ЭТАЛОН

ГОДОВОЙ ОТЧЕТ

'25



ETALONGROUP.COM

Содержание

вступление 01

Основные события 2025 года 5
Инвестиционная деятельность 7
Ключевые показатели за 2025 год 12

наш бизнес 02

О Группе «Эталон» 14
Инвестиционная привлекательность 16
Целевые регионы и сегменты 19
География присутствия 22
Структура управления бизнесом 23
Цепочка создания стоимости 24

обзор и тенденции рынка 03

Макроэкономический контекст 26
Драйверы спроса 28
Конкурентная среда 33

стратегия 04

Стратегия развития на 2025–2026 годы 37
Стратегические цели и их реализация 38
Ключевые стратегические направления 39
Риски 42

портфель проектов 05

Обзор портфеля проектов 49
Обзор портфеля. AURIX 52
Обзор портфеля. Москва и Московская область 57
Обзор портфеля. Санкт-Петербург и Ленинградская область 63
Обзор портфеля. Другие регионы 68

результаты 06

Операционные результаты 75
Финансовые результаты 81

устойчивое развитие 07

Стратегия устойчивого развития 86
Система управления 87
Взаимодействие с заинтересованными сторонами 91
Забота о сотрудниках 94
Забота о регионах присутствия 98
Забота об окружающей среде 100

корпоративное управление 08

Модель и принципы корпоративного управления 104
Общее собрание акционеров 105
Совет директоров 106
Комитеты Совета директоров 110
Управление рисками 113

взаимодействие с инвесторами и акционерами 09

Взаимодействие с инвесторами и акционерами 117
Редомициляция в Российскую Федерацию 118
Стоимость акций 119
Структура владения 121
Дивидентная политика 122
Работа с инвесторами 123
Аналитическое покрытие 124
Календарь инвестора 125
Облигации и кредитные рейтинги 126
Контакты 127

финансовая отчетность 10

Консолидированная финансовая отчетность 129

приложение 11

Об отчете 221
Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления 222
Отчет о крупных сделках и сделках с заинтересованностью 240
Показатели устойчивого развития 241
Указатель стандартов GRI и SASB 246
Дополнительные показатели эффективности 252

Об отчете

Годовой отчет содержит информацию о деятельности МКПАО «Эталон Груп»[1] в период с 1 января по 31 декабря 2025 года. Отдельные разделы могут содержать информацию о событиях, произошедших после завершения отчетного периода. Среди тем отчета: бизнес-модель и стратегия развития, рыночные тенденции, операционные и финансовые результаты, а также достижения и инициативы в области экологии, социальной политики и корпоративного управления.

Часть информации в отчете носит прогнозный характер. Фактические результаты могут отличаться от заявленных под влиянием внешних факторов: изменений в законодательстве, рыночных условий, действий конкурентов и других событий, не контролируемых Компанией.

Формат и стандарты

Финансовая информация представлена консолидированной аудированной отчетностью по стандартам МСФО. Нефинансовая информация раскрыта с учетом международных и российских стандартов, включая GRI, SASB (для секторов недвижимости и строительства), и Стандарта общественного капитала бизнеса[2]. Подробная информация об инициативах и результатах в области экологической, социальной и корпоративной ответственности представлена в отдельном Отчете об устойчивом развитии за 2025 год.

В отчете также представлены альтернативные показатели эффективности, не включенные в стандарты МСФО, но позволяющие сделать дополнительные выводы о результатах деятельности Компании.

Качество публикуемой информации

Руководство Компании подтверждает, что представленная в отчете информация содержит объективный обзор всех существенных аспектов, связанных с ее деятельностью, и дает исчерпывающее представление о стратегических приоритетах и направлениях развития.

Отчет утвержден к публикации Советом директоров Компании 23 июня 2026 года.

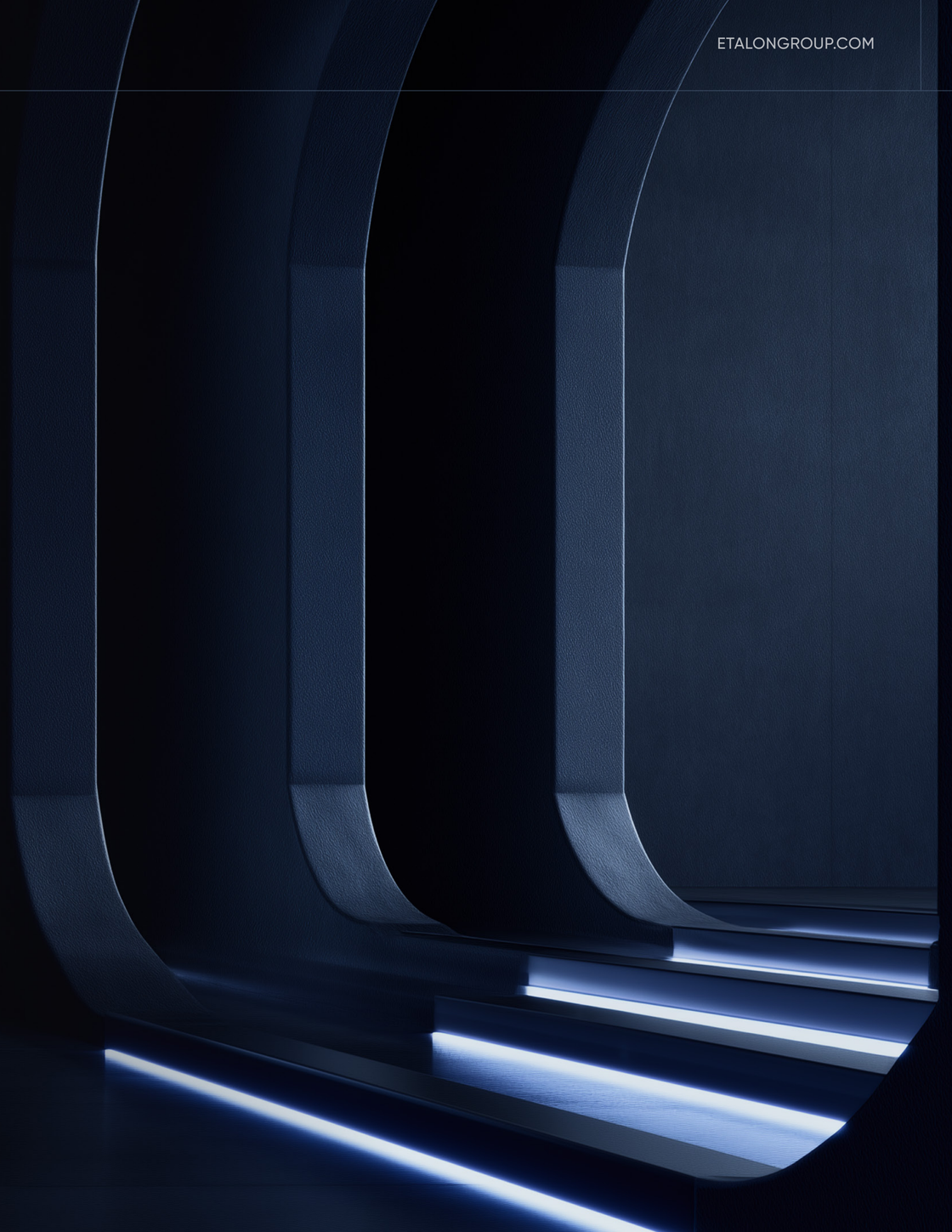
Контакты

г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 57
+7 (812) 439 80 00
ir@etalongroup.com
www.etalongroup.com

[1] Далее по тексту: Группа «Эталон», Компания, Группа.
Подробная юридическая информация представлена в разделе «Приложение» на стр. 221.

[2] Периметр консолидации нефинансовой информации указан в разделе «Приложение» на стр. 221.

01 вступление



5 Основные события 2025 года
7 Инвестиционная деятельность
12 Ключевые показатели за 2025 год

Основные события 2025 года

2025 год стал для Группы «Эталон» годом структурных изменений и стратегического роста. Компания завершила процесс редомициляции, по итогам которого ГДР Etalon Group PLC были конвертированы в обыкновенные акции МКПАО «Эталон Груп» и включены во второй уровень котировального списка на Московской бирже.

Мы создали бренд AURIX и усилили позиции в премиальном сегменте за счет приобретения АО «Бизнес-Недвижимость», а также продолжили курс на масштабирование в регионы, расширив географию присутствия до 12 субъектов России.

1 квартал 2025 года

- **Расширение регионального присутствия** — выход в Калининградскую область
- Старт продаж в ЖК «Клюква.Парк» в Ленинградской области и «Соколин Парк» в Москве

Результаты 1-го квартала 2025 года:

192,1 тыс. кв. м
Продажи

37,4 млрд руб.
Продажи

309,5 тыс. руб. / кв. м
Средняя цена реализации жилья

73 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию

2 квартал 2025 года

- **Развитие премиального сегмента** — запуск премиального бренда жилой, офисной и курортной недвижимости AURIX
- **Развитие премиального сегмента** — старт продаж в премиальном ЖК «Мариинка Делюкс» в Санкт-Петербурге
- **Расширение регионального присутствия** — выход в Хабаровский край
- Старт продаж в ЖК «Ягодное Река Парк» в Ленинградской области

Результаты 2-го квартала 2025 года:

103,7 тыс. кв. м
Продажи

24,8 млрд руб.
Продажи

287,8 тыс. руб. / кв. м
Средняя цена реализации жилья

91 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию

Основные события 2025 года

3 квартал 2025 года

- Завершение «переезда» в Россию — смена юрисдикции головной компании с Кипра в Калининградскую область и включение во второй уровень котировального списка Московской биржи
- **Развитие премиального сегмента** — покупка АО «Бизнес-Недвижимость», владеющего портфелем земельных участков для строительства объектов бизнес- и премиум-класса в Москве и Санкт-Петербурге
- Продажа бизнес-центра «Тесла» — крупнейшая сделка года на российском рынке коммерческой недвижимости

Результаты 3-го квартала 2025 года:

175,2 тыс. кв. м
Продажи

46,9 млрд руб.
Продажи

364,7 тыс. руб. / кв. м
Средняя цена реализации жилья

150 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию

4 квартал 2025 года

- Запуск программы повышения ликвидности акций с банком «Синара» и Московской биржей
- Завершение строительства комплекса для производства префаб-конструкций «Технопарк Эталон» в Ленинградской области

Результаты 4-го квартала 2025 года:

200,5 тыс. кв. м
Продажи

44,5 млрд руб.
Продажи

361,1 тыс. руб. / кв. м
Средняя цена реализации жилья

170 тыс. кв. м
Введено в эксплуатацию

Инвестиционная деятельность

Ключевым событием инвестиционной деятельности Группы в отчетном году стала сделка по покупке АО «Бизнес-Недвижимость», которая позволила пополнить портфель 42 объектами в Москве и Санкт-Петербурге в премиальных локациях для реализации эксклюзивных проектов в высоком ценовом сегменте. Такое приобретение соответствует стратегии Компании по расширению доли премиум-проектов, развитию премиального бренда AURIX, а также диверсификации земельного банка.

Стоимость сделки составила 14,1 млрд рублей. Оценка была рассчитана независимым оценщиком и предполагала сумму стоимостей земельных участков и арендных активов (без учета девелоперского потенциала) за вычетом корректировок на финансовые обязательства (внешний долг на момент оценки составил 1,8 млрд рублей).

Сделка по приобретению АО «Бизнес-Недвижимость» была полностью профинансирована за счет вторичного публичного размещения (SPO) обыкновенных акций на Московской бирже в начале 2026 года, что в условиях высоких процентных ставок позволило расширить земельный банк для развития премиального сегмента без увеличения долговой нагрузки Компании.

Подробнее об SPO мы рассказываем в разделе «Взаимодействие с инвесторами и акционерами» на стр. 116.



Ключевые характеристики сделки по приобретению АО «Бизнес-Недвижимость»

14,1 млрд руб.

стоимость сделки[1]

42 объекта

приобретено в Москве и Санкт-Петербурге в перспективных локациях для развития и редевелопмента

>200 тыс. кв. м

девелоперский потенциал первых 18 проектов

SPO

позволило полностью профинансировать сделку без увеличения долговой нагрузки

[1] Согласно ДКП от 28 августа 2025 года.

