

АО «Глоракс»

**Сокращенная промежуточная консолидированная
финансовая отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2025 года
(неаудированная), подготовленная в соответствии с
МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая
отчетность»**

Содержание

Заключение независимого аудитора по результатам обзорной проверки	
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	1
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	5
1. Отчитывающееся предприятие	5
2. Функциональная валюта и валюта представления	6
3. Основы учета	6
4. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	7
5. Операционные сегменты	9
6. Выручка	12
7. Коммерческие расходы	13
8. Управленческие и административные расходы	14
9. Расходы по вознаграждению работников	14
10. Прочие доходы / (расходы), нетто	15
11. Финансовые расходы и доходы	15
12. Доход / (расход) по налогу на прибыль	16
13. Прочие инвестиции	17
14. Запасы	17
15. Торговая и прочая дебиторская задолженность	18
16. Денежные средства и их эквиваленты	18
17. Капитал и резервы	18
18. Кредиты и займы	19
19. Резервы	21

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	22
21. Аренда	23
22. Связанные стороны	24
23. Изменения в составе Группы	26
24. Значительные дочерние предприятия	27
25. События после отчетной даты	28
26. Существенная информация об учетной политике	29
27. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	45
28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	46

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ СОКРАЩЕННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам и Совету директоров Акционерного общества «Глоракс»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении Акционерного общества «Глоракс» и его дочерних обществ (далее – «Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года и связанных с ним сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и о прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также избранных пояснительных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации (далее - «сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

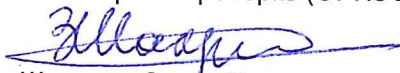
Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Действующий от имени АО «Бетерра» на основании доверенности
№52-01 от 30 января 2025 года,

Руководитель задания, по результатам которого составлено заключение
по обзорной проверке (ОРНЗ 21906108595)


Шалумов Захар Борисович

29 августа 2025 года



Сведения об Аудиторской организации:

Акционерное общество «Бетерра»

125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 47 стр. 3

ОГРН 1027700115409

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

Сведения об Организации:

Акционерное общество «Глоракс»

119602, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный
округ Тропарево-Никулино, ул Никулинская,
д. 19, помещ. 1/1

ОГРН 1247700688069

АО «Глоракс»
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2025 года (не аудировано)	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		646 093	579 226
Нематериальные активы		245 008	234 629
Прочие инвестиции	13	963 893	1 344 353
Отложенные налоговые активы		3 738 222	2 853 549
Итого внеоборотные активы		5 593 216	5 011 757
Оборотные активы			
Запасы	14	52 050 748	40 800 063
Прочие инвестиции	13	4 523 633	2 191 788
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	30 402 025	26 232 861
Переплата по налогу на прибыль		36 426	78 221
Денежные средства и их эквиваленты	16	2 711 044	473 575
Прочие оборотные активы		242 616	426 671
Итого оборотные активы		89 966 492	70 203 179
Итого активы		95 559 708	75 214 936
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		4 610 920	2 276 261
Итого собственный капитал		4 611 920	2 277 261
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	53 879 120	29 742 731
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	254 963	227 265
Отложенные налоговые обязательства		2 633 350	1 428 412
Итого долгосрочные обязательства		56 767 433	31 398 408
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	18 168 306	17 221 571
Кредиты и займы	18	14 833 486	22 604 985
Налог на прибыль к уплате		234 957	318 629
Резервы	19	943 606	1 394 082
Итого краткосрочные обязательства		34 180 355	41 539 267
Итого обязательства		90 947 788	72 937 675
Итого капитал и обязательства		95 559 708	75 214 936

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 августа 2025 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор АО «Глоракс»

Андреанов А.Н.

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 47, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Глоракс»

*Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)*

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. (не аудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г. (не аудировано)
	Прим.		
Выручка по договорам с покупателями	6	18 683 285	12 862 276
Себестоимость		(11 065 182)	(6 966 046)
Валовая прибыль		7 618 103	5 896 230
Коммерческие расходы	7	(1 046 555)	(1 073 026)
Управленческие и административные расходы	8	(1 190 931)	(837 574)
Прочие доходы/(расходы), нетто	10	1 355 752	272 347
Результаты операционной деятельности		6 736 369	4 257 977
Финансовые доходы	11	788 722	190 894
Финансовые расходы	11	(4 615 884)	(3 677 849)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		2 909 207	771 022
Доход / (расход) по налогу на прибыль	12	(574 548)	(144 536)
Прибыль/(убыток) за отчетный год		2 334 659	626 486
Прочий совокупный расход, за вычетом налога		-	-
Общий совокупный доход/(расход) за отчетный год		2 334 659	626 486
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		2 346 879	635 345
Держателям неконтролирующей доли участия		(12 220)	(8 859)
		2 334 659	626 486

