>                  | <b>(6 917 486)</b>                               | <b>494 753</b>                                   |
| <b>ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>   |  |  |
| Доходы от размещения денежных средств на<br>депозитных счетах/овернайт                                      | 37 306   | 14 538   |
| Инвестиции за вычетом денежных средств,<br>приобретенных в результате объединения                           | (493 821)  | (1 163 907)                                      |
| Поступления от выбытия инвестиций   | 573 537  | 1 059 188  |
| Выдано займов   | (82 788)   | (831 695)  |
| Поступления от погашения займов   | 113 699  | 5 407  |
| Приобретение основных средств   | (98 301)   | (52 803)   |

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10-36, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

|   |                    |                  |
|---|--------------------|------------------|
| <b>Чистый поток денежных средств, полученных/(использованных) в инвестиционной деятельности</b> | <b>49 632</b>      | <b>(969 272)</b> |
| <b>ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>   |                    |                  |
| Продажа собственных акций   | -                  | 9 000            |
| Увеличение уставного капитала, размещение акций   | 879 556            | 549 763          |
| Выплата дивидендов  | -                  | (212 500)        |
| Получение кредитов/займов   | 11 498 761         | 3 105 104        |
| Погашение кредитов/займов   | (8 679 516)        | (625 989)        |
| <b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>                                 | <b>3 698 801</b>   | <b>2 825 378</b> |
| <b>Нетто увеличение/уменьшение денежных средств</b>   | <b>(3 169 053)</b> | <b>2 350 859</b> |
| Денежные средства на начало периода   | 4 161 252          | 1 810 393        |
| <b>Денежные средства на конец периода</b>   | <b>992 199</b>     | <b>4 161 252</b> |

\* Некоторые суммы, приведенные в данном отчете, не согласуются с финансовой отчетностью за 2023год, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых приводится в Примечании 2.

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10-36, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.



## Примечание

|    |   |    |
|----|---|----|
| 1  | Отчитывающееся предприятие .....                                      | 10 |
| 2  | Принципы составления финансовой отчетности .....                      | 14 |
| 3  | Выручка .....   | 17 |
| 4  | Доходы и расходы .....  | 18 |
| 5  | Нетто величина финансовых доходов/расходов.....                       | 20 |
| 6  | Расходы на вознаграждение работникам .....                            | 21 |
| 7  | Расход по налогу на прибыль .....                                     | 21 |
| 8  | Основные средства .....   | 21 |
| 9  | Инвестиции .....  | 22 |
| 10 | Запасы.....   | 23 |
| 11 | Дебиторская задолженность .....                                       | 23 |
| 12 | Денежные средства и их эквиваленты.....                               | 24 |
| 13 | Убыток от обесценения нефинансовых активов.....                       | 25 |
| 14 | Капитал .....   | 25 |
| 15 | Кредиты и займы .....   | 26 |
| 16 | Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность ..... | 30 |
| 17 | Финансовые активы и обязательства .....                               | 31 |
| 18 | Существенные дочерние предприятия .....                               | 31 |
| 19 | Условные активы и обязательства .....                                 | 34 |
| 20 | События после отчетной даты .....                                     | 35 |
| 21 | Информация, не предусмотренная требованиями МСФО .....                | 36 |

## 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 вкпе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2024 году на экономическую ситуацию в Российской Федерации продолжало оказывать влияние последствия обострившегося военно-политического конфликта с Украиной. Объявленные рядом государств экономические санкции в отношении российских организаций привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках. В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации был реализован комплекс мер по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан. Инфляция в России с начала 2024 года ускорилась, достигнув пика в 9,1% в июле. В ответ ЦБ РФ повысил ключевую ставку тремя последовательными повышениями — до 21% в октябре 2024 года. 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.

Настоящая 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

ПАО «АПРИ» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. ПАО «АПРИ» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

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.

На отчетную дату группа занимала первое место в Челябинской области по объему ввода жилья с 32,87% долей рынка, и объему текущего строительства жилой недвижимости с 17,58% долей рынка в Челябинской области. В Екатеринбурге компания занимает 16 место по объему текущего строительства. По данным ЕРЗ.РФ за сентябрь 2024 года.

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 2024 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 Ставропольском 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

- Загородный район «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) — это флагманский проект группы компаний «АПРИ». Концептуальный загородный жилой комплекс с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь проекта: 640 000 кв. м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года. Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв. м. (96 жилых домов), строительство завершено

В 2022 году стартовало строительство второй очереди общей площадью более 400 тыс. кв. м. жилья. На отчетную дату введено в эксплуатацию 81,75 тыс. кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений. Период реализации второй очереди проекта: 2021-2026 гг.

Особенности проекта:

Наличие социальной, спортивной, торговой и досуговой инфраструктуры. В январе 2023 года открыл свои двери муниципальный "ИТ-Лицей Привилегия" на 1100 мест, в декабре 2022 года - муниципальный детский сад №77 на 350 воспитанников, продолжает работать поликлиника "Полимедика", в которой жителей принимают по полисам ОМС. В 2023 году на территории загородного района построили сразу два крупных спортивных объекта – Академию спорта и фитнес-центр «Bright Fit». С каждым годом все активнее развивается торговая инфраструктура, на территории ЖК работают крупные федеральные сетки гипермаркетов (СПАР, Магнит, Магнит-Косметик), открыты аптеки, магазины у дома, салоны красоты, пункты доставки, частные образовательные центры и прочее.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

- «Парковый-Премиум» (г. Челябинск) - жилой комплекс, состоящий из 20 десятиэтажных многоквартирных жилых домов. Экологически чистое направление, 5 минут до города, большие детские и спортивные площадки делают "Парковый Премиум" комфортным для семейного проживания. Ценовая категория жилья - «Комфорт».