Потенциал развития приобретенных активов

Девелоперский потенциал только первых 18 приоритетных проектов из общего пула составляет более 200 тыс. кв. м, а ожидаемая выручка от их реализации до 2032 года превышает 185 млрд рублей. Участки будут использованы под строительство жилой и коммерческой недвижимости премиум- и бизнес-класса.

Среди новых проектов бренда AURIX своей концепцией выделяется проект многофункциональной застройки в Серебряном Бору. На первой береговой линии Москвы-реки планируется возвести таунхаусы премиум-класса. Помимо жилья, предполагается строительство коммерческой недвижимости: торговых площадей, ресторанов и спортивного комплекса, что повысит привлекательность проекта.

Стоит отметить, что по 17 из 18 проектов первого пула получены решения соответствующих органов власти, одобряющие тип застройки и утверждающие возможные технико-экономические показатели проектов.

>200 тыс. кв. м

девелоперский потенциал
первых 18 приоритетных проектов



Проекты точечной застройки

Распределение проектов, ед.

- Жилая недвижимость
  Премиум и бизнес
- Коммерческая недвижимость
  Prime и А-класс



Проекты многофункциональной застройки в Серебряном Бору

Распределение общей реализуемой площади, %

- Жилая недвижимость
  Премиум
- Коммерческая недвижимость
  Торговые площади
  Рестораны
  Спортивная инфраструктура



Оценка выручки до 2032 года[1], %

- Жилая недвижимость
  Премиум и бизнес
- Коммерческая недвижимость
  Prime и А-класс
- Серебряный Бор



[1] Сумма долей может отличаться от 100% ввиду округления.

Жилые объекты в составе первой очереди портфеля АО «Бизнес-Недвижимость»

10

объектов в Москве

4

объекта бренда AURIX



Общая площадь жилых объектов первой очереди

90 тыс. кв. м

Объекты в Москве

- ул. Сельскохозяйственная, д. 5
- ул. Кибальчича, д. 5
- ул. Бабаевская, д. 4
- Серебряный Бор AURIX
- ул. Большая Ордынка, д. 25 AURIX
- Земледельческий пер., д. 15 AURIX
- ул. Малая Полянка, д. 3 AURIX
- пр-т Вернадского, д. 21
- ул. Новочеремушкинская, д. 25
- ул. Шипиловская, д. 34

Стратегия

девелопмент жилья высокого класса

Стартовая цена реализации 1 кв. м премиум-жилья

от 2 млн руб.

Объекты под девелопмент офисов в составе первой очереди портфеля АО «Бизнес-Недвижимость»

1

объект в Санкт-Петербурге
ул. Казанская

7

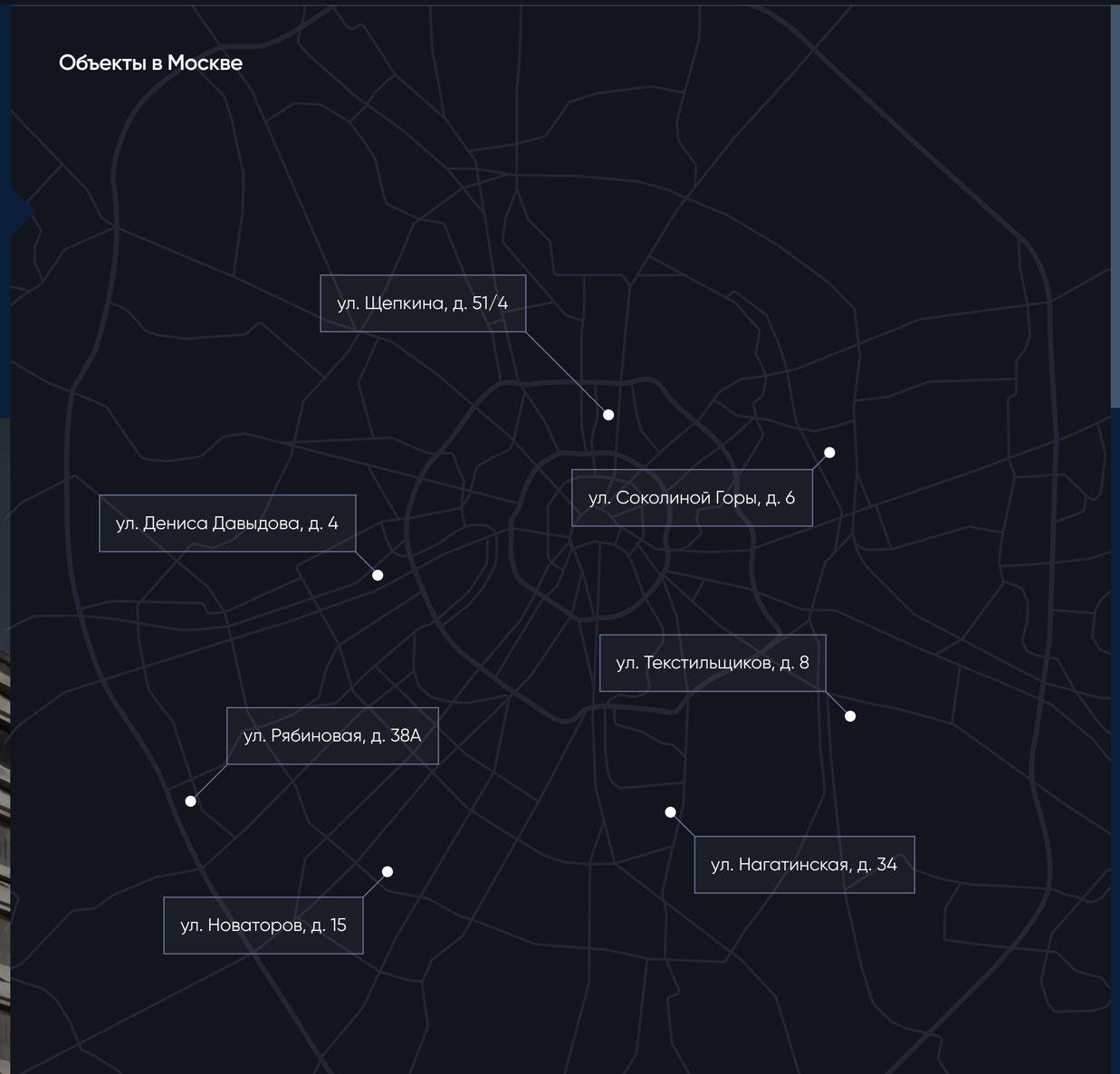
объектов в Москве

Общая площадь коммерческих объектов первой очереди

98 тыс. кв. м



Объекты в Москве



Стратегия

девелопмент офисов для дальнейшей продажи

Реализация офисов позволит получить льготы за создание мест приложения труда (МПТ)

Суммарная льгота МПТ[1]

до 7,5 млрд руб.

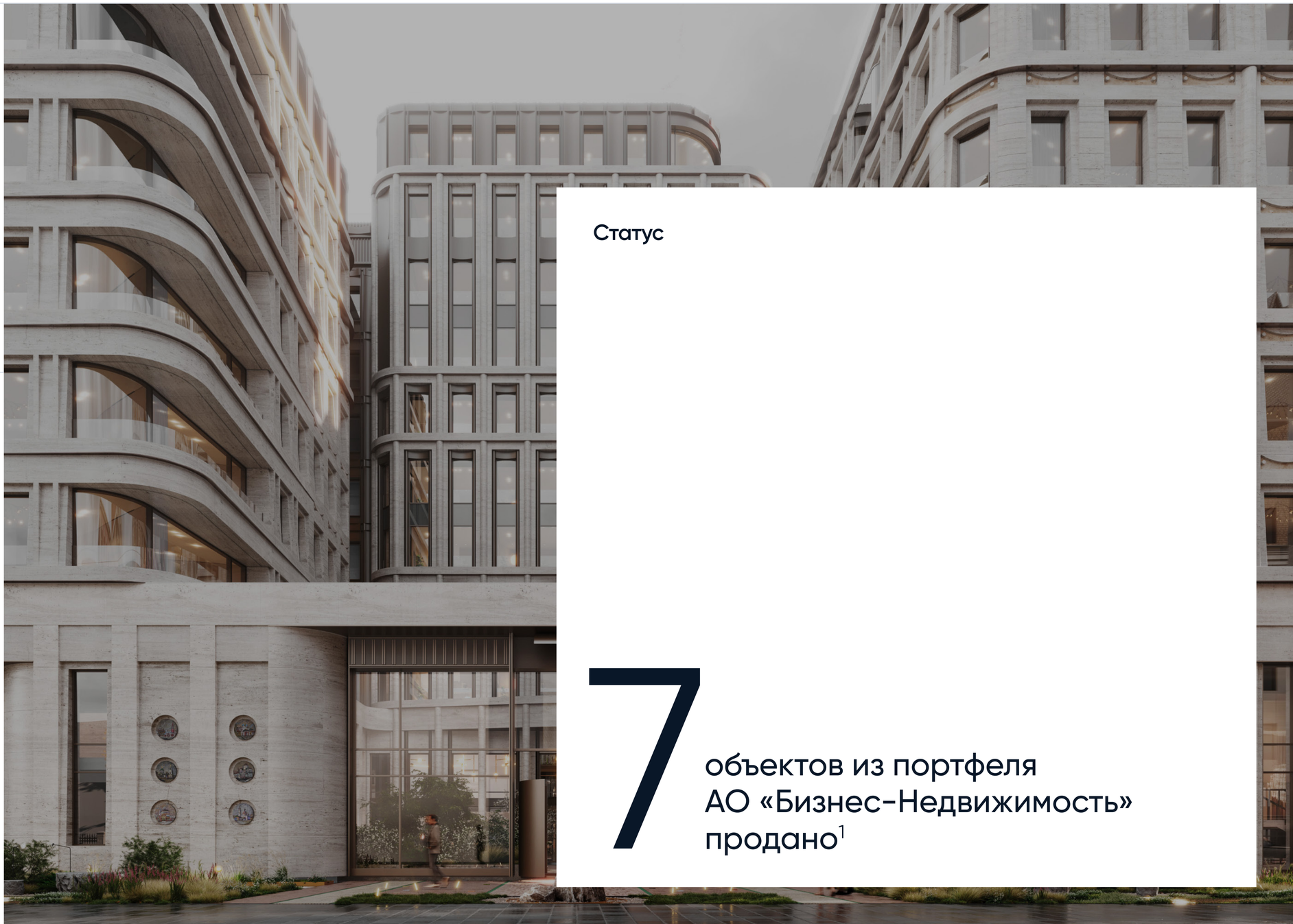
[1] Льгота рассчитана по нормативу на 29 ноября 2025 года.

Структура второй очереди портфеля АО «Бизнес-Недвижимость»

Остальные объекты из портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» представляют собой действующий арендный бизнес и формируют дополнительный потенциал монетизации. Ожидается, что они также станут значительным источником прибыли для Группы, в том числе после завершения проработки их девелоперского потенциала. На текущий момент десять объектов были оценены как объекты на продажу, из которых семь уже были проданы[1].

Структура портфеля. Вторая очередь





Статус

7 объектов из портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» продано[1]

[1] По состоянию на 31 марта 2026 года.

Ключевые показатели за 2025 год

Динамику отчетного периода определила диверсификация портфеля в пользу премиум-сегмента. Рост доли высокого сегмента в продажах до 45% выступил драйвером рекордных продаж в денежном выражении (153,5 млрд руб.), что вместе с трехкратным ускорением темпов ввода объектов в эксплуатацию в 2025 году обеспечило двузначный прирост выручки.

Операционные и финансовые результаты подробнее рассмотрены в разделе «Результаты» на стр. 74.

Справочник с основными операционными и финансовыми показателями (Databook) доступен по ссылке.

Операционные показатели

Продажи, млрд руб.

153,5 млрд руб.

продажи в 2025 году

рекорд



+5%

Прирост продаж к 2024 году

65%

Доля проектов бизнес- и премиум-класса

Денежные поступления, млрд руб.

100,5 млрд руб.

денежные поступления в 2025 году



+5%

Прирост поступлений к 2024 году

+11%

Среднегодовой темп роста в 2023–2025 годах

Финансовые результаты

Выручка, млрд руб.