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 47, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

	Капитал собственников Группы			Итого	
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	собственный капитал
Остаток на 31 декабря 2023 года	30	1 055 998	1 056 028	-	1 056 028
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	-	635 345	635 345	(8 859)	626 486
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	(8 859)	(8 859)	8 859	-
Остаток на 30 июня 2024 года (не аудировано)	30	1 682 484	1 682 514	-	1 682 514
Остаток на 31 декабря 2024 года	1 000	2 276 261	2 277 261	-	2 277 261
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год	-	2 346 879	2 346 879	(12 220)	2 334 659
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	(12 220)	(12 220)	12 220	-
Остаток на 30 июня 2025 года (не аудировано)	1 000	4 610 920	4 611 920	-	4 611 920

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 47, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Глоракс»
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2025 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. (не аудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г. (не аудировано)
	Прим.		
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за отчетный год		2 334 659	626 486
Корректировки:			-
Амортизация	7,8	115 177	86 706
Убыток / (прибыль) от реализации и выбытия прочих активов	10	3 720	2 015
Убыток / (прибыль) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	10	(1 463 823)	(442 054)
Списание дебиторской задолженности	10	-	863
Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов	10	(224 724)	50 227
Списание кредиторской задолженности	10	(284 943)	12 080
Убыток/(восстановление убытка) от обесценения авансов выданных	10	10 305	1 496
Финансовые доходы	11	(788 722)	(190 894)
Финансовые расходы	11	4 615 884	3 677 849
Расход по налогу на прибыль	12	574 548	144 536
Прочие неденежные операции		5 168 745	(88 685)
Изменения оборотного капитала:		(10 434 485)	(16 427 386)
Изменение запасов		(4 415 641)	(7 081 360)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(7 254 229)	(11 765 283)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		1 330 146	2 230 091
Изменение резервов		(94 761)	189 166
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(373 659)	(12 546 761)
Платежи по налогу на прибыль		(424 074)	(73 704)
Проценты уплаченные		(2 629 412)	(526 967)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(3 427 145)	(13 147 432)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		48 992	87 562
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов		(175 644)	(108 557)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии	23	(1 535 010)	(301 795)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	23	940 002	-
Займы выданные		(1 642 420)	(1 156 485)
Погашение займов выданных		554 617	407 107
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1 809 463)	(1 072 168)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов		22 588 603	15 308 844
Погашение кредитов и займов		(15 046 822)	(1 294 132)
Выплаты по арендным обязательствам	21	(68 265)	(70 824)
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		7 473 516	13 943 888
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		2 236 908	(275 713)
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		561	101
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		473 575	308 119
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		2 711 044	32 507

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

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

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

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

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

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Санкции в отношении России продолжают действовать, Европейский Союз и другие страны продолжают вводить новые пакеты санкций, направленные на ограничение торговли, финансовых операций и доступа к технологиям в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний.

На фоне замедления инфляции, снижения инфляционных ожиданий и необходимостью поддержать экономическую активность ЦБ РФ начиная с июня 2025 года дважды снизил ключевую ставку с 21% до 18%.

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

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

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

2 Функциональная валюта и валюта представления

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

3 Основы учета

(a) Основы подготовки

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая информация не аудирована и не включает всей информации, которую необходимо раскрывать в консолидированной финансовой отчетности. Группа не раскрывала информацию, которая в значительной мере дублировала бы информацию, содержащуюся в аудированной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО (IFRS)») (например, принципы учетной политики и подробные сведения о статьях, не претерпевших существенных изменений по суммам или по составу). Данную сокращенную консолидированную промежуточную финансовую информацию следует рассматривать в совокупности с консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной в соответствии с МСФО, за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

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

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

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас

финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов.

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

В августе 2025 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был подтвержден на уровне BVB и прогноз стабильный.

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

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

- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 14 «Запасы»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 24 «Значительные дочерние предприятия».