Общая площадь проекта: около 188 тыс. кв. м. На отчетную дату введено в эксплуатацию введено в эксплуатацию 156,8 кв. м. (19 жилых домов)

Период реализации проекта: 2021-2025 гг.

Особенности проекта:

В проекте реализуются элементы, которые привычнее всего видеть в новостройках Элит и Бизнес классов - облицовка фасада первого этажа клинкерным кирпичом, панорамные окна, парадные с благородной дизайнерской отделкой, улучшенные лифтовые кабины. Для безопасности жителей вся территория ЖК огорожена, въезд осуществляется только через специально оборудованное КПП, дворы реализованы по концепции "без машин", в 2022 году завершилось строительство большого спортивно-игрового сквера с современными детскими игровыми площадками и открытой зоной ворк-аут, а в 2023 году ввели в эксплуатацию отдельное двухэтажное здание, где расположились два сетевых магазина, а также представители малого формата торговли.
- «Притяжение» (г. Челябинск) – загородный жилой комплекс из разноэтажных жилых домов. Первый комплекс комфорт-класса, находящийся в 20 минутах езды от центра Челябинска, с горнолыжной трассой, массой спортивных пространств и парком аттракционов в шаговой доступности. На отчетную дату введено в эксплуатацию 102,32 тыс кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений.

Общая площадь проекта: более 500 000 кв.м.

Период реализации проекта: 2022-2026

Особенности проекта:

Все дома на территории проекта будут обладать повышенной энергоэффективностью за счет пятислойных стен, жилой комплекс будет иметь собственный выход в всесезонный мультикурорт «ФанПарк». Вся территория проекта будет объединена единой вело-пешеходной аллеей. Парадные будут иметь дизайнерскую отделку и эргономичные места общего пользования.
- «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.
- «ТвояПривилегия» в Академическом (г. Екатеринбург) – это масштабирование флагманского проекта малоэтажного строительства на рынок соседнего региона. В настоящее время ведется строительство первой очереди: восемь трех и четырехэтажных домов общей площадью 95 тыс. квадратных метров. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк».

Период реализации проекта: 2022-2025

Особенности проекта:

"ТвояПривилегия" в Академическом — это малоэтажная застройка, квартиры с террасами на первом этаже или крыше, двухуровневые квартиры и квартиры с собственным входом, дворы без машин, что делает "Привилегию" в Екатеринбурге популярным местом для жизни.
- «Грани», (г. Челябинск) – проект строительства уникального жилого комплекса в самом центре города Челябинска. Проект будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью, расположенных в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Ценовая категория жилья - «Бизнес». В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта.

Общая площадь проекта: 38 тыс. кв. м.

Период реализации проекта: 2023-2028

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за  
9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

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 и комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв. 2026, а полностью объект будет сдан в 2028 году.

- «О. Русский» (г. Владивосток) – проект комплексного развития территории на О. Русский, г. Владивосток. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона в формате флагманского проекта Группы «ТвояПривилегия» в ценовом сегменте «Комфорт», включающего жилье с видовыми квартирами и коммерческие помещения. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство. Заключен договор с Банком «Дом.РФ» на проектное финансирование.  
Период реализации проекта: 2022-2026 гг.
- «Попов Лог» (г. Екатеринбург) – проект строительства жилого микрорайона в Свердловской области в ценовом сегменте «Комфорт». Проект предусматривает возведение 974,5 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений, включающего 3 образовательных центра на 1200 школьников и 350 малышей детсада в каждом и отдельно 2 детских сада на 350 мест; медицинский центр, академию спорта, образовательный центр (досуговый), библиотеку, пожарное депо, торгово-развлекательный центр и иную коммерческую недвижимость. В настоящее время ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешений на строительство.  
Срок реализации проекта 2024-2034 гг.
- Всесезонный мультикурорт «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.  
Общая площадь курорта – 63,3 га.  
Период реализации проекта: 2023-2026 гг.
- Железноводск (г. Железноводск) – проект в историческом центре города Железноводска рядом с Лермонтовским бюветом. Проект предусматривает возведение более 40 тыс. кв. м недвижимости, включающую апартаменты и рекреационно – оздоровительные объекты в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование.  
Период реализации проекта: 2024-2027 гг.
- «АПРИ Нева» (г. Санкт-Петербург) – проект жилищного строительства в Ленинградской области, граничащий с районом Петергоф г. Санкт-Петербурга. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона более 150 тыс. кв. м жилья в скандинавском стиле в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование.  
Период реализации проекта: 2024-2031 гг.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за  
9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

**(с) Информация о конечных бенефициарах**

|                  | На 30 сентября 2024 года |               | На 31 декабря 2023 года |               |
|------------------|--------------------------|---------------|-------------------------|---------------|
|                  | руб.                     | %             | руб.                    | %             |
| Е.Н. Бугрова     | 123 176 795              | 11,04         | 123 176 795             | 12,02         |
| Т.В. Карабинцев  | 411 353 985              | 36,88         | 411 353 985             | 40,14         |
| В.С. Иванов      | 84 209 700               | 7,55          | 84 209 700              | 8,22          |
| А.С. Букреев     | 197 082 683              | 17,67         | 197 082 683             | 19,23         |
| А.Д. Овакимян    | 167 520 140              | 15,02         | 167 520 140             | 16,35         |
| Прочие участники | 132 095 914              | 11,84         | 41 420 104              | 4,04          |
|                  | <b>1 115 439 217</b>     | <b>100,00</b> | <b>1 024 763 407</b>    | <b>100,00</b> |

**2 Принципы составления финансовой отчетности**

**(а) Принцип соответствия МСФО**

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), 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 промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

**(с) Основа подготовки**

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Группа не включила разделы, которые в значительной степени дублируют информацию, раскрытую в прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетности за 2023 год, такую, как положения учетной политики и детализация счетов, которые существенно не изменились в сумме или по составу, за исключением изменений, указанных ниже. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2023 год и соответствующими примечаниями. По мнению руководства Группы, не прошедшая аудит промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность и соответствующие примечания включают известные поправки, носящие обычный повторяющийся характер, которые необходимы для достоверного отражения финансового положения Группы, результатов ее деятельности, а также потоков денежных средств за промежуточные периоды.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

В данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Налог на прибыль в промежуточные учетные периоды рассчитывается по ставке, которая будет применяться к ожидаемой годовой прибыли до учета налога на прибыль.