153,6 млрд руб.

выручка в 2025 году



+17%

Прирост выручки к 2024 году

128 млрд руб.

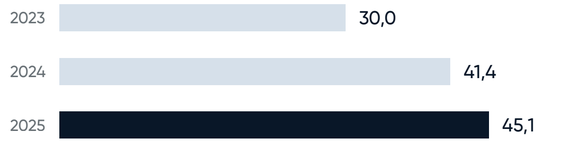
Выручка в основном сегменте девелопмента жилья

+13% г/г

Скорректированная валовая прибыль[1]**,** млрд руб.

45,1 млрд руб.

скорр. валовая прибыль в 2025 году



+9%

Прирост скорр. валовой прибыли к 2024 году

33%

Валовая рентабельность в основном сегменте девелопмента жилья

[1] Показатель без учета разового события — продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости.

02 наш бизнес



14 О Группе «Эталон»
16 Инвестиционная привлекательность
19 Целевые регионы и сегменты
22 География присутствия
23 Структура управления бизнесом
24 Цепочка создания стоимости

О Группе «Эталон»



Группа «Эталон» основана в 1987 году в Ленинграде. За почти 40 лет своей истории Компания выросла до уровня одного из крупнейших застройщиков России, представленного практически во всех федеральных округах страны. В 2025 году объем наших продаж достиг 671 тыс. кв. м, при этом выручка выросла до 153,6 млрд рублей, рыночная стоимость активов превысила 318 млрд рублей, а объем земельного банка составил 5,5 млн кв. м.

Сегодня Группа «Эталон» — один из лидеров российского рынка, специализирующийся на комплексном строительстве жилья комфорт-, бизнес- и премиум-класса. Компания обеспечивает полный цикл девелопмента: от проектирования и возведения жилых комплексов и знаковых объектов коммерческой недвижимости до последующего управления ими.

Миссия

Реализовывать проекты, которые становятся эталоном девелопмента; создавать компании, которые задают стандарты в своей отрасли

Видение

Войти в топ-5 девелоперов России по объему строительства, стать лидером в ключевых сегментах отрасли, обеспечивая рост стоимости Компании

Ценности

Результативность и эффективность

Достигаем цели и получаем устойчивые долгосрочные результаты

Компетенции и экспертиза

Опираемся на многолетний опыт, обеспечивая качество на каждом этапе проекта

Риск и дух предпринимательства

Действуем инициативно и управляем рисками с опорой на научные и практические знания

ТОП-3

по количеству регионов присутствия

ТОП-11

по объему текущего строительства[2]

ТОП-12

по объему продаж[3]

ТОП-4

в рейтинге уверенности застройщиков по версии Forbes[4]



9,7 млн кв. м

введено в эксплуатацию за всю историю Компании

5,5 млн кв. м

размер портфеля проектов[1]

>6,5 тыс.

сотрудников

12 регионов присутствия

по всей России

[1] Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2025.
[2] По данным ЕРЗ.РФ на 31.12.2025.
[3] Продажи недвижимости по ДДУ в строящихся проектах по данным Наш.дом.рф.
[4] Позиция в рейтинге уверенности российских застройщиков в категории «Застройщики жилья бизнес-класса» на 2025 год.

Структура владения

На конец 2025 года в обращении находились 383 445 362 обыкновенные акции Компании и 20 тыс. привилегированных акций без права голоса или права на дивиденды. Общее количество счетов — владельцев акций — на конец года составляло 124 942.

В феврале 2026 года в рамках SPO Компания разместила около 400 млн новых обыкновенных акций на сумму 18,4 млрд рублей. Более подробно о сделке мы рассказываем в главе «Инвестиционная деятельность» на стр. 7.

Более подробно о структуре акционерного капитала см. в главе «Структура владения» на стр. 121.

Наши преимущества

01

Один из крупнейших федеральных застройщиков

В текущем портфеле Компании 42 проекта в 12 регионах России. Географическая диверсификация снижает зависимость от конъюнктуры отдельных рынков и уменьшает влияние региональных колебаний спроса.

Сформированный объем проектов и земельный банк обеспечивают прогнозируемость продаж на горизонте 8 лет, что снижает потребность в капиталоемких инвестициях и повышает гибкость управления финансовыми ресурсами.

Подробнее в разделе «Портфель проектов» на стр. 48.

02

Диверсификация портфеля по сегментам — залог устойчивости на турбулентном рынке

Портфель проектов Компании диверсифицирован по ценовым сегментам и типам недвижимости, что укрепляет общую устойчивость нашего бизнеса. Компания реализует проекты различной сложности — от жилых комплексов, интегрированных в существующую городскую застройку, до возведения целых жилых кварталов, инфраструктурных объектов и эксклюзивных объектов премиум-класса.

Подробнее в главе «Целевые регионы и сегменты» на стр. 19.

03

Широкий набор компетенций и интегрированная бизнес-модель

Компания реализует проекты по интегрированной модели полного цикла — от проектирования и производства префабрицированных конструкций до строительства, продаж и последующего управления объектами. Профессиональные компетенции в области цифровизации, современных технологий строительства и автоматизации процессов помогают сокращать производственный цикл и оптимизируют себестоимость.

Подробнее в главе «Цепочка создания стоимости» на стр. 24.

04

Высокие стандарты корпоративного управления

Созданная структура корпоративного управления обеспечивает эффективное принятие стратегических решений в интересах всех акционеров. Совет директоров и управленческие структуры создают систему контроля, которая минимизирует риски, обеспечивает соблюдение сроков и бюджета проектов, а также поддерживает стабильную операционную эффективность. Регулярный диалог с акционерами и учет их мнений позволяют оперативно корректировать стратегию, сохраняя надежность управления проектами и устойчивость бизнеса.

Подробнее в разделе «Корпоративное управление» на стр. 103.

05

Социальная ответственность

Мы инвестируем в социальную инфраструктуру и поддерживаем культурные и спортивные инициативы, повышающие комфорт жизни жителей наших комплексов и привлекательность наших объектов на рынке. Активное взаимодействие с сообществами позволяет создавать жилые кварталы, где жители остаются надолго, а проекты быстрее находят покупателей.

Подробнее в главе «Забота о регионах присутствия» на стр. 98.

Инвестиционная привлекательность

С 2024 года Группа «Эталон» расширяет свое присутствие в премиальном сегменте, обеспечивая диверсификацию портфеля. Ставка на высокий ценовой сегмент обеспечивает рост бизнеса, а последовательная работа с издержками сохраняет при этом финансовую устойчивость Компании.

1 Сбалансированный портфель проектов и премиум-сегмент как драйвер роста

Портфель Группы «Эталон» диверсифицирован не только по географии, но и по ценовым сегментам. В столичных регионах мы преимущественно развиваем проекты бизнес- и премиум-класса, а на региональных рынках — недвижимость комфорт-класса.

В 2025 году мы сделали акцент на проектах премиум-класса, запустив новый премиальный бренд AURIX и завершив сделку по приобретению портфеля земельных участков АО «Бизнес-Недвижимость», которые станут основой развития проектов высокого ценового сегмента.



Двузначный прирост продаж премиум-бренда AURIX

- Развитие премиального сегмента обеспечивает рост нашего бизнеса за счет устойчивости к колебаниям спроса и меньшей зависимости продаж от условий ипотечных программ

+87%

прирост продаж премиального бренда AURIX в натуральном выражении г/г

+96%

прирост продаж премиального бренда AURIX в денежном выражении г/г

Инвестиционная привлекательность

С 2024 года Группа «Эталон» расширяет свое присутствие в премиальном сегменте, обеспечивая диверсификацию портфеля. Ставка на высокий ценовой сегмент обеспечивает рост бизнеса, а последовательная работа с издержками сохраняет при этом финансовую устойчивость Компании.

2 Эффективная работа с портфелем

В период жесткой денежно-кредитной политики необходимо взвешенно подходить к реализации не только стратегических целей, но и к операционным процессам. С целью повышения ликвидности мы уделяем особое внимание эффективной работе с существующим портфелем проектов, а именно реализации непрофильных для нас активов: готовых крупных коммерческих объектов и земельных участков без девелоперского потенциала.

Кроме того, ключевым принципом управления портфелем на сегодняшний день является сбалансированная аллокация капитала в проекты — мы распределяем капитал в максимально эффективные высокомаржинальные проекты с целью улучшения экономики всего портфеля.

4 крупных сделки

в 2025 году по продаже готовой коммерческой недвижимости

7 проектов

без девелоперского потенциала из портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» реализованы на конец 1-го квартала 2026 года

▸ Эффективная работа с активами обеспечивает дополнительный приток ликвидности



Инвестиционная привлекательность

С 2024 года Группа «Эталон» расширяет свое присутствие в премиальном сегменте, обеспечивая диверсификацию портфеля. Ставка на высокий ценовой сегмент обеспечивает рост бизнеса, а последовательная работа с издержками сохраняет при этом финансовую устойчивость Компании.

3 Акцент на работе с издержками

Мы сохраняем целевую маржинальность за счет внедрения типовых решений и использования современных технологий, сокращающих сроки проектирования. Эффект масштаба снижает издержки от закупок, а централизованная логистика повышает эффективность управления всеми проектами.

Система управления бизнесом, выстроенная в Группе, позволяет нам повышать операционную эффективность за счет передачи вспомогательных функций в единый корпоративный центр при сохранении у региональных подразделений ответственности за развитие на местном рынке. При этом мы последовательно внедряем цифровые решения на всех этапах создания стоимости, оптимизируя все бизнес-процессы.

- Работа с издержками позволяет Группе сохранять финансовую устойчивость в условиях высоких ставок

Контроль административных и коммерческих расходов и достижение стратегической цели 2026 года

10%

доля коммерческих, административных и управленческих расходов в выручке снижена на 1,1 п. п. в 2025 году

Обеспечение целевого уровня рентабельности

>30%

целевая валовая рентабельность



Целевые регионы и сегменты

Диверсификация портфеля по географии и сегментам позволяет нам адаптироваться к рыночным условиям и поддерживать целевые уровни продаж. В отчетном году мы продолжили следовать стратегии гибкого формирования портфеля. Особое развитие получило премиальное направление нашего портфеля, что обусловлено его устойчивостью к рыночным колебаниям и независимостью от государственных программ поддержки.

Гибкий подход к формированию портфеля

Мы выбираем проекты, которые позволяют планомерно масштабировать бизнес в меняющихся рыночных условиях:

Диверсификация по сегментам	Диверсификация по регионам
позволяет снижать зависимость от колебаний спроса	уменьшает зависимость от конъюнктуры одного рынка

Сегодня Компания реализует проекты в 12 крупнейших регионах России. При выборе регионов мы отдаем предпочтение городским агломерациям и городам с населением от 500 тыс. человек, где есть устойчивый платежеспособный спрос, подкрепленный государственной поддержкой, и потенциал для развития новых сегментов, в том числе курортной и рекреационной недвижимости.

Портфель Группы в столичных регионах преимущественно состоит из проектов бизнес-класса и пополняется проектами сегмента премиум. На региональных рынках мы предлагаем в основном более доступную недвижимость класса комфорт.

Выход в новый регион, как правило, начинается с крупного проекта, который формирует узнаваемость бренда, а дальнейшее присутствие укрепляется за счет проектов средней площади и точечной застройки. Расширяя присутствие в регионах, Группа «Эталон» стремится поддерживать целевую маржинальность за счет стандартизации и увеличения доли типовых решений. Эффект масштаба позволяет снижать себестоимость: крупные закупки материалов и оборудования дают лучшие цены, типовые решения сокращают время строительства и накладные расходы, а централизованная логистика повышает эффективность управления проектами.



Развитие премиального сегмента

В 2025 году мы продолжили развивать премиальный сегмент, который поддерживает рост бизнеса за счет более устойчивого спроса и высоких показателей маржинальности. Флагманом этого направления стал созданный в 2025 году федеральный бренд AURIX. В его основе лежит идея того, что премиальное жилье — это не просто высокие стандарты отделки и материалов, а особая среда и стиль жизни. Бренд ориентирован на зрелую аудиторию, для которой важны характер пространства, эстетика и ощущение эксклюзивности. Перспективный портфель AURIX будет охватывать не только жилые, но также офисные и курортные проекты, объединенные вниманием к деталям, качеством архитектуры и высоким уровнем сервиса.