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

- примечание 19 «Резервы»;

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных

в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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

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

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

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

5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента в зависимости от региона, к которому относится деятельность: «г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва» и «Другие регионы РФ». Операционные результаты операционных сегментов по МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Финансовые результаты отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	7 479 277	134 298	44 347	-	7 523 624	134 298
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая на протяжении времени	7 031 556	12 519 256	4 109 196	201 526	11 140 752	12 720 782
Выручка от реализации прочих услуг	3 362	3 815	15 547	3 381	18 909	7 196
Выручка по договорам с покупателями	14 514 195	12 657 369	4 169 090	204 907	18 683 285	12 862 276
Межсегментная выручка	46 348	9 463	1 251	1 829	47 599	11 292
Итого сегментная выручка	14 560 543	12 666 832	4 170 341	206 736	18 730 884	12 873 568
Себестоимость	(8 739 955)	(6 847 012)	(2 325 227)	(119 034)	(11 065 182)	(6 966 046)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(140 747)	293 596	1 496 499	(21 249)	1 355 752	272 347
Результат деятельности сегмента	5 679 841	6 113 416	3 341 613	66 453	9 021 454	6 179 869
Финансовые доходы	354 554	71 418	11 937	106 813	366 491	178 231
Финансовые расходы	(1 832 510)	(2 864 030)	(1 817 882)	(494 006)	(3 650 392)	(3 358 036)

Активы и обязательства отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы сегмента	40 912 636	47 763 381	45 047 522	21 148 265	85 960 158	68 911 646
Обязательства сегмента	37 983 273	45 801 704	40 384 544	18 715 011	78 367 817	64 516 715
Запасы	20 815 673	23 655 499	31 235 075	17 144 564	52 050 748	40 800 063

Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	2025	2024
Выручка		
Общая выручка сегментов	18 730 884	12 873 568
Межсегментная выручка	(47 599)	(11 292)
Консолидированная выручка	18 683 285	12 862 276
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	366 491	178 231
Проценты по выданным займам	(216 497)	(154 863)
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	638 728	167 526
Консолидированные финансовые доходы	788 722	190 894
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(3 650 392)	(3 358 036)
Проценты по полученным займам	216 497	154 863
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	(1 181 989)	(474 676)
Консолидированные финансовые расходы	(4 615 884)	(3 677 849)
Прибыль за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	2025	2024
Общий результат отчетных сегментов	9 021 454	6 179 869
Межсегментная выручка	(47 599)	(11 292)
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(2 237 486)	(1 910 600)
Финансовые доходы	788 722	190 894
Финансовые расходы	(4 615 884)	(3 677 849)
Расход по налогу на прибыль	(574 548)	(144 536)
Консолидированная прибыль за отчетный период	2 334 659	626 486
	30 июня	31 декабря
Активы	2025 года	2024 года
Общие активы отчетных сегментов	85 960 158	68 911 646
Исключение межсегментных активов	(137 357)	(591 867)
Нераспределенные на сегменты активы	9 736 907	6 895 157
Консолидированные активы	95 559 708	75 214 936
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов	78 367 817	64 516 715
Исключение межсегментных обязательств	(137 357)	(591 867)
Нераспределенные на сегменты активы	12 717 328	9 012 827
Консолидированные обязательства	90 947 788	72 937 675

6 Выручка

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	7 199 550	91 420
Выручка, признаваемая на протяжении времени	9 958 360	11 192 684
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	324 074	42 879
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 182 392	1 528 097
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	18 909	7 196
	18 683 285	12 862 276

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1% (Примечание 18). Величина экономии, учтенная в составе выручки за 6 месяцев 2025 года, составила 2 024 863 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024 года: 1 644 898 тыс. руб.).

В течение 6 месяцев 2025 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 597 796 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024 года: 241 288 тыс. руб.).