**(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, 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, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых этими изменениями.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения учетной политики и оказывающие наиболее значительное влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

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

В 2024 году были опубликованы изменения в пять МСФО в рамках ежегодных улучшений (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards—Volume 11). Изменения устраняют редакционные и смысловые несоответствия в текстах стандартов, которые усложняли понимание требований составителями отчетности. Изменения вступят в силу с 1 января 2026 года, также разрешено применять их досрочно.

Изменения коснулись пяти стандартов:

- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»;
- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и сопутствующее руководство по его внедрению;
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»;
- МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»;
- МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств».

| Стандарт   | Что меняют  |
|--|---|
| МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»       | Учет хеджирования для организации, впервые применяющей МСФО                                     |
| Руководство по применению МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» | Уточнение формулировок справедливой стоимости   |
|  | Порядок раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

| Стандарт   | Что меняют   |
|--|--|
|  | Правила раскрытия информации о кредитном риске     |
| МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» | Раскрытия прибыли/убытка от прекращения признания  |
| МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»                       | Учет прекращения признания обязательства по аренде |
|  | Определение цены сделки                            |
| МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»     | Определение агента де-факто                        |
| МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»             | Упоминание затратного метода                       |

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

**(f) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности**

С целью улучшения представления информации в данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были внесены изменения в сравнительные данные на 31 декабря 2023 года по статьям Запасы и Инвестиции консолидированного отчета о финансовом положении:

|   | 31 декабря<br>2023 года<br>(пересмотрено) | Реклассификация | 31 декабря<br>2023 года |
|---|---|-----------------|-------------------------|
| <b>Оборотные активы</b>                     |   |                 |                         |
| Запасы                                      | 12 168 008                                | 341 978         | 11 826 030              |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 7 468 584                                 |                 | 7 468 584               |
| Авансы выданные                             | 7 153 039                                 |                 | 7 153 039               |
| Инвестиции                                  | 741 646                                   | (341 978)       | 1 083 624               |
| Переплата по налогу на прибыль              | 1   |                 | 1                       |
| Денежные средства                           | 4 161 252                                 |                 | 4 161 252               |
| <b>Итого оборотных активов</b>              | <b>31 692 530</b>                         |                 | <b>31 692 530</b>       |



Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

В промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках была добавлена строка Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний. Сумма в размере 580 718 тыс. руб. за 2023 год выделена из строки Прочие доходы.

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств формируется от прибыли до налогообложения. Соответствующее изменение в представлении учтено в сравнительных показателях за 2023 год.

### 3 Выручка

|   | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|---|--|------------------|
| <b>Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:</b>         | 13 493 745   | 5 660 674        |
| ТвояПривилегия, г. Челябинск                                    | 4 365 979  | 1 318 591        |
| Парковый Премиум, г. Челябинск                                  | 1 949 050  | 2 335 243        |
| Притяжение, г. Челябинск  | 4 204 236  | -                |
| ТвояПривилегия, г. Екатеринбург                                 | 1 741 298  | 1 771 818        |
| ЖК Грани, г. Челябинск  | 342 197  | -                |
| ФанПарк, г. Челябинск   | 890 985  | -                |
| Чурилово, Парковый, г. Челябинск                                | -  | 235 022          |
| <b>Выручка от продажи прав реализации строительных проектов</b> | <b>630 000</b>   | 979 405          |
|   | <b>14 123 745</b>  | <b>6 640 079</b> |

В 2024 году компании группы, осуществляющие реализацию проектов, были консолидированы, поскольку над ними был получен контроль.

Ниже представлены совокупные показатели выручки и объемы продаж по проектам группы (за 9 месяцев 2023 года по компаниям, которые не были консолидированы, данные представлены для сравнения).

|                                  |           | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|----------------------------------|-----------|--|------------------|
| <b>Выручка</b>                   |           |  |                  |
| ТвояПривилегия, г. Челябинск     | тыс. руб. | 4 365 979  | 1 905 354        |
| Парковый Премиум, г. Челябинск   | тыс. руб. | 1 949 050  | 2 335 243        |
| Притяжение, г. Челябинск         | тыс. руб. | 4 204 236  | 1 828 691        |
| ТвояПривилегия, г. Екатеринбург  | тыс. руб. | 1 741 298  | 1 771 818        |
| ЖК Грани, г. Челябинск           | тыс. руб. | 342 197  | -                |
| ФанПарк, г. Челябинск            | тыс. руб. | 890 985  | -                |
| Чурилово, Парковый, г. Челябинск | тыс. руб. | -  | 235 022          |
|                                  |           | <b>13 493 745</b>  | <b>8 076 128</b> |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