[1] Источник: ДОМ.РФ.
[2] На начало 2026 года.

По итогам 2025 года премиальный сегмент продолжил уверенный рост на рынке недвижимости России[1]



+20%

рост спроса, кв. м

+33%

рост спроса, руб.

+11%

рост средней цены кв. м

137 тыс. кв. м

текущий объем строительства AURIX[2]
+70% к 2024 году

Лидерство на рынке премиальной недвижимости Санкт-Петербурга

Согласно результатам исследования компании NF Group, данным Росреестра и ДОМ.РФ, в 2025 году проекты бренда AURIX стали лидерами по объему реализованного жилья премиум-класса Санкт-Петербурга.

Рост доли AURIX на рынке премиум-класса в Санкт-Петербурге за 2025 год

9% → 26%

Рост абсолютного объема продаж AURIX

Абсолютный объем продаж вырос почти вдвое — с 5,2 до 9,8 тыс. кв. м

2X

ЛДМ

Флагманским проектом бренда AURIX стал ЖК «ЛДМ» на Песочной набережной в Санкт-Петербурге. Уже в первый год продаж средняя цена за 1 кв. м в ЖК «ЛДМ» составила 774 тыс. рублей, что превысило большинство предложений на рынке премиального жилья Санкт-Петербурга и стало отражением эксклюзивного характера объекта и устойчивого интереса со стороны покупателей. По итогам 2025 года средняя стоимость 1 кв. м в ЖК «ЛДМ» превысила уже 958 тыс. рублей, что вывело комплекс на второе место среди премиальных новостроек Санкт-Петербурга по этому показателю.

Подробнее о проекте
см. на стр. 54.



ТОП-3

По итогам 2025 года ЖК «ЛДМ» вошел в тройку лидеров по спросу в премиум-сегменте Санкт-Петербурга[1]

Мариинка Делюкс

В 2025 году мы также запустили продажи в новом ЖК премиум-класса «Мариинка Делюкс», находящемся на территории Матисова острова в Санкт-Петербурге. Уникальность предложения нашла отражение в спросе и в цене реализации 1 кв. м, которая превысила 930 тыс. рублей, что позволило комплексу войти в тройку самых дорогих новостроек Петербурга.

Подробнее о проекте
см. на стр. 55.



ТОП-10

По итогам 2025 года ЖК «Мариинка Делюкс» вошел в десятку самых продаваемых новостроек премиум-класса Санкт-Петербурга[1]

Резиденция Омега

В 1-м квартале 2026 года мы запустили продажи в первом проекте бренда AURIX в Москве — клубном доме «Резиденция Омега». Проект укрепит присутствие Группы на премиальном рынке столицы, демонстрирующем уверенный рост: только по итогам 2025 года совокупная стоимость проданного элитного жилья в Москве достигла рекордных 550 млрд рублей, увеличившись более чем на 16,5%. При этом средняя цена 1 кв. м за последние четыре года увеличилась вдвое: с 795 тыс. до 1,53 млн рублей.

Подробнее о проекте
см. на стр. 56.



Для дальнейшего развития премиального направления в 2025 году Компания заключила сделку по приобретению у АФК «Система» АО «Бизнес-Недвижимость», владеющего портфелем земельных участков и коммерческой недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге.

Приобретенный портфель включает 42 объекта в привлекательных городских локациях и формирует земельный банк для масштабирования сегмента высокобюджетного жилья. Девелоперский потенциал первых 18 проектов превышает 200 тыс. кв. м, а ожидаемая выручка от их реализации до 2032 года — более 185 млрд рублей. Другие проекты находятся в стадии проработки градостроительного потенциала и, по предварительной оценке, могут стать значительным источником прибыли для Группы в среднесрочной перспективе.

Подробнее о сделке см. в главе «Инвестиционная деятельность» на стр. 7.

[1] Источник: ДОМ.РФ.

География присутствия

Группа «Эталон» — один из крупнейших федеральных девелоперов России по географии присутствия. С 2021 года мы последовательно расширяем региональный портфель, взвешенно подходя к выбору новых рынков и отдавая предпочтение проектам, не требующим значительных инвестиций в земельные участки. Такой подход позволяет диверсифицировать портфель, охватывать разные целевые аудитории и снижать бизнес-риски.



12 регионов присутствия

+2 региона
Калининградская область и Хабаровский край
в 2025 году

18
офисов продаж

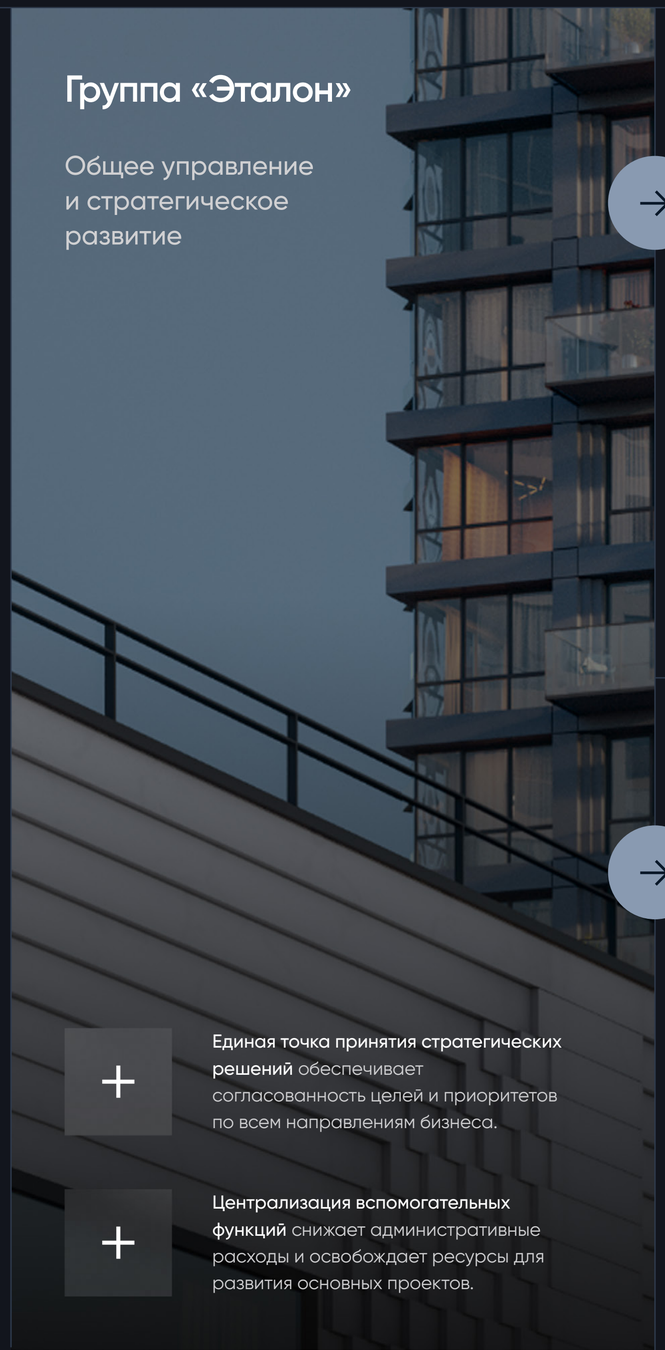
	Москва	Московская область	Санкт-Петербург	Ленинградская область	Омская область	Новосибирская область	Свердловская область	Тюменская область	Республика Татарстан	Ростовская область	Калининградская область	Хабаровский край
Численность населения, млн чел.[1]	13,3	8,8	5,7	2,1	1,8	2,8	4,2	3,9	4,0	4,1	1,0	1,3
Среднемесячная номинальная з/п, тыс. руб. / мес.[2]	180,9	116,0	121,5	94,3	73,1	86,5	89,3	132,9	90,5	70,8	77,0	97,0
Объем текущего строительства, млн кв. м[3]	17,3	7,6	5,1	4,1	0,7	3,4	6,0	3,7	3,3	4,7	1,5	1,4
Средняя стоимость кв. м на первичном рынке, тыс. руб.[4]	412,9	199,9	282,3	171,7	143,7	141,1	153,3	137,9	197,3	136,4	136,1	162,4

[1] Численность постоянного населения региона на 1 января 2025 года. Источник: Росстат.
[2] Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников по всем организациям субъектов Российской Федерации за 2025 год. Источник: данные Росстата по состоянию на 4 марта 2026 года.
[3] Объем текущего долевого строительства жилья, в том числе на основе проектного финансирования с использованием счетов эскроу, по состоянию на 1 января 2026 года. Источник: Наш.дом.рф.
[4] Среднее значение за 1–4-й кварталы 2025 года для всех типов квартир, реализованных на первичном рынке. Источник: ЕМИСС.

Структура управления бизнесом

Структура управления Группы «Эталон» поддерживает рост и диверсификацию бизнеса, обеспечивая быстрое масштабирование, гибкость в ответ на изменения рынка и высокую эффективность внутренних процессов.

Подробнее об основных дочерних организациях Группы на стр. 215.



Группа «Эталон»

Общее управление и стратегическое развитие

+ **Единая точка принятия стратегических решений** обеспечивает согласованность целей и приоритетов по всем направлениям бизнеса.

+ **Централизация вспомогательных функций** снижает административные расходы и освобождает ресурсы для развития основных проектов.

Девелопмент

Управление проектами в регионах присутствия

+ **Глубокое понимание регионального рынка** позволяет быстро принимать решения, адаптированные к особенностям конкретного региона.

+ **Полная ответственность за финансовые и операционные результаты** дает возможность командам концентрироваться на достижении максимальной эффективности и результата.

МОСКВА | СЗФО | СИБИРЬ | УРАЛ | ПРИВОЛЖЬЕ | ЮФО | ДФО

Прочие бизнес-направления

Строительство по контрактам внешнего заказа и сервисный бизнес

+ **Сфокусированные команды в каждом направлении** обеспечивают глубокую проработку и развитие каждого бизнеса как самостоятельного.

ГЕНПОДРЯДНЫЕ ОРГАНИЗАЦИИ | СЕРВИСНЫЕ КОМПАНИИ | КОМПАНИИ В СФЕРЕ ИТ

Цепочка создания стоимости

Фокус на внутренней эффективности и сохранении целевого уровня маржинальности остается приоритетом Группы «Эталон»: в 2025 году Компания продолжила оптимизацию всех этапов цепочки создания стоимости в нестабильных рыночных условиях

01 Земельный банк

Мы продолжаем расширять портфель проектов — развиваем премиальный сегмент в рамках стратегии диверсификации и выходим в новые для себя регионы

12 регионов присутствия
+2 за год

Существенный потенциал развития премиум-сегмента:

+42 участка в перспективных локациях приобретено в 2025 году

- **Экспертиза в области слияний и поглощений** и быстрой интеграции новых бизнесов

02 Проектирование

Мы внедряем стандартизированные решения и современные технологии, сокращая сроки и себестоимость проектирования без потери качества

- **Лидерство** в применении технологий информационного моделирования[1]
- **Наличие библиотеки** проверенных стандартизированных **проектных решений**
- **Использование цифровых технических заданий** для повышения точности и скорости проектирования

03 Строительство

Мы консолидировали основные строительные компетенции внутри Группы, обеспечив контроль над затратами, сокращение сроков строительства и независимость от внешних подрядчиков

- **Собственный производственный блок** с опытными строителями и экспертами обеспечивает контроль качества на каждом этапе
- **Сокращение себестоимости строительства** за счет использования префабрицированных элементов
- **Профессиональная подготовка предпроектной и проектной документации** сокращает сроки получения разрешений и минимизирует риски на этапе согласований

04 Продажи

Мы последовательно работаем над качеством клиентского опыта наших покупателей, укрепляя лояльность к Компании и стимулируя новые покупки

- **Расширение форматов взаимодействия** и увеличение доступных цифровых сервисов продаж
- Гибкое **ценообразование**
- **Широкий выбор** комбинированных программ покупки

05 Эксплуатация

Мы заботимся о комфорте наших жильцов, предлагая профессиональное управление жилыми комплексами и широкий спектр сервисов для повседневной жизни

- **Продуманная среда для жизни**, формирующая удобство и комфорт жильцов наших ЖК
- **Круглосуточная поддержка жильцов** через диспетчерскую службу и собственную цифровую платформу «Диспетчер 24», объединяющую **68 млн кв. м жилья в 61 городе России**
- **Более 400 видов услуг** — от ремонта и клининга до страхования жилья и обеспечения безопасности — доступны жильцам через наши управляющие компании

[1] С 2014 года Группа «Эталон» является лидером отрасли в сфере технологий информационного моделирования в России (по версии Autodesk).