За 6 месяцев 2025 года и за 6 месяцев 2024 года сумма расторгнутых договоров реализации объектов недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

За 6 месяцев 2025 года Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 42 743 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024 года: 86 054 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

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

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договору	14 913 240	16 411 346
Торговая дебиторская задолженность	131 257	69 294
Обязательства по договору	(8 204 485)	(9 179 228)

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

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

7 Коммерческие расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Реклама	542 950	510 549
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	398 513	483 929
Расходы по вознаграждению работников	42 285	47 753
Ремонт и содержание офисов продаж	2 479	-
Расходы по регистрации ДДУ	41 252	22 854
Амортизация основных средств и нематериальных активов	584	891
Прочее	18 492	7 050
	1 046 555	1 073 026

8 Управленческие и административные расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Расходы по вознаграждению работников	502 174	305 514
Услуги управляющей компании	112 024	66 968
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	170 915	133 600
Услуги третьих лиц	56 635	88 883
Амортизация основных средств и нематериальных активов	114 593	85 815
Банковские услуги	35 045	23 113
Налоги, за исключением налога на прибыль	16 603	19 197
Расходы на аренду офисов	82 264	54 303
Командировочные и представительские расходы	14 291	6 353
Материальные затраты	16 260	14 126
Расходы на оплату коммунальных услуг	16 040	8 160
Прочее	54 087	31 542
	1 190 931	837 574

9 Расходы по вознаграждению работников

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Заработная плата	235 653	369 371
Социальные налоги и сборы	89 751	57 594
Премии	289 898	64 563
	615 302	491 528
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Себестоимость	70 843	138 261
Коммерческие расходы	42 285	47 753
Административные расходы	502 174	305 514
	615 302	491 528

10 Прочие доходы / (расходы), нетто

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Списание кредиторской задолженности	284 943	(12 080)
Изменение резерва по судебным делам	306	(1 182)
Содержание эксплуатируемых домов	(107 683)	(73 424)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	69 665	(25 837)
Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	1 463 823	442 054
Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	(224 724)	(50 277)
Прибыль / (убыток) от реализации и выбытия прочих активов	(3 720)	(2 015)
Обесценение/(восстановление) авансов выданных	(10 305)	(1 496)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(93)	(22 000)
Списание дебиторской задолженности	-	(863)
НДС с прочих расходов	(96 882)	(23 872)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(19 578)	43 339
	1 355 752	272 347

11 Финансовые расходы и доходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Финансовые доходы		
Проценты к получению по финансовым активам	446 886	140 019
Проценты начисленные по банковским депозитам и на остаток денежных средств	96 658	5 539
Высвобождение дисконта по финансовым активам	-	905
Эффект от первоначального признания дисконта	245 178	44 431
	788 722	190 894
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(3 067 041)	(2 086 304)
Процентные расходы (финансовый компонент по МСФО 15)	(1 367 301)	(1 528 545)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(139 039)	(60 749)
Банковские комиссии	(41 942)	(2 150)
Чистый расход от курсовых разниц	(561)	(101)
	(4 615 884)	(3 677 849)

12 Доход / (расход) по налогу на прибыль

Применимая для Группы налоговая ставка составляет 25% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(223 767)	(7 899)
	(223 767)	(7 899)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(350 781)	(136 637)
	(350 781)	(136 637)
Доход / (расход) по налогу на прибыль	(574 548)	(144 536)

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль/(убыток) до налогообложения	2 909 207	100	771 022	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(727 302)	25	(154 204)	20
Начисление резерва на налоговые риски	(35 819)	1	-	-
Необлагаемые доходы/(невывчитаемые расходы)	188 573	(6)	9 668	(1)
Доход / (расход) по налогу на прибыль	(574 548)	20	(144 536)	19

13 Прочие инвестиции

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные		
Прочие инвестиции	6	6
Займы выданные и проценты к получению	1 037 594	1 349 650
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным	(73 707)	(5 303)
	963 893	1 344 353
Оборотные		
Займы выданные и проценты к получению	4 624 113	2 227 366
Векселя полученные	12 473	12 125
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным	(112 953)	(47 703)
	4 523 633	2 191 788

14 Запасы

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство	43 872 093	36 160 682
Готовая продукция	8 122 552	4 632 587
Сырье и материалы	52 292	6 794
Товары для перепродажи	3 811	-
	52 050 748	40 800 063

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство.

За 6 месяцев 2025 года финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 2 501 146 тыс. руб. (За 6 месяцев 2024 года: 1 100 750 тыс. руб.) и списаны в себестоимость в размере 896 525 тыс. руб. (За 6 месяцев 2024 года: 513 078 тыс. руб.).

На 30 июня 2025 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 113 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 689 тыс. руб.).