**Объем заключенных договоров продаж за период**

|                                  |                  |                   |                   |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| ТвояПривилегия, г. Челябинск     | кв.м.            | 21 228            | 35 532            |
|                                  | тыс. руб.        | 2 638 148         | 3 472 722         |
| Парковый Премиум, г. Челябинск   | кв.м.            | 16 311            | 57 538            |
|                                  | тыс. руб.        | 2 056 892         | 5 180 334         |
| Притяжение, г. Челябинск         | кв.м.            | 30 798            | 35 453            |
|                                  | тыс. руб.        | 3 704 465         | 3 514 274         |
| ТвояПривилегия, г. Екатеринбург  | кв.м.            | 2 735             | 30 482            |
|                                  | тыс. руб.        | 417 679           | 3 545 108         |
| ЖК Грани, г. Челябинск           | кв.м.            | 3 105             | -                 |
|                                  | тыс. руб.        | 653 148           | -                 |
| ФанПарк, г. Челябинск            | кв.м.            | 41 128            | -                 |
|                                  | тыс. руб.        | 3 975 448         | -                 |
| Чурилово, Парковый, г. Челябинск | кв.м.            | -                 | 536               |
|                                  | тыс. руб.        | -                 | 31 437            |
|                                  | <b>кв.м.</b>     | <b>115 305</b>    | <b>159 541</b>    |
|                                  | <b>тыс. руб.</b> | <b>13 445 780</b> | <b>15 743 875</b> |

**4 Доходы и расходы**

**(a) Административные расходы**

|   | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|---|--|------------------|
| Амортизация основных средств и нематериальных активов                     | (26 130)   | (19 881)         |
| Аренда и содержание помещения (офиса)                                     | (23 694)   | (14 378)         |
| Имущественные налоги  | (5 507)  | (3 180)          |
| Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги | (178 806)  | (76 267)         |
| Оплата труда и страховые взносы   | (184 078)  | (121 617)        |
| Программное обеспечение   | (34 488)   | (7 284)          |
| Прочие управленческие расходы   | (15 423)   | (23 424)         |
| Расходы по выпуску ценных бумаг   | (5 700)  | -                |
| Материальные затраты  | (8 195)  | (2 002)          |
| Услуги связи  | (2 155)  | (85)             |
| Транспортные и командировочные расходы                                    | (9 508)  | -                |
|   | <b>(493 684)</b>   | <b>(268 118)</b> |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

**(b) Коммерческие расходы**

|  | <b>За девять месяцев,<br/>закончившихся<br/>30 сентября 2024 года</b> | <b>2023 год</b>  |
|--|---|------------------|
| Агентское вознаграждение                                     | (268 217)   | (194 976)        |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов        | (4 574)   | (619)            |
| Коммунальные услуги по переданным квартирам                  | -   | (16 133)         |
| Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации | (122 891)   | (52 638)         |
| Прочие коммерческие расходы                                  | (14 136)  | (16 023)         |
| Оплата труда и страховые взносы                              | (2 609)   | (2 086)          |
| Регистрация объектов недвижимости                            | (23 684)  | (4 361)          |
| Субсидирование пониженной процентной ставки                  | (38 411)  | (76 433)         |
| Аренда помещения   | (4 964)   | (3 265)          |
| Реклама  | (239 755)   | (106 462)        |
| Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей             | (2 896)   | (3 848)          |
|  | <b>(722 137)</b>  | <b>(476 844)</b> |

**(c) Прочие доходы**

|   | <b>За девять месяцев,<br/>закончившихся<br/>30 сентября 2024 года</b> | <b>2023 год</b> |
|---|---|-----------------|
| Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам      | 179   | -               |
| Реализация материалов                                   | 1 563   | 1 867           |
| Сдача в аренду имущества                                | 23 003  | 19 125          |
| Прочие доходы   | 14 497  | 25 510          |
| Услуги поручительства                                   | -   | -               |
| Прочая реализация                                       | -   | 79 038          |
| Услуги по управлению                                    | 1 350   | 9 135           |
| Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)       | 267 605   | 834 274         |
| Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов | -   | 5 293           |
|   | <b>308 197</b>  | <b>974 242</b>  |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

**(d) Прочие расходы**

|   | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|---|--|------------------|
| Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам                | (5 463)  | (4 631)          |
| Штрафы по 214-ФЗ  | (116 582)  | (61 124)         |
| Прочие расходы  | (60 968)   | (24 162)         |
| Расходы на услуги банков  | (21 670)   | (11 057)         |
| Убыток при реализации школы                                       | -  | (251 825)        |
| Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду                   | -  | (8 535)          |
| Отчисления в ФОНД ПИК   | (416 794)  | (136 237)        |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов                        | (40 163)   | (13 205)         |
| Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках | (14 523)   | -                |
| Поддержка социальной инфраструктуры проектов                      | (6 647)  | (191 776)        |
| Себестоимость реализации прочего имущества                        | -  | (86 223)         |
| Благотворительность   | (79 319)   | (17 800)         |
|   | <b>(762 129)</b>   | <b>(806 575)</b> |

**5 Нетто величина финансовых доходов/расходов**

|   | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|---|--|------------------|
| <b>Финансовые доходы</b>  |  |                  |
| Проценты банка  | 35 170   | 17 033           |
| Проценты по договорам займа   | 44 255   | 73 128           |
| Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности                        | -  | 4 254            |
|   | <b>79 425</b>  | <b>94 415</b>    |
| <b>Финансовые расходы</b>   |  |                  |
| Проценты по биржевым облигациям   | (523 218)  | (517 079)        |
| Проценты по договорам займа   | (74 700)   | (44 959)         |
| Проценты по кредитным договорам   | (1 643 307)  | (151 106)        |
| Прочие финансовые расходы   | (412 915)  | (250 710)        |
| Убытки от обесценения финансовых активов  | (18 017)   | -                |
|   | <b>(2 672 157)</b>   | <b>(963 854)</b> |
| <b>Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период</b> | <b>(2 592 732)</b>   | <b>(869 439)</b> |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

## 6 Расходы на вознаграждение работникам

|  | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|--|--|------------------|
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов | (184 078)  | (121 617)        |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов     | (2 609)  | (2 086)          |
|  | <b>(186 687)</b>   | <b>(123 703)</b> |