03 обзор и тенденции рынка

26 Макроэкономический контекст
28 Драйверы спроса
33 Конкурентная среда

Обзор и тенденции рынка

В первом полугодии 2025 года рынок недвижимости столкнулся с последствиями отмены массовой льготной ипотеки и турбулентными рыночными условиями, которые сопровождались относительным снижением спроса на жилье, замедлением роста заработных плат населения и цен на недвижимость.

Тем не менее последовательное снижение ключевой ставки Центрального Банка РФ во второй половине года оказало определенную поддержку отрасли. Дополнительно спрос поддержали адресные программы государственной поддержки и специальные программы рассрочки от застройщиков, а также сохраняющийся интерес к эксклюзивным объектам в премиальном сегменте рынка. Продолжение смягчения денежно-кредитной политики ЦБ РФ оживит рынок девелопмента за счет снижения ставок ипотечного кредитования и перетока средств с депозитов.

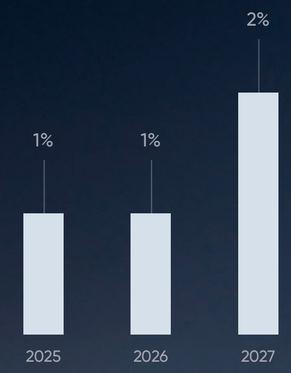
Рынок сохранил тенденцию к консолидации в пользу крупных игроков, обладающих необходимым уровнем финансовых и управленческих компетенций.

Дополнительную поддержку развитию в регионах оказывают проекты комплексного развития территорий, в рамках которых девелоперы могут рассчитывать на содействие местных властей, включая субсидии и иные инструменты государственной поддержки.

Макроэкономический контекст

Темпы роста российской экономики в отчетном году замедлились: рост ВВП составил 1,0% против 4,1% в 2024 году. Согласно прогнозу Центрального банка России, в 2026 году прирост ВВП сохранится на сопоставимом уровне, достигнув 2,0% только в 2027 году.

Динамика прироста ВВП России

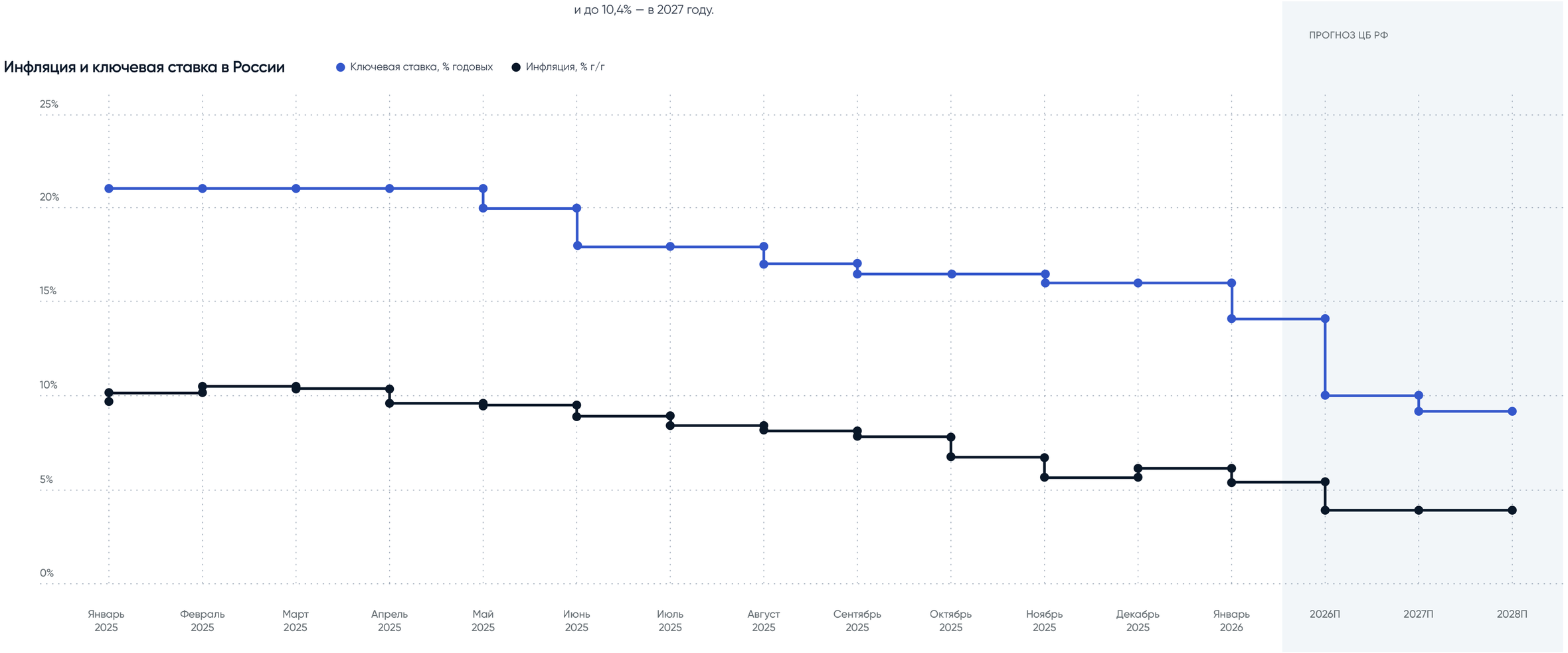


Источник: ЦБ РФ

По мере снижения ключевой ставки ожидается удешевление ипотечных кредитов, благодаря чему большее число граждан, не подпадающих под условия льготных программ, смогут позволить себе покупку жилья.

Инфляция в течение 2025 года снизилась в два раза, до значения 5,59%. На этом фоне ЦБ постепенно уменьшал ключевую ставку, которая на конец 2025 года составила 16%, что ниже уровня января 2025 года на 5 п. п. Оба значения находятся на уровне, опережающем прогнозы ЦБ РФ, и демонстрируют стабилизацию рынка. Согласно новому прогнозу регулятора, в 2026 году инфляция снизится до 5,35%, а к 2027 году достигнет целевого уровня в 4%. При этом сценарии ключевая ставка будет снижена до 14,1% в 2026 году и до 10,4% — в 2027 году.

Инфляция и ключевая ставка в России



Источник: фактические данные за 2025 год — ЦБ РФ,
2025-2027 годы — прогноз ЦБ РФ от 13 февраля 2026 года

Драйверы спроса

Фундаментальные драйверы поддержки спроса

В 2025 году на фоне завершения программы массовой льготной ипотеки основными факторами спроса оставались потребность в улучшении жилищных условий и сохранение финансовой доступности жилья, что позволило сохранить уровень продаж на сопоставимом с прошлым годом уровне.

Количество зарегистрированных договоров долевого участия в строительстве



794 тыс. ед.

зарегистрированных в 2025 году ДДУ

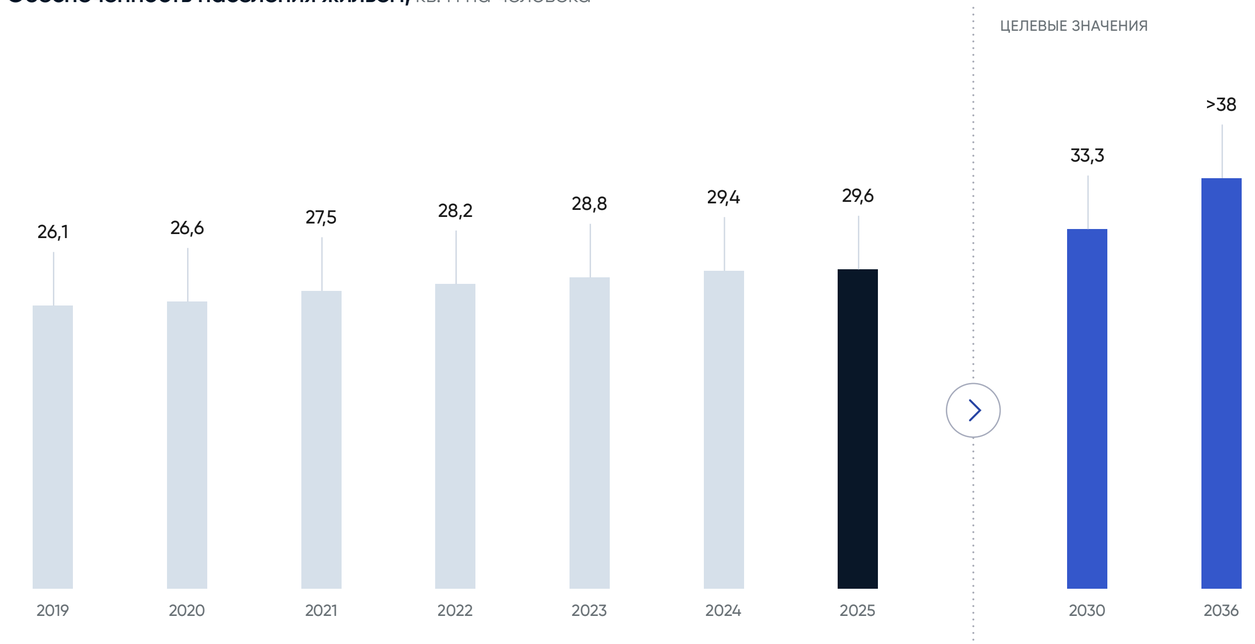
Источник: Росреестр

Потребность в улучшении жилищных условий

На протяжении нескольких лет в России планомерно увеличивается обеспеченность жильем, но рост остается сдержанным, а потребность в жилье — высокой. В 2025 году этот показатель составил 29,6 кв. м на человека, сохранившись на уровне 2024 года. Согласно Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства РФ на период до 2030 года, этот показатель должен составлять не менее 33,3 кв. м, а по распоряжению Президента РФ к 2036 году такая обеспеченность должна вырасти не менее чем до 38 кв. м.

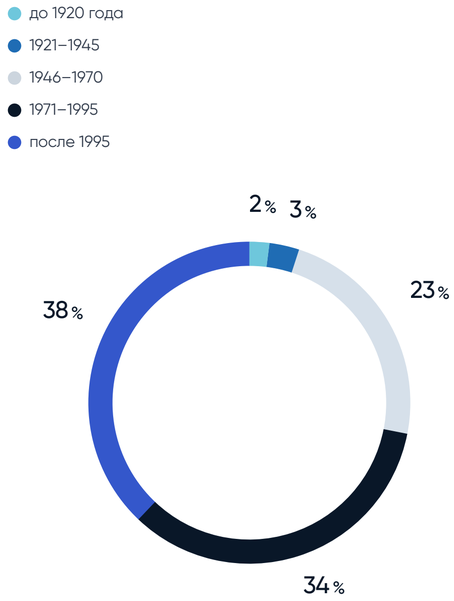
При этом основную часть жилого фонда составляет недвижимость, построенная до 1995 года. Доля такого жилья в 2025 году снизилась всего на 4 п. п. и составляла 62%. При этом около 28% текущего жилищного фонда построено до 1970 года и нуждается в обновлении.

Обеспеченность населения жильем, кв. м на человека



Источник: Росстат, Указ о национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года и на перспективу до 2036 года, аналитика ДОМ.РФ

Структура жилищного фонда в России по возрасту постройки



Источник: Росстат

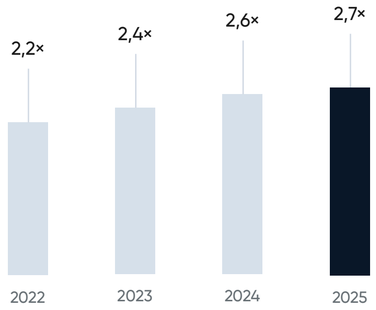
Сохранение доступности жилья в ключевых регионах присутствия

Завершение программы массовой льготной ипотеки и удорожание квадратного метра повлияли на доступность жилья на региональных рынках. Тем не менее снижение ставки кредитования, рост реальных доходов населения, реализация адресных льготных программ и предложения девелоперов по субсидированию ипотеки обеспечивают относительную доступность жилья в целом по России и на региональных рынках.