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договору	14 913 240	16 411 346
Прочая дебиторская задолженность	4 389 528	1 282 987
Торговая дебиторская задолженность	2 255 036	2 749 443
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	8 874 085	5 780 578
НДС к возмещению	303 119	330 014
Дебиторская задолженность по прочим налогам	237 187	87 497
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(271 254)	(338 456)
Резерв под обесценение авансов выданных	(298 916)	(70 548)
	30 402 025	26 232 861

16 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	2 711 044	473 575
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 711 044	473 575

По состоянию на 30 июня 2025 года денежные средства в размере 23 993 247 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 18 226 981 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 30 июня 2025 года денежные средства в размере 107 979 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2024 года: 395 534 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года в составе денежных средств отсутствовали денежные средства, недоступные для использования.

17 Капитал и резервы

Уставный капитал Группы на 30 июня 2025 года составляет 1 000 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 1 000 тыс. руб.).

Ниже представлено распределение уставного капитала между собственниками:

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «Глоракс Групп»	94,05%	99,00%
Биржин А.Б.	0,95%	0,95%
Андрианов А.Н.	5,00%	0,05%
Итого уставный капитал	100%	100%

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 6 месяцев 2025 года не объявлялись и не выплачивались (за 6 месяцев 2024 года: 0 тыс. руб.).

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все обязательства получены в рублях.

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная	от 1 до 7-ми лет	35 757 202	20 371 791
Облигации	17%, 25,5%, 28%	от 1 до 2-х лет	3 378 515	961 510
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ + 4,5%-6,7%	от 1 до 3-х лет	7 268 209	4 071 086
Займы полученные	КС ЦБ РФ+0,01%-4,5%	от 1 до 2-х лет	257 189	144 699
Обязательства по финансовой аренде			1 773 429	1 833 886
Проценты начисленные			5 444 577	2 359 759
			53 879 120	29 742 731
Краткосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная		6 062 603	13 499 482
Облигации	14%, 15%		2 308 248	2 370 971
Цифровые финансовые активы	22%, 24,5%		913 418	425 092
Банковские кредиты	11,25%		1 710	475 381
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+3,5%+5%		2 083 655	2 032 418
Займы полученные	КС ЦБ РФ+0,01%-4,7%		372 425	86 232
Обязательства по финансовой аренде			2 335 435	2 168 811
Проценты начисленные			755 992	1 546 598
			14 833 486	22 604 985
Итого кредиты и займы			68 712 606	52 347 716

*КС ЦБ РФ - Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В первые 6 месяцев 2025 году ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в период с января по июнь 2025 году находилась в диапазоне от 12% до 27% годовых (2024 год: 9,5%-27%) и льготной, диапазон которой в период с января по июнь 2025 году составлял от 2,3% до 4,5% годовых (2024 год: 2,7%-4,5%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и, может быть, как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В первые 6 месяцев 2025 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 20%-21% (2024 год: 16%-21%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 30 июня 2025 года составила 23 993 247 тыс. руб. Из них планируются к раскрытию в следующие 12 месяцев 13 519 163 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2025 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 47 349 740 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 36 626 227 тыс. руб.).

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 30 июня 2025 года составил сумму в 68 165 718 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 54 148 742 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в следующие 12 месяцев.

Выпуск облигаций

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2026 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

В сентябре 2024 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) сроком на 1 год объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до сентября 2025 года, ставка купона составила 22,45% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

В феврале 2025 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-03 объемом 1 400 000 тыс. руб. со сроком погашения до января 2027 года, ставка купона составила 28% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 106 101 тыс. руб.

В апреле 2025 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001P-04 объемом 2 200 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2028 года, ставка купона составила 25,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 203 430 тыс. руб.

В июне 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) сроком на 1 год объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до июня 2026 года, ставка купона составила 24,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2025 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 35 469 тыс. руб.

Займы полученные

В составе долгосрочных обязательств учтены долгосрочные займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 307 711 тыс. руб.

19 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительны м договорам	Резерв под судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 31 декабря 2023 года	30 877	1 615 497	17 259	15 070	47 739	1 726 442
Увеличение резерва	-	170 120	1 944	7 669	96 869	276 602
Использование резерва	-	-	(17 259)	(5 881)	(47 739)	(70 879)
Восстановление резерва	-	-	-	(606)	-	(606)
Остаток на 30 июня 2024 года	30 877	1 785 617	1 944	16 252	96 869	1 931 559
Остаток на 31 декабря 2024 года	62 180	1 076 654	1 456	12 745	241 047	1 394 082
Увеличение резерва	35 819	105 838	-	4 249	349 579	495 485
Использование резерва	-	(698 903)	(1 456)	(2 301)	(241 047)	(943 707)
Восстановление резерва	-	-	-	(2 254)	-	(2 254)
Остаток на 30 июня 2025 года	97 999	483 589	-	12 439	349 579	943 606