## 7 Расход по налогу на прибыль

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

|   | За девять месяцев,<br>закончившихся<br>30 сентября 2024 года | 2023 год         |
|---|--|------------------|
| <b>Текущий налог на прибыль</b>                 |  |                  |
| Отчетный год                                    | (206 158)  | (220 798)        |
| <b>Отложенный налог на прибыль</b>              |  |                  |
| Возникновение и восстановление временных разниц | (393 162)  | (40 528)         |
| <b>Расход по налогу на прибыль</b>              | <b>(599 320)</b>   | <b>(261 326)</b> |

## 8 Основные средства

|  | Автомобили<br>и<br>строительная<br>техника | Здания,<br>сооружения,<br>помещения | Оборудование<br>для строительной<br>площадки,<br>контейнеры,<br>склады, бытовки | Мебель и<br>офисное<br>оборудов<br>ание | ИТОГО            |
|--|--|-------------------------------------|---|---|------------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>        |  |                                     |   |   |                  |
| Сальдо на 1 января 2023 года           | 91 704                                     | 269 805                             | 14 950  | 9 783                                   | 386 242          |
| Поступления                            | 37 327                                     | 442 011                             | 23 011  | 32 501                                  | 534 850          |
| Выбытия                                | (4 933)                                    | (207 734)                           | (3 941)   | (2 083)                                 | (218 691)        |
| <b>Сальдо на 31 декабря 2023 года</b>  | <b>124 098</b>                             | <b>504 082</b>                      | <b>34 020</b>   | <b>40 201</b>                           | <b>702 401</b>   |
| Сальдо на 1 января 2024 года           | 124 098                                    | 504 082                             | 34 020  | 40 201                                  | 702 401          |
| Поступления                            | 48 148                                     | 555 699                             | 68 135  | 16 704                                  | 688 686          |
| Выбытия                                | (2 736)                                    | (106 842)                           | (10 872)  | (10 660)                                | (131 110)        |
| <b>Сальдо на 30 сентября 2024 года</b> | <b>169 510</b>                             | <b>952 939</b>                      | <b>91 283</b>   | <b>46 245</b>                           | <b>1 259 977</b> |
| <b>Амортизация</b>                     |  |                                     |   |   |                  |
| Сальдо на 1 января 2023 года           | (23 268)                                   | (52 518)                            | (4 607)   | (4 288)                                 | (84 681)         |
| Амортизация за отчетный период         | (19 904)                                   | (28 347)                            | (4 356)   | (4 897)                                 | (57 504)         |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

|  |                 |                 |                 |                |                  |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|------------------|
| Амортизация выбывших ОС                | 4 127           | 22 844          | 514             | 2 060          | 29 545           |
| <b>Сальдо на 31 декабря 2023 года</b>  | <b>(39 045)</b> | <b>(58 021)</b> | <b>(8 449)</b>  | <b>(7 125)</b> | <b>(112 640)</b> |
| Сальдо на 1 января 2024 года           | (39 045)        | (58 021)        | (8 449)         | (7 125)        | (112 640)        |
| Амортизация за отчетный год            | (19 736)        | (45 530)        | (8 369)         | (5 574)        | (79 209)         |
| Амортизация выбывших ОС                | 2 100           | 11 337          | 3 083           | 3 491          | 20 011           |
| <b>Сальдо на 30 сентября 2024 года</b> | <b>(56 681)</b> | <b>(92 214)</b> | <b>(13 735)</b> | <b>(9 208)</b> | <b>(171 838)</b> |
| <b>Балансовая стоимость</b>            |                 |                 |                 |                |                  |
| на 1 января 2023 года                  | 68 436          | 217 287         | 10 343          | 5 495          | 301 561          |
| На 31 декабря 2023 года                | 85 053          | 446 061         | 25 571          | 33 076         | 589 761          |
| На 1 января 2024 года                  | 85 053          | 446 061         | 25 571          | 33 076         | 589 761          |
| на 30 сентября 2024 года               | 112 829         | 860 725         | 77 548          | 37 037         | 1 088 139        |

В 2024 году амортизационные отчисления основных средств в размере 48 505 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 26 130 тыс. руб. – в составе административных расходов, 4 574 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

## 9 Инвестиции

|   | Прим | 30 сентября<br>2024 года | 31 декабря<br>2023 года<br>(пересмотрено) |
|---|------|--------------------------|---|
| <b>Долгосрочные инвестиции</b>                            |      |                          |   |
| Займы выданные  |      | 30 099                   | 899 525                                   |
| Инвестиции в ассоциированные компании                     |      | 241 816                  | 242 066                                   |
| Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний |      | 13 629                   | 213 518                                   |
| <b>Итого долгосрочные инвестиции</b>                      |      | <b>285 544</b>           | <b>1 355 109</b>                          |
| <b>Краткосрочные инвестиции</b>                           |      |                          |   |
| Займы выданные  |      | 360 936                  | 381 039                                   |
| Инвестиционная недвижимость                               |      | 365 738                  | 360 607                                   |
| <b>Итого краткосрочные инвестиции</b>                     |      | <b>726 764</b>           | <b>741 646</b>                            |
| <b>Итого инвестиции</b>                                   |      | <b>1 012 218</b>         | <b>2 096 755</b>                          |

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Данные участки оценены по первоначальной стоимости.

## 10 Запасы

|                                      | <b>30 сентября<br/>2024 года</b> | <b>31 декабря 2023<br/>года (пересмотрено)</b> |
|--------------------------------------|----------------------------------|--|
| Жилые и нежилые помещения на продажу | 3 684 240                        | 822 340  |
| Затраты по строящимся объектам       | 15 349 676                       | 9 014 260                                      |
| Объекты на регистрации               | 35 709                           | 16 788   |
| Товарно-материальные ценности        | 2 510 682                        | 1 983 192                                      |
| Права аренды                         | 224 622                          | 339 421  |
| Земельные участки под строительство  | 2 557                            | 2 557  |
| Прочие запасы                        | 109                              | 1 508  |
| Обесценение запасов                  | (17 670)                         | (12 058)                                       |
|                                      | <b>21 789 925</b>                | <b>12 168 008</b>                              |

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

В 2023 году Группа реклассифицировала в состав запасов земельные участки под строительство в связи с началом развития девелоперских проектов, которые на данных участках реализуются. В связи с этой классификацией были пересмотрены сравнительные показатели на 31 декабря 2023 года. Изменения описаны в примечании 2.