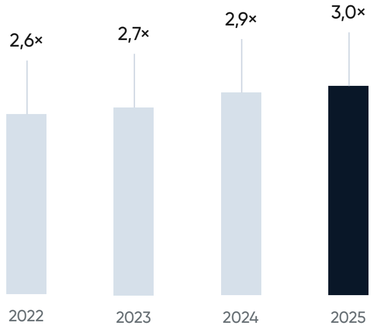
По итогам 2025 года среднемесячная заработная плата превысила ипотечный платеж в целом по России в 2,7 раза, а в Москве и Санкт-Петербурге — в три раза. Такие показатели отражают платежеспособность населения и общее соответствие стоимости среднего лота лимитам льготной семейной ипотеки в 12 млн рублей на столичных рынках и в 6 млн рублей — на региональных. Наиболее быстрый рост демонстрирует Хабаровский край — регион, где действует Дальневосточная ипотека, программа льготного кредитования со ставкой до 2% годовых.

Отношение среднемесячной зарплаты к ипотечному платежу

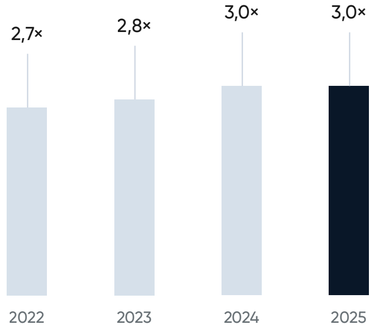
Россия



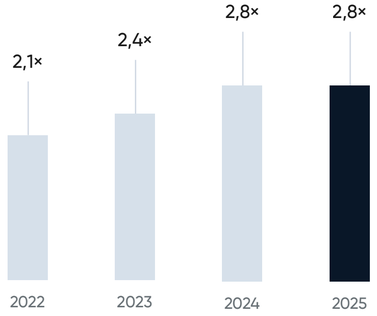
Москва



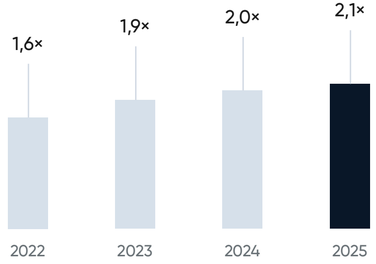
Санкт-Петербург



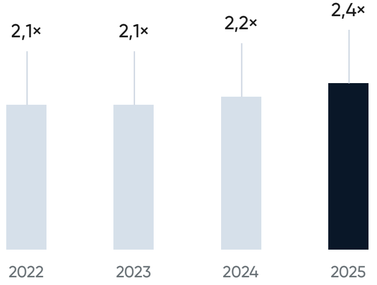
Свердловская область



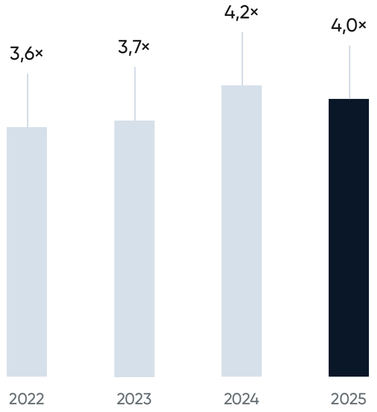
Омская область



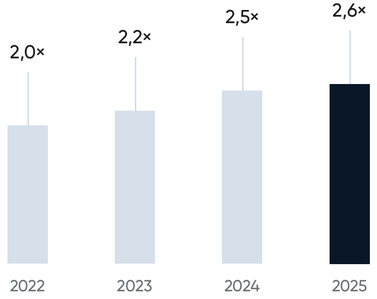
Республика Татарстан



Тюменская область



Новосибирская область



Источник: результаты анализа Группы «Эталон» на основе данных ЦБ РФ, Росстат

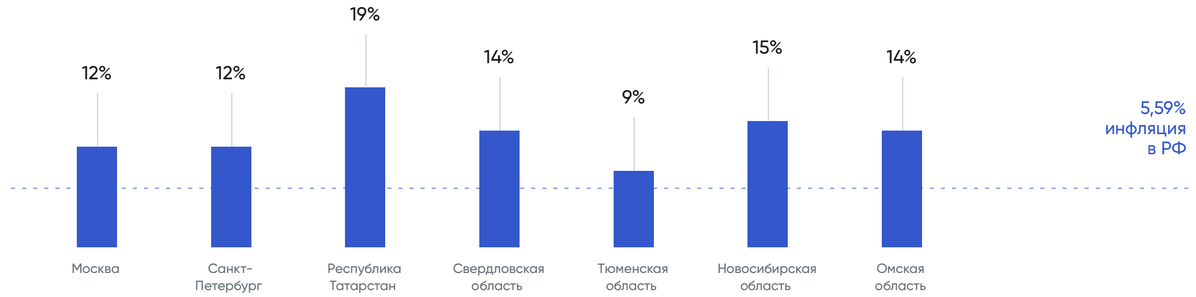
Будущие драйверы поддержки спроса

Дополнительную поддержку спроса в будущем продолжат оказывать рост доходов, низкий уровень безработицы, рост инфраструктурных инвестиций в регионах, а также сохранение адресных программ государственной поддержки ипотеки и переток средств с депозитов в недвижимость.

Низкая безработица и рост заработных плат

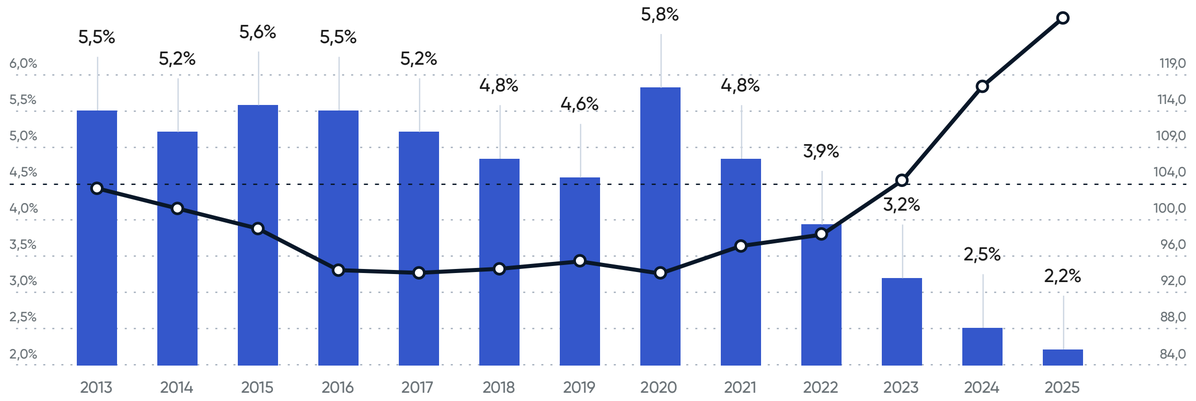
Несмотря на то, что рост номинальных заработных плат в регионах России замедлился по сравнению с показателями 2024 года, он превышает темпы официальной инфляции во всех регионах, где Группа ведет свою деятельность.

Рост заработных плат в регионах России в 2025 году



Источник: Росстат, ЦБ РФ

Уровень безработицы и реальные располагаемые доходы населения



Источник: Росстат

● Уровень безработицы, %

○ Реальные располагаемые доходы населения, 2013=100 (справа)

На фоне рекордного снижения уровня безработицы до 2,2% (на 0,3 п. п. ниже уровня 2024 года) реальные доходы населения в 2025 году продолжили рост. В ближайшей перспективе эти факторы могут обеспечить улучшение благосостояния и, как следствие, сохранение доступности жилья для населения.

На уровне субъектов РФ продолжается развитие социальной и производственной инфраструктуры, что сопровождается ростом инвестиций в основной капитал и созданием новых рабочих мест.

Уровень безработицы в 2020–2025 годах

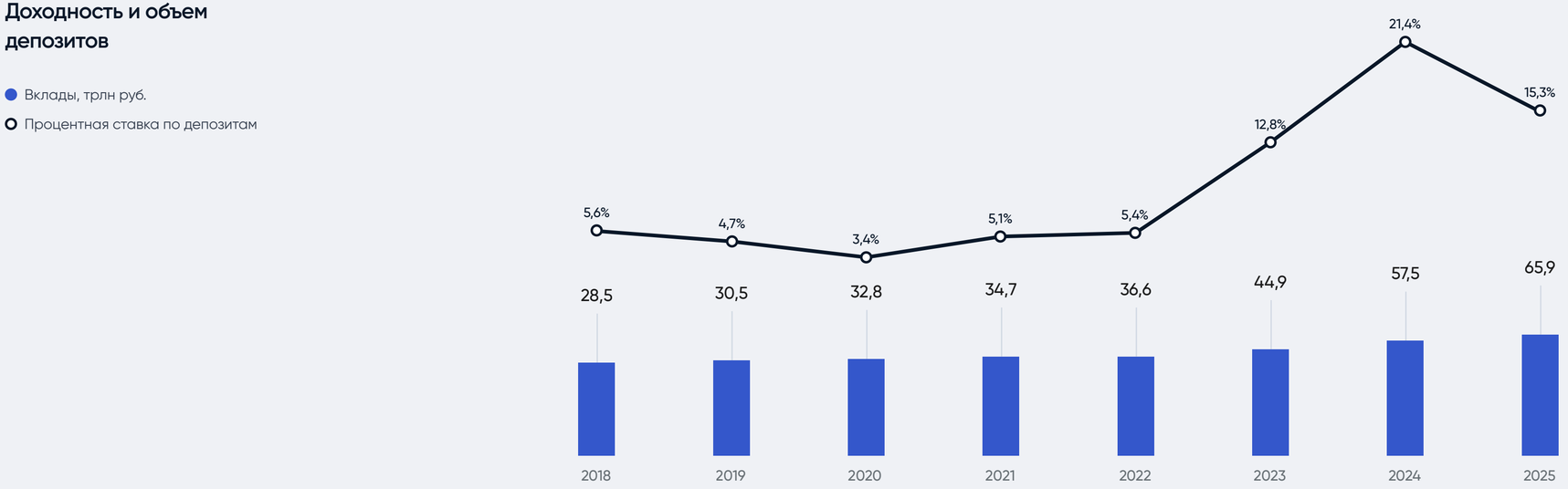


Источник: Росстат

Инвестиции в недвижимость

Общий объем денежных средств на депозитах продолжает расти — в 2025 году он составил 65,9 трлн рублей. В предыдущие годы положительная динамика обеспечивалась в том числе за счет высокой депозитной ставки. В связи с общей тенденцией к стабилизации рынка, в 2025 году средняя ставка по депозитам снизилась до 15,3% (с 21,4% в 2024 году), что делает недвижимость все более привлекательным инструментом для сохранения капитала. Тренд на снижение ключевой ставки и последующее снижение ставок по депозитам, а также действующие рыночные ограничения на некоторые финансовые инструменты делают недвижимость все более перспективным вложением сбережений и обеспечивают спрос на жилые и нежилые объекты. Так, по данным ДОМ.РФ и ВЦИОМ, около 60% россиян считают вложения в недвижимость более выгодными по сравнению с банковскими депозитами даже в условиях высоких ставок, а при наличии крупной суммы денег 34% респондентов предпочли бы инвестировать в недвижимость, что вдвое больше доли тех, кто предпочел бы банковские депозиты.

Доходность и объем депозитов



Источник: ЦБ РФ

Данные исследования Frank RG показывают высокую концентрацию депозитов у состоятельных клиентов: премиум-сегмент вкладчиков аккумулирует около 30% всех депозитов, а объем их капитала достигает 21,4 трлн рублей. При этом наиболее состоятельная часть сегмента также растет: по данным исследования, доля Affluent и Top Affluent за год увеличилась на 33% и 28% соответственно. По мере снижения депозитных ставок эти накопления становятся потенциальным источником спроса на премиальную недвижимость — исторически востребованного инструмента сохранения капитала.