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

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

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	254 963	227 265
	254 963	227 265
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	8 204 485	9 179 228
Кредиторская задолженность перед поставщиками	4 741 946	5 180 107
Прочая кредиторская задолженность	3 882 400	2 441 896
Авансы полученные прочие	1 226 881	376 572
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	104 698	35 872
Дивиденды к выплате	7 896	7 896
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	18 168 306	17 221 571

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 30 июня 2025 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 2 503 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 30 202 тыс. руб.).

21 Аренда

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

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

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

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

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость			
По состоянию на 31 декабря 2023	1 661 584	395 619	2 057 203
Поступление	3 304 020	122 471	3 426 490
Выбытие	-	-	-
Модификация договора аренды	15 602	(2 165)	13 437
По состоянию на 30 июня 2024	4 981 206	515 925	5 497 131
По состоянию на 31 декабря 2024	3 910 896	655 241	4 566 137
Поступление	-	-	-
Выбытие	-	(69 993)	(69 993)
Модификация договора аренды	(439 494)	-	(439 494)
По состоянию на 30 июня 2025	3 471 402	585 248	4 056 650
Амортизация			
По состоянию на 31 декабря 2023	(27 487)	(204 923)	(232 411)
Выбытие	(7 945)	-	(7 945)
Начислено	-	(47 084)	(47 084)
По состоянию на 30 июня 2024	(35 433)	(252 007)	(287 440)
По состоянию на 31 декабря 2024	(124 552)	(270 467)	(395 019)
Выбытие	-	-	-
Начислено	(243 907)	(44 268)	(288 175)
По состоянию на 30 июня 2025	(368 459)	(314 735)	(683 194)
Остаточная стоимость			
По состоянию на 30 июня 2024	4 945 773	263 917	5 209 690
По состоянию на 31 декабря 2024	3 786 344	384 774	4 171 118
По состоянию на 30 июня 2025	3 102 943	270 513	3 373 456

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

	2025	2024
На 1 января	4 002 697	1 768 999
Начисление процентов	293 315	184 721
Арендные платежи	(68 265)	(70 824)
Поступления	-	3 426 490
Выбытия	(72 602)	(44 226)
Модификация договора аренды	(46 281)	(2 164)
На 30 июня	4 108 864	5 262 996

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

22 Связанные стороны

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Заработная плата и премии	81 580	119 796
Социальные налоги и сборы	13 669	15 381
	95 250	135 177

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

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров за 6 месяцев 2025 года составило 5 844 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024 года: 28 400 тыс. руб.)

Все вознаграждения старшего руководящего персонала является краткосрочными, долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

(b) Операции с собственниками

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	(108 995)	-	2 726 617	2 835 612
Закупки	(50 931)	(29 553)	(383 028)	(332 097)
Займы выданные	(281 852)	179 099	1 074 986	1 356 838
Займы полученные	(209 080)	(32 876)	(425 362)	(216 282)
	(650 858)	116 670	2 993 213	3 644 071

(c) Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	19 417	244 336	28 275	8 858
Закупки	(1 714)	(1 150)	(16 320)	(14 605)
Займы выданные	485 801	112 994	575 961	90 160
Займы полученные	(250 000)	(1 995)	(250 001)	(1)
	253 504	354 185	337 916	84 412

(d) Операции с ассоциированными компаниями

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

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	4 473	(4 085)	7 314	2 841
Закупки	(77 859)	(29 545)	(127 744)	(49 886)
Займы выданные	(73 207)	347 307	670 606	743 813
Займы полученные	519	(10 051)	(21 663)	(22 182)
	(146 074)	303 626	528 512	674 586

23 Изменения в составе группы

Приобретение дочерних предприятий в 2025 году

Приобретение группы компании «ЖилКапИнвест»

В апреле 2025 года Группа совершила сделку M&A и приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест», акции которой не котируются на бирже, в обмен на денежное вознаграждение в размере 2 812 180 тыс. руб. Оплата осуществляется в рассрочку и на 30 июня 2025 г. уплачено денежное вознаграждение в размере 1 535 010 тыс. руб. Группа компаний «ЖилКапИнвест» состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов. Группа приняла решение оценивать неконтролирующую долю участия в объекте приобретения по пропорциональной части идентифицируемых чистых активов объекта приобретения.