## 11 Дебиторская задолженность

|  | <b>30 сентября<br/>2024 года</b> | <b>31 декабря<br/>2023 года</b> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Торговая и прочая дебиторская задолженность</b>   |                                  |                                 |
| Задолженность покупателей объектов строительства   | 284 097                          | 788 263                         |
| Активы по договорам реализации недвижимости  | 14 771 636                       | 5 149 575                       |
| Расчеты по договорам цессии  | 58 523                           | 4 268                           |
| Задолженность работников организации   | -                                | 50                              |
| Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль  | 91 089                           | 77 318                          |
| Прочая дебиторская задолженность   | 56 321                           | 37 439                          |
| Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)  | 28 012                           | 47 575                          |
| Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы                                      | 700 000                          | 311 250                         |
| Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах) | 422 134                          | 757 802                         |
| Задолженность покупателей земельных участков   | 565 000                          | 279 266                         |
| Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды  | 53 004                           | 19 217                          |
| Резерв под обесценение   | (21 456)                         | (3 439)                         |
|  | <b>17 008 360</b>                | <b>7 468 584</b>                |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

|  | <u>30 сентября<br/>2024 года</u> | <u>31 декабря<br/>2023 года</u> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Авансы выданные</b>   |                                  |                                 |
| Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство | 12 280 861                       | 6 735 544                       |
| Прочие авансы  | 487 238                          | 431 466                         |
| Резерв под обесценение   | (23 029)                         | (13 971)                        |
|  | <u><b>12 745 070</b></u>         | <u><b>7 153 039</b></u>         |
|  | <u><b>29 753 430</b></u>         | <u><b>14 621 623</b></u>        |

## 12 Денежные средства и их эквиваленты

|  | <u>30 сентября 2024</u> | <u>31 декабря 2023</u>   |
|--|-------------------------|--------------------------|
| Остатки на банковских счетах в рублях  | 992 199                 | 4 161 252                |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств</b> | <u><b>992 199</b></u>   | <u><b>4 161 252</b></u>  |
| Остаток денежных средств на счетах эскроу  | 6 773 012               | 7 220 387                |
| <b>Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу</b>   | <u><b>7 765 211</b></u> | <u><b>11 381 639</b></u> |

По состоянию на 30 сентября 2024 года денежных средств на аккредитивах не числилось. На 31 декабря 2023 года часть денежных средств на аккредитивах в сумме 3 464 810 тыс. руб. была ограничена в использовании. 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.



### 13 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 30 сентября 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.

Группа проанализировала движение материалов и провела списание части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода в сумме 5 612 тыс.руб. (5 489 тыс.руб. в 2023 году).

#### (c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 18 017 тыс. руб. (в 2023 году признан резерв под обесценение авансов выданных в размере 2 423 тыс. руб.)

### 14 Капитал

#### (a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 сентября 2024 года составил 1 115 439 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 принято решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров группы в совокупном размере 350 000 тыс. руб.

За 9 месяцев 2024 год прибыль на акцию - базовая и разводненная составляет 0,76 руб. (1,48 руб. за 2023 год) На 30 сентября 2024г. и на 31 декабря 2023г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

## 15 Кредиты и займы

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

| тыс. руб.   | 30 сентября 2024  | 2023              |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Долгосрочные кредиты и займы</b>                 |                   |                   |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 8 403 702         | 2 415 146         |
| Облигационные займы                                 | 2 547 986         | 3 400 873         |
| Займы   | 155 411           | 813 873           |
|   | <b>11 107 099</b> | <b>6 629 893</b>  |
| <b>Краткосрочные кредиты и займы</b>                |                   |                   |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 14 602 336        | 14 297 710        |
| Облигационные займы                                 | 1 009 928         | 246 212           |
| Займы   | 455 312           | 123 852           |
|   | <b>16 067 576</b> | <b>14 667 775</b> |
|   | <b>27 174 675</b> | <b>21 297 668</b> |

По состоянию на 30.09.2024 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 23 006 038 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2023 обязательства по проектному финансированию составляли 16 712 856 тыс.руб. По состоянию на 30.09.2024 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 71,22 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 МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»);
- 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 Ключин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В.);
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры 12,13 комплекса мкрн.Привилегия, готовые квартиры в жилых домах 58-69 мкрн.Притяжение)
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика)

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

**(а) Получение и погашение проектных кредитов**

За 9 месяцев 2024 года было получено проектное финансирование на общую сумму 10 967 млн.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани», мкрн.Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 8 252 млн.руб.