Стабильность премиального сегмента

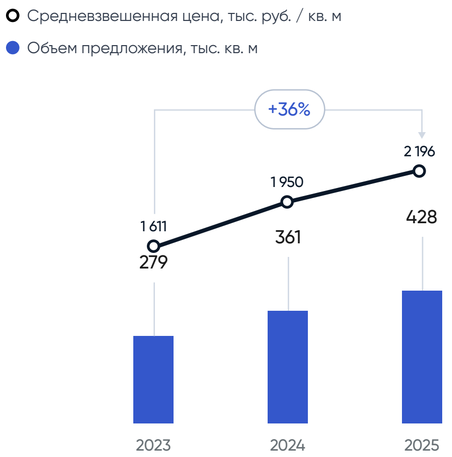
Ограниченное предложение и дефицит качественных лотов способствуют сохранению ценовой стабильности и спроса со стороны покупателей жилья премиального сегмента. Особенно это выражено на ключевых для Компании рынках Москвы и Санкт-Петербурга, где, несмотря на разнонаправленную динамику предложения, его стоимость сохраняет уверенный рост. В Санкт-Петербурге сокращение объема предложения дополнительно усиливает позиции Группы «Эталон»: существенная доля на рынке премиум-класса позволяет выигрывать на фоне дефицита и эффективнее конвертировать спрос в продажи.

Помимо устойчивого спроса, рынок премиум-класса демонстрирует и существенно более низкую зависимость от ипотеки. Так, например, по данным Nikoliers, в 2025 году доля сделок в премиальном сегменте Москвы без привлечения ипотеки составила 86%, в то время как в комфорт-классе доля таких сделок составила лишь 33%.

Подробнее о факторах устойчивости премиального сегмента и о результатах Группы в контексте развития этого направления мы рассказываем в главе «Операционные результаты» на стр. 75.

[1] По данным Nikoliers.

Москва

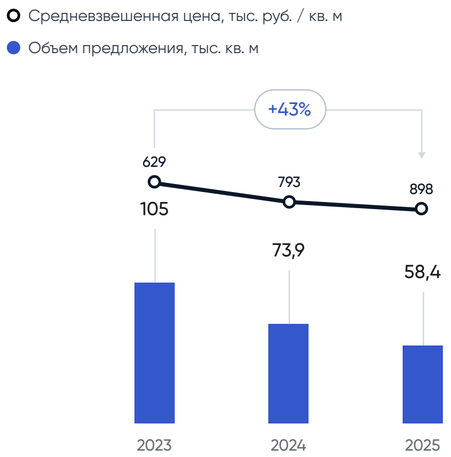


Источник: NF GROUP

+7% к 2024 году

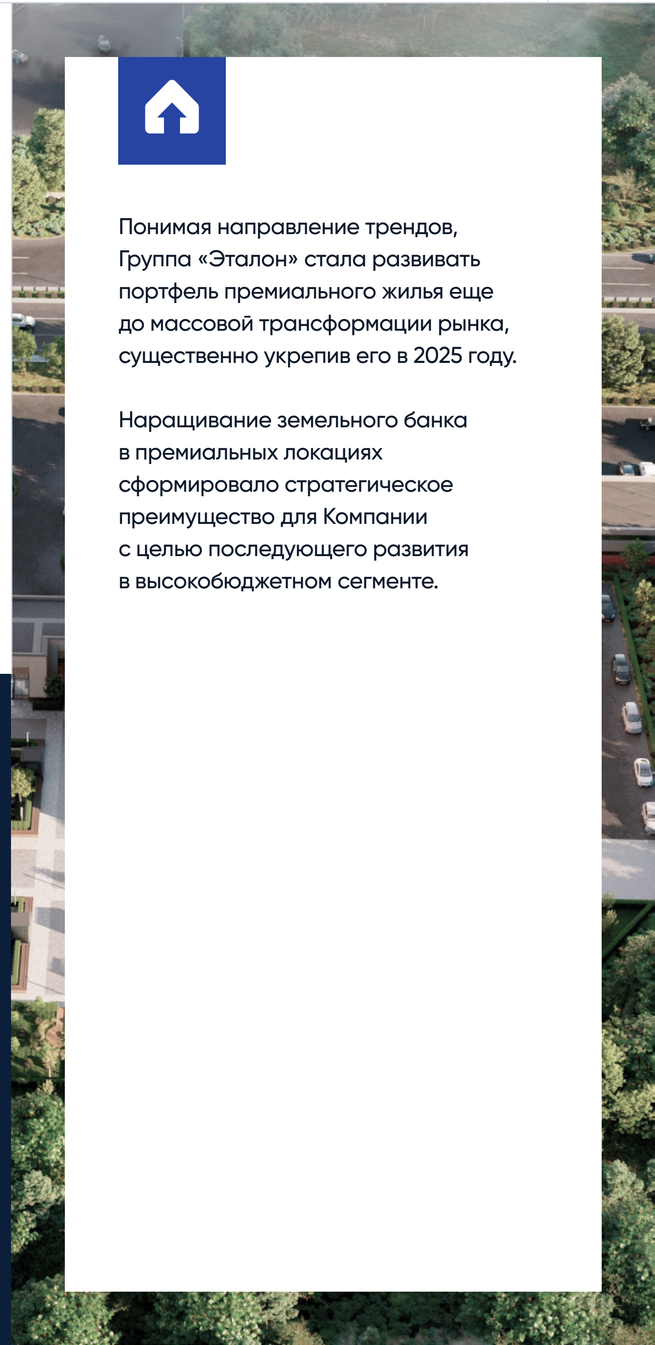
прирост количества ДДУ в премиальном сегменте Москвы[1]

Санкт-Петербург



+18% к 2024 году

прирост количества ДДУ в премиальном сегменте Санкт-Петербурга[1]



Понимая направление трендов, Группа «Эталон» стала развивать портфель премиального жилья еще до массовой трансформации рынка, существенно укрепив его в 2025 году.

Наращивание земельного банка в премиальных локациях сформировало стратегическое преимущество для Компании с целью последующего развития в высокобюджетном сегменте.

Конкурентная среда

108,1 млн кв. м

объем ввода жилья в 2025 году[1]

44,6 млн кв. м

объем ввода многоквартирных домов в 2025 году[1]

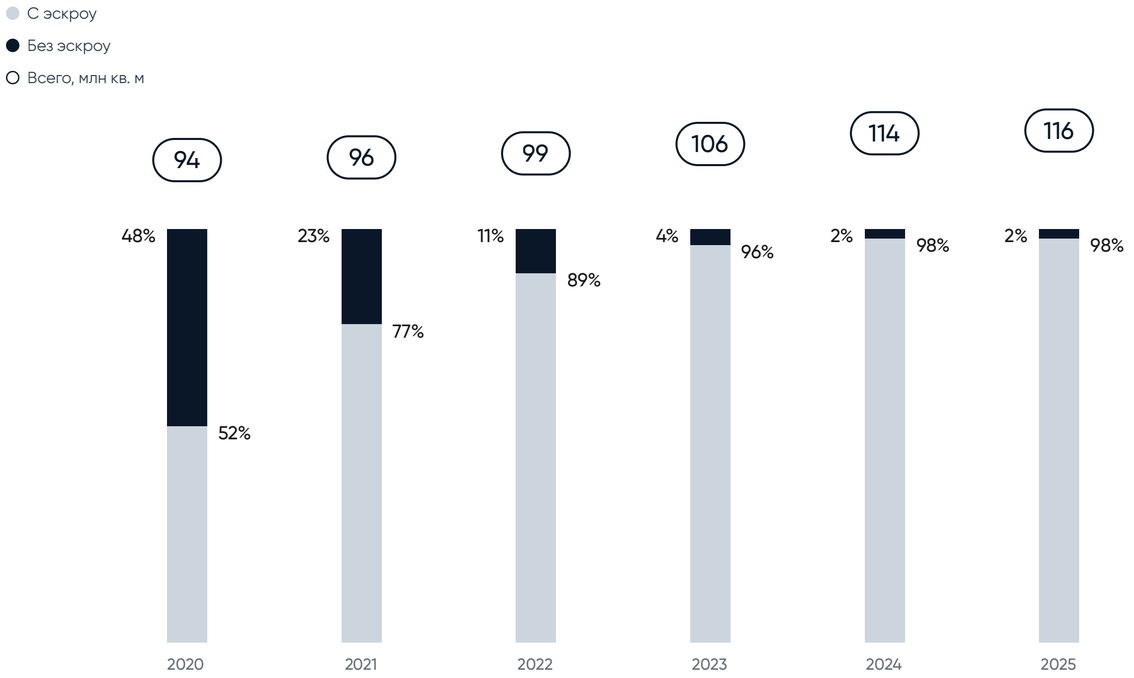
[1] Источник данных: ЕМИСС на основе данных Росстата

Рекордный объем текущего строительства

К концу 2025 года объем строящегося жилья достиг нового рекорда в 116 млн кв. м, увеличившись на 2% по сравнению с 2024 годом. Из них 4,7 млн кв. м (+2%) приходятся на элитное жилье, а 19,8 млн кв. м (+24%) — на жилье бизнес-класса[2].

Подавляющее большинство сделок (98%) по-прежнему оформляется с использованием счетов эскроу.

Объем строящегося жилья достиг самого высокого уровня за последние шесть лет



[2] Источник: ДОМ.РФ.

Проекты с меньшими затратами на старте

В условиях отмены массовой льготной ипотеки проекты комплексного развития территорий приобрели в 2025 году дополнительную стратегическую ценность для девелоперов. Участие в них открывает застройщикам доступ к льготным условиям реализации — с меньшими затратами и более высокой рентабельностью.

В 2025 году к льготным условиям добавились прямые субсидии на строительство недвижимости в рамках проектов комплексного развития территорий. По поручению Президента РФ в программу вошли 37 субъектов РФ, включая регионы с низкой бюджетной обеспеченностью и регионы с индивидуальными программами социально-экономического воздействия. Такие нововведения призваны привлечь в регионы крупных застройщиков, обладающих достаточной экспертностью и масштабами бизнеса, которые необходимы для реализации подобных проектов.

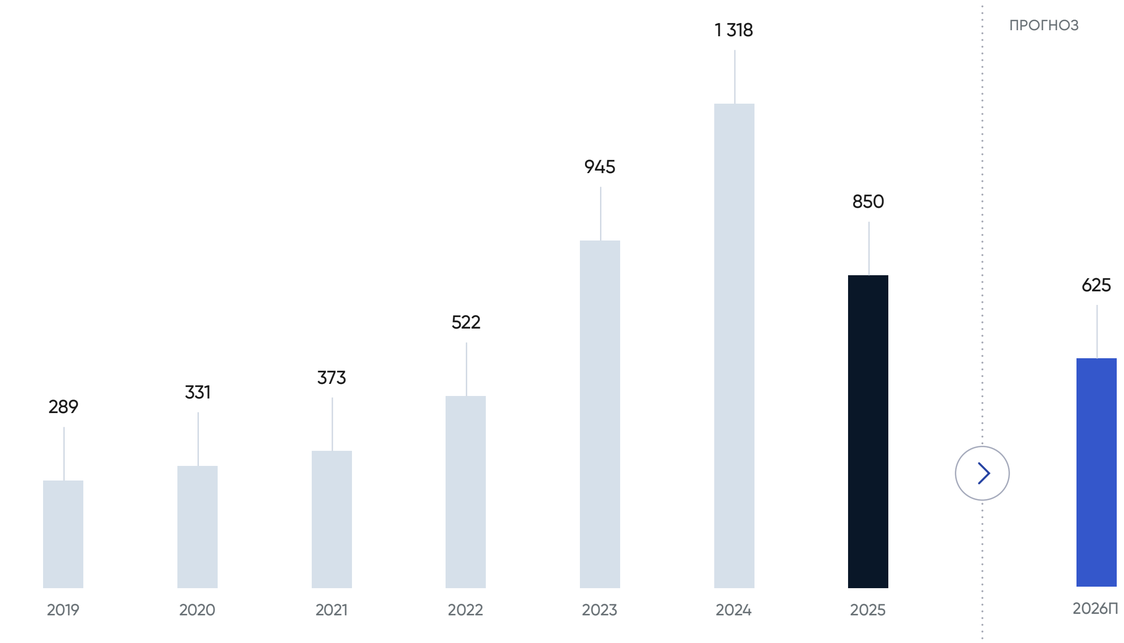


Сокращение объема инвестиций

В 2025 году инвестиции в недвижимость снизились на 35%, до 850 млрд рублей. Снижение инвестиций соответствует общей макроэкономической ситуации на рынке и продолжится в 2026 году. По прогнозу, их годовой объем составит 625 млрд рублей.