Информация о справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств компании «ЖилКап Инвест» на дату приобретения представлена ниже:

	Прим.	«ЖилКапИнвест»
АКТИВЫ		
Основные средства		31 466
Нематериальные активы		117
Прочие инвестиции		600 325
Торговая и прочая дебиторская задолженность		3 759 929
Запасы		8 981 184
Денежные средства и их эквиваленты		940 002
		14 313 023
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Кредиты и займы		8 637 726
Торговая и прочая кредиторская задолженность		1 367 865
Резервы		31 429
		10 037 020
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов		4 276 003
Справедливая стоимость переданного возмещения		2 812 180
Прибыль от выгодного приобретения	10	1 463 823
Денежные средства, уплаченные за приобретение		(1 535 010)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием		940 002
Чистый отток денежных средств		(595 008)

Вклад группы компании «ЖилКапИнвест» в выручку Группы с даты приобретения составил 1 924 281 тыс. руб., в прибыль Группы от продолжающейся деятельности до налогообложения - 779 837 тыс. руб.

24 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения		Неконтролирующая доля участия	
		30 июня	31 декабря	30 июня	31 декабря
		2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
ООО Балтпродком	Россия	99%	99%	1%	100%
ООО НТВО	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО Глоракс-центр	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ЯР Приволжский	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Антарес	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Лири	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Орион	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Альтаир	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Капелла	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО Наяда	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО Нордвест	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Развитие	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Глоракс-СПБ Бизнес Петроградский	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Близнецы	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ИнвестПроект	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ЭКОРАЙОН	Россия	95%	95%	5%	100%
ООО СЗ Комсомольская	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Персей	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Строительная компания «Вега»	Россия	49%	49%	51%	100%
ООО СЗ Берег	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Цефей	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Эридан	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Буран (а)	Россия	99%	100%	1%	100%
ООО СЗ Квазар	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Кастор	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Енисейский	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Арктур	Россия	99%	99%	1%	100%
ООО Уорстон-Инвест	Россия	99%	99%	1%	100%
ООО Северная Корона	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Мицар	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Спика	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Зеленая Планета	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ Парк Чудес	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-НН-Карповский	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КЗН Нокса	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-СМР Береговой	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА Демидовский	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-НН Борская пойма	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная	Россия	100%	100%	0%	100%
ООО УК ЖКИ (b)	Россия	99%	-	1%	-
ООО СЗ Фронтон (b)	Россия	99%	-	1%	-
ООО СЗ Катерная (b)	Россия	99%	-	1%	-
ООО СЗ Дом на бульваре (b)	Россия	99%	-	1%	-
ООО СЗ Тухачевского, 80 (b)	Россия	99%	-	1%	-
ООО СЗ Регион (b)	Россия	99%	-	1%	-

(а) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Группа сменила долю контроля в ООО «СЗ «Буран» со 100% до 99%.

(b) Приобретение дочерних предприятий

В апреле 2025 года Группа совершила сделку M&A и приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест» (Примечание 23), которая состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов.

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

(с) События прошлого отчетного периода

В марте 2024 года Группа приобрела 100% доли в ООО «СЗ «Берег».

В мае 2024 года ООО «СЗ «Арктур», доля владения Группы в котором составляет 99%, приобрел 100% доли в ООО «Уорстон-Инвест».

25 События после отчетной даты**(а) Получение разрешения на ввод**

В июле 2025 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию физкультурно-оздоровительного комплекса в городе Санкт-Петербург.

В июле 2025 года Группа передала Кабинет врача общей практики Городской поликлинике №17 в городе Санкт-Петербург.

(b) Получение льготного кредитования

В июле 2025 года Группа при поддержке ДОМ.РФ получила льготное кредитование на реконструкцию объектов культурного наследия в составе проекта «Glorax Premium Черниговская» в Нижнем Новгороде на общую сумму 645 620 тыс. руб.

(с) Погашение облигаций

В августе 2025 года Группа завершила погашение облигаций серии БО-01 на 1 500 000 тыс. рублей, размещенные 22 августа 2022 года.