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**

- 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) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 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 – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны, 22% на 9-12 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025

Срок обращения – 1 092 дней (3 года)

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

- С 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 – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны, 28% на 9-12 купоны, размер процентной ставки на 13-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002P.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

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

- С 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.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

Размер купона, годовых – 18% на 1-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002P.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 22.04.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

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

- С 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 – 21% на 1-4 купоны, 24% на 5-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002P.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 14.09.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

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

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

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, размер процентной ставки на 5-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002P.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

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

ЦФА:

- С 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находились Цифровые финансовые активы 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

Погашены в полном объеме.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

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

| тыс. руб.                                 | Сумма основного долга и процентов на 30 сентября 2024 года | Лимит, тыс. руб. | Номинальная ставка | Срок       |
|---|--|------------------|--------------------|------------|
| ПАО «Сбербанк России»                     | 2 236 498  | 2 158 619        | 0,01-11,18%        | 28.09.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 930 595  | 1 207 157        | 0,01-(КС+5,64)%    | 28.12.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 491 270  | 718 228          | 0,01-(КС+5,46)%    | 28.12.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 1 126 032  | 1 494 030        | 0,01-(КС+4,74)%    | 28.09.2027 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 165 568  | 174 796          | 13,84%             | 28.12.2029 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 3 885 752  | 3 265 544        | 0,01-13,19%        | 28.06.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 3 253 656  | 2 711 584        | 0,01-13%           | 28.09.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 534 953  | 500 000          | 10-25,5%           | 28.06.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 153 078  | 681 312          | 0,01-12,5%         | 28.09.2027 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 592 794  | 500 000          | 18,95%             | 28.06.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 468 888  | 1 140 737        | 0,01-11,9%         | 28.09.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 217 766  | 240 000          | КС+6,5%            | 28.06.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 326 255  | 346 742          | 0,01-(КС+5,75)%    | 31.03.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 359 629  | 400 000          | КС+6,4%            | 28.06.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 527 016  | 622 600          | КС+4,7%            | 28.06.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 189 061  | 500 674          | 0,01-12,67%        | 28.03.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 452 951  | 1 260 288        | 0,01-13,1%         | 28.12.2025 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 112 469  | 1 018 947        | 0,01-КС+4,51%      | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 404 859  | 850 000          | КС+6,75%           | 28.06.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 216 472  | 976 624          | 0,01-КС+4,95%      | 28.06.2027 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 2 292 419  | 2 301 000        | КС+3,63%           | 28.12.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 811 427  | 1 052 114        | 0,01-КС+6,97%      | 28.06.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 877 845  | 1 051 963        | 0,01-КС+6,97%      | 28.06.2026 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 270 181  | 809 773          | 0,01-КС+4,8%       | 28.06.2027 |
| ПАО «Сбербанк России»                     | 284 264  | 768 288          | 0,01-КС+4,8%       | 28.12.2026 |
| АО «ДОМ.РФ БАНК»                          | 180 679  | 8 452 866        | 0,01-(КС+5)%       | 30.06.2030 |
| АО «АЛЬФА-БАНК»                           | 1 643 661  | 3 715 770        | 0,01-23%           | 30.06.2027 |
| ООО «КС-Групп»                            | 6 888  | 6 000            | 2/3 КС %           | 29.12.2024 |
| ООО «Строительная компания «Флай Плэнинг» | 704  | 550 000          | 9%                 | 28.09.2025 |
| ООО «Комплекттехмаркет»                   | 32 609   | 20 000           | КС%                | 31.12.2024 |
| ООО «ОК-Финанс»                           | 91 680   | 60 000           | КС%                | 31.12.2024 |
| ООО "Флэт-Онлайн"                         | 6 613  | 35 200           | 12%                | 31.12.2024 |
| ООО «Основа»                              | 74 516   | 65 000           | КС%                | 29.11.2027 |
| ООО «Молния Финанс»                       | 42 781   | 40 000           | 20%                | 31.12.2024 |
| ООО УК Торгцентр                          | 27 238   | 25 000           | 18%                | 31.12.2024 |
| ИП Ключин Вячеслав Владимирович           | 206 612  | 200 000          | 40%                | 31.12.2024 |
| ИП Ключин Вячеслав Владимирович           | 6 189  | 4 800            | 9%                 | 29.03.2025 |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

|                                 |           |           |              |                       |
|---------------------------------|-----------|-----------|--------------|-----------------------|
| ИП Клюкин Вячеслав Владимирович | 53 694    | 41 646    | 9%           | 29.03.2025            |
| ИП Клюкин Вячеслав Владимирович | 20 309    | 17 000    | 9%           | 29.09.2024            |
| Займы от физических лиц         | 40 890    | -         | от 12 до 30% | 01.07.2024-31.12.2024 |
| Выпуск биржевых облигаций       | 505 978   | 500 000   | 13%          | 02.09.2025            |
| Выпуск биржевых облигаций       | 503 950   | 500 000   | 18-24%       | 19.06.2025            |
| Выпуск биржевых облигаций       | 498 226   | 500 000   | 21-24%       | 03.11.2026            |
| Выпуск биржевых облигаций       | 1 042 125 | 1 000 000 | 18%          | 22.04.2027            |
| Выпуск биржевых облигаций       | 751 517   | 750 000   | 21%          | 14.09.2027            |
| Выпуск биржевых облигаций       | 256 118   | 250 000   | 24%          | 17.12.2027            |

## 16 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

|  | 30 сентября<br>2024 года | 31 декабря<br>2023 года |
|--|--------------------------|-------------------------|
| <b><i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i></b>  |                          |                         |
| Обязательства по договорам операционной аренды земли   | 45 453                   | 351 125                 |
| Обязательства по договорам финансовой аренды   | 140 684                  | 67 111                  |
| Задолженность поставщикам и подрядчикам  | -                        | 1 694                   |
|  | <b>186 137</b>           | <b>419 930</b>          |
| <b><i>Авансы полученные</i></b>  |                          |                         |
| Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости | 13 769 433               | 3 828 052               |
| Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении  | 128 613                  | 151 742                 |
|  | <b>13 898 046</b>        | <b>3 979 794</b>        |
| <b><i>Торговая и прочая кредиторская задолженность</i></b>   |                          |                         |
| Задолженность по налогам и взносам   | 213 464                  | 11 126                  |
| Задолженность поставщикам и подрядчикам  | 2 722 543                | 1 072 811               |
| Прочая кредиторская задолженность  | 21 283                   | 120 768                 |
| Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями  | 7 679                    | 650 877                 |
| Обязательства по договорам операционной аренды земли   | 392 701                  | 264 525                 |
| Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды  | 78 935                   | 45 356                  |
| Задолженность перед работниками организации  | 7 932                    | -                       |
| Задолженность за приобретенные земельные участки   | 12 500                   | 114 107                 |
| Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций   | -                        | 21 083                  |
|  | <b>3 457 037</b>         | <b>2 300 653</b>        |
|  | <b>17 541 220</b>        | <b>6 700 377</b>        |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

## 17 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

| Прим   | <u>30 сентября<br/>2024 года</u> | <u>31 декабря 2023<br/>года</u> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| <b>Уровень 3</b>                             |                                  |                                 |
| <b>Активы</b>                                |                                  |                                 |
| Денежные средства и их эквиваленты           | 992 199                          | 4 161 252                       |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность  | 17 008 360                       | 7 468 584                       |
| Займы выданные                               | 391 035                          | 1 020 564                       |
| <b>Обязательства</b>                         |                                  |                                 |
| Кредиты и займы                              | 27 174 675                       | 10 961 924                      |
| Обязательства по договорам аренды            | 657 773                          | 725 562                         |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 16 883 447                       | 5 551 243                       |
|  | <u><b>63 107 489</b></u>         | <u><b>29 889 129</b></u>        |

### Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

|   | <u>30 сентября 2024<br/>года</u> | <u>31 декабря 2023 года<br/>(пересмотрено)</u> |
|---|----------------------------------|--|
| Инвестиции                                  | 1 012 218                        | 2 096 755                                      |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 17 008 360                       | 7 468 584                                      |
| Денежные средства и их эквиваленты          | 992 199                          | 4 161 252                                      |
|   | <u><b>19 012 777</b></u>         | <u><b>13 726 591</b></u>                       |

### Убытки от обесценения

По состоянию на 30 сентября 2024 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 21 456 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года 3 439 тыс. руб.)

## 18 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 сентября 2024 года Группа состояла из материнской компании и 38 юридических лиц (на 31 декабря 2023 года: 22 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

|  | Сфера деятельности                                    | Страна регистрации | Право собственности/голосования |      |
|--|---|--------------------|---------------------------------|------|
|  |   |                    | 2024                            | 2023 |
| ПАО "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%  |



Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

|  | Сфера деятельности   | Страна регистрации | Право собственности/голосования |      |
|--|--|--------------------|---------------------------------|------|
|  |  |                    | 2024                            | 2023 |
| ООО "Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-4"  | Застройщик   | Россия             | 50%                             | 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%                             |      |
| ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Миасс"        | Застройщик   | Россия             | 100%                            |      |
| ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Эссенуки"     | Застройщик   | Россия             | 70%                             |      |
| ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Железноводск" | Застройщик   | Россия             | 65%                             |      |
| ООО Специализированный застройщик "АПРИ Флай Курорт"       | Застройщик   | Россия             | 65%                             |      |
| ООО Специализированный застройщик "АПРИ КМВ"               | Застройщик   | Россия             | 65%                             |      |
| ООО Академия спорта  | Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"                | Россия             | 100%                            |      |
| ООО «АПРИ РЕКА»  | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик           | Россия             | 85,1%                           |      |
| ООО «АПРИ Площадка»  | Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик | Россия             | 80%                             |      |
| ООО СЗ «АПРИ ЦЕНТР 1»                                      | Застройщик   | Россия             | 65%                             |      |
| ООО СЗ «АПРИ ЦЕНТР 2»                                      | Застройщик   | Россия             | 65%                             |      |

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

|                      | Сфера деятельности   | Страна регистрации | Право собственности/голосования |      |
|----------------------|--|--------------------|---------------------------------|------|
|                      |  |                    | 2024                            | 2023 |
| ООО «РЕКА»           | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик           | Россия             | 50,1%                           |      |
| ООО «ОЗЕРО 1»        | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик           | Россия             | 50,1%                           |      |
| ООО «ОЗЕРО 2»        | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик           | Россия             | 50,1%                           |      |
| ООО «ПЛОЩАДКА»       | Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик | Россия             | 51%                             |      |
| ООО СЗ «ПРИГОРОДНЫЙ» | Застройщик   | Россия             | 50%                             |      |

## 19 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

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев, закончившихся 30 сентября 2024г.

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 сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

**(с) 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.

## **20 События после отчетной даты**

Существенных событий после отчетной даты не было.

## 21 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### Чистый долг

| тыс. руб.  | 30 сентября 2024  | 31 декабря 2023  |
|--|-------------------|------------------|
| Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)                                  | 4 168 637         | 4 670 735        |
| Кредиты и займы (Проектное финансирование)   | 23 006 038        | 16 626 933       |
| Денежные средства и их эквиваленты   | (7 765 211)       | (11 381 639)     |
| в т.ч. денежные средства и их эквиваленты  | (992 199)         | (696 442)        |
| остаток денежных средств на покрытых аккредитивах,<br>открытых для целей строительства | -                 | (3 464 810)      |
| остаток денежных средств на счетах эскроу  | (6 773 012)       | (7 220 387)      |
| <b>Чистая сумма задолженности</b>  | <b>19 409 464</b> | <b>9 916 029</b> |

| тыс. руб.   | За год,<br>закончившийся<br>30 сентября 2024<br>года | За год,<br>закончившийся<br>31 декабря 2023<br>года |
|---|--|---|
| Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период   | 2 131 404  | 1 791 487   |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 97 698   | 57 504  |
| Финансовые расходы после капитализации                | 2 955 494  | 963 854   |
| Финансовые доходы после капитализации                 | (91 654)   | (94 415)  |
| Финансовые расходы, списанные в себестоимость         | 540 072  | 615 526   |
| Расход по налогу на прибыль                           | 682 138  | 261 326   |
| <b>ЕБИТДА</b>   | <b>6 315 152</b>                                     | <b>3 595 282</b>                                    |