(d) Прочая информация

В августе 2025 года Группа включена в перечень системообразующих предприятий Российской Федерации, актуализированный Минстроем России и утвержденный Правительственной комиссией по повышению устойчивости российской экономики. Получение данного статуса свидетельствует не только о стабильной работе компании, но и подчеркивает её стратегическую значимость для экономики страны и служит дополнительной гарантией долгосрочной устойчивости и развития компании для клиентов и партнеров Группы.

26 Существенная информация об учетной политике

Существенная информация об учетной политике, описанная ниже, применялась последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для всех предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации**(i) Сделки по объединению бизнеса**

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

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

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет

права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

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

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

(iii) Неконтролирующие доли

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

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

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

(v) Потеря контроля

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

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(ii) Прочие активы по договору

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

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

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

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

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

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

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

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

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

(d) Функциональная валюта

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

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

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

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

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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

(ii) Социальные налоги

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

(f) Налог на прибыль

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

(i) Текущий налог

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

(ii) Отложенный налог

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(g) Запасы

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

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

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

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

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

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

(h) Активы, предназначенные для продажи

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

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

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

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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

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

(ii) Последующая оценка

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

(iii) Амортизация

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

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

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

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

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

(j) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

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

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

(ii) Прочие нематериальные активы

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

(iii) Последующие затраты

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

(iv) Амортизация

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

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

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

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

(k) Финансовые инструменты**(i) Непроизводные финансовые активы**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

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

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

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

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность

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

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

(iii) Взаимозачет

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

(iv) Договоры финансовых гарантий

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

(I) Уставный капитал

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

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

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

(m) Резервы

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

(i) Гарантийные ремонты

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

(ii) Обременительные договоры

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

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

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

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

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

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

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

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

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

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

(ii) Группа в качестве арендатора

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

Активы в форме права пользования

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

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

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

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

Обязательства по аренде

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

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

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

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

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

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

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

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

(iv) Группа в качестве арендодателя

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

(o) Прекращенная деятельность

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

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

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

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

27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Учетная политика, принятая при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2025 г.

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

20 августа 2023 г. Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- валюта является конвертируемой в другую валюту, если организация имеет возможность получить другую валюту в пределах срока, допускающего обычную административную задержку и посредством рынка или с использованием механизмов обмена валют, при которых операция обмена приводит к возникновению юридически защищенных прав и обязательств;
- организации должны оценивать, является ли валюта конвертируемой на дату оценки и для определенной цели. Если организация не может получить более чем незначительную сумму другой валюты на дату оценки для определенных целей, то валюта не является конвертируемой для данных целей;
- в ситуации, когда имеется несколько обменных курсов, указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую, следует применить курс на первую дату, на которую можно осуществить обмен, отменено. В таких случаях необходимо будет оценить текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организации необходимо раскрыть:

- характеристики неконвертируемой валюты и ее влияние на финансовую отчетность;
- текущий обменный курс;
- процесс оценки;
- риски, которым подвержена организация из-за неконвертируемой валюты.

Поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не осуществляет деятельность в условиях отсутствия возможности обмена валют.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты.

28 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

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

Показатель EBITDA

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.
Результаты операционной деятельности		6 736 369	4 257 977
Плюс: Амортизация основных средств и НМА	7, 8	115 177	86 706
Плюс: Налоги за исключением налога на прибыль	8	16 603	19 197
Плюс: Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	14	896 525	513 078
EBITDA		7 764 674	4 876 958

Показатель Trailing 12 months EBITDA

Показатель Trailing 12 months EBITDA - показывает прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации за 12 месяцев до отчетной даты.

	2025 года	2024 года
EBITDA за 6 месяцев закончившихся 30 июня	7 764 674	4 876 958
EBITDA за 6 месяцев закончившихся 1 января	5 456 786	3 215 469
Trailing 12 months EBITDA на 30 июня	13 221 460	8 092 427

Показатель Чистый долг

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

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы	18	68 712 606	52 347 716
Минус: Обязательства по финансовой аренде	21	(4 108 864)	(4 002 697)
Долг		64 603 742	48 345 019
Минус: Займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы		(675 362)	(216 282)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	16	(2 711 044)	(473 575)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	16	(23 993 247)	(18 226 981)
Чистый долг		37 224 089	29 428 181
Trailing 12 months EBITDA		13 221 460	10 333 744
Отношение Чистого долга к показателю Trailing 12 months EBITDA		2,82	2,85

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью 49

листов 49

Руководитель задания по аудиту
З.Б. Мухомов