Такая динамика влияет на сокращение предложения, в особенности от мелких и средних игроков, что в свою очередь будет способствовать консолидации отрасли и развитию крупных девелоперов.

Динамика объема инвестиционных сделок на рынке недвижимости в РФ, млрд руб.



Источник: IBC Real Estate

Рост конечной стоимости для сохранения целевой маржинальности

В 2025 году средняя цена квадратного метра недвижимости продолжила расти, достигнув 215,3 тыс. рублей (+21% год к году).

Повышение цены позволяет девелоперам сохранять целевую маржинальность даже в условиях инфляционного роста себестоимости строительства.



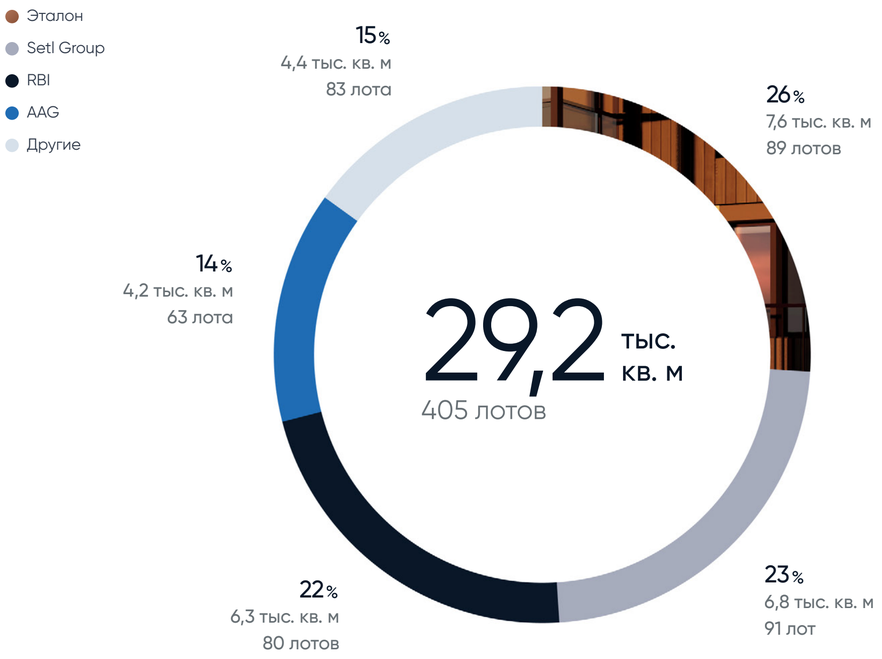
Источник: Росстат, ЕМИСС

Консолидация отрасли

В 2025 году сохранился тренд на консолидацию отрасли — 52% (+8 п. п.) от введенных в эксплуатацию площадей в многоквартирных домах пришлось на 20 крупнейших застройщиков. К 2028 году этот показатель снизится, однако более трети рынка (38%) будет по-прежнему приходиться на 20 крупнейших игроков.

На одном из наиболее приоритетных для Компании рынков — премиального жилья Санкт-Петербурга — наблюдается аналогичный тренд: на четырех застройщиков, включая Группу «Эталон», в 2025 году приходилось 85% всех реализованных площадей в этом сегменте.

Топ-девелоперов в Санкт-Петербурге на рынке премиальной недвижимости, 2025 год

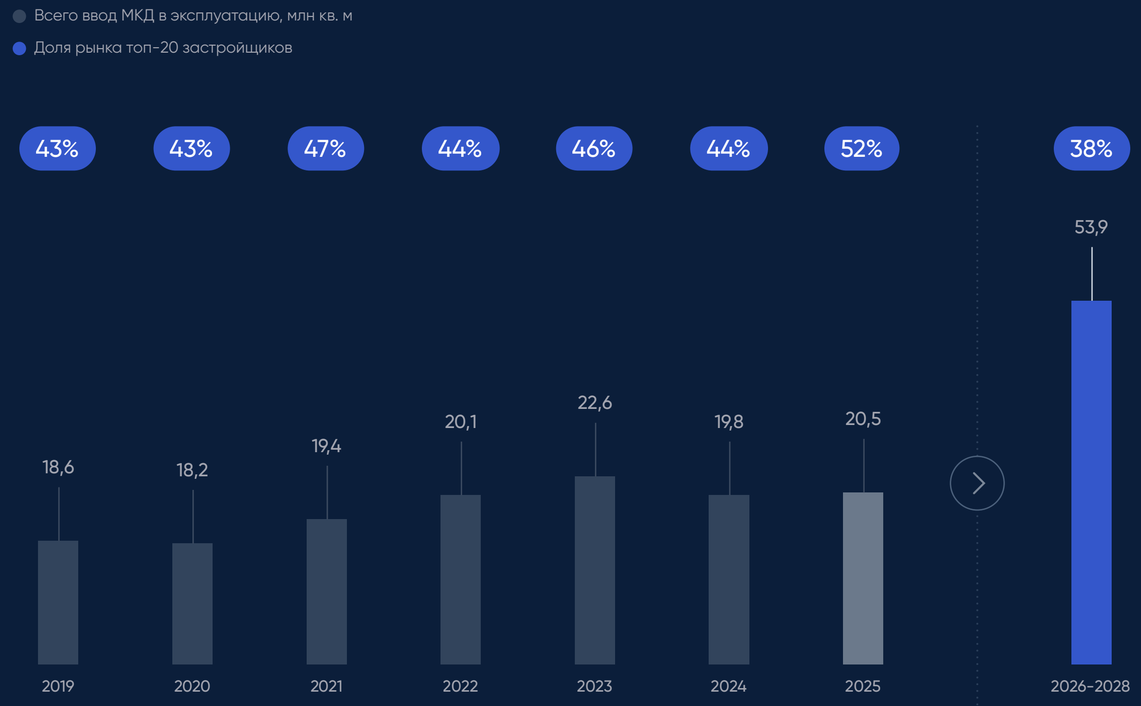


Источник: ДОМ.РФ, ЕРЗ.РФ

Расширение регионального присутствия, в том числе с помощью проектов комплексного развития территории, и рост портфеля в текущих рыночных условиях требуют значительных денежных вложений и высокого уровня управленческих компетенций.

Такие условия создают барьеры для небольших застройщиков и преимущества для крупных игроков, поддерживая дальнейший тренд на консолидацию.

Топ-20 застройщиков в структуре ввода многоквартирных домов в эксплуатацию

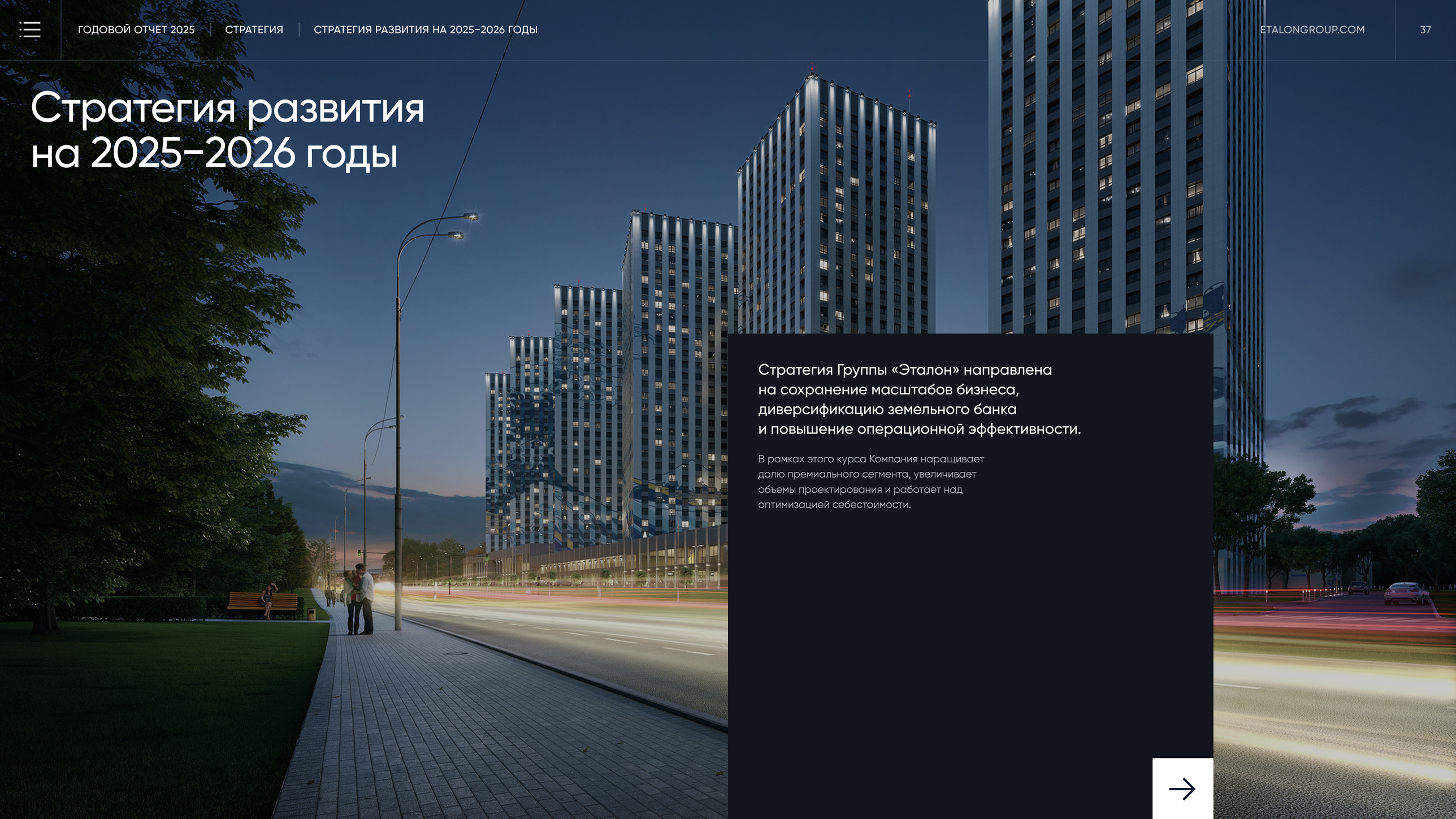


Источник: ДОМ.РФ, ЕРЗ.РФ

04 стратегия

37 Стратегия развития на 2025–2026 годы
38 Стратегические цели и их реализация
39 Ключевые стратегические направления
42 Риски

Стратегия развития на 2025–2026 годы



Стратегия Группы «Эталон» направлена на сохранение масштабов бизнеса, диверсификацию земельного банка и повышение операционной эффективности.

В рамках этого курса Компания наращивает долю премиального сегмента, увеличивает объемы проектирования и работает над оптимизацией себестоимости.

Стратегические цели и их реализация

Текущая стратегия Группы «Эталон» была сформирована в 2024 году, и основными ее векторами стали: расширение географии присутствия, масштабирование продаж и работа с эффективностью. В настоящее время Компания находится в процессе пересмотра и адаптации стратегии, учитывая изменившуюся конъюнктуру рынка.



[1] Скорректированная валовая рентабельность
[2] Соотношение чистого корпоративного долга к скорректированному показателю EBITDA

	2024 год	2025 год	Изменение за 2025 год
Регионы, ед.	10	12	+2 региона
Продажи, млрд руб.	146	154	+5%
Валовая рентабельность, %	32	30[1]	На целевом уровне
Соотношение чистого корпоративного долга и EBITDA	2,5×	2,7×[2]	На целевом уровне
Доля коммерческих и административно-управленческих расходов в выручке, %	11,2	10,1	–1,1 п. п.

Ключевые стратегические направления

01 Сохранение масштабов

02 Диверсификация портфеля проектов

03 Повышение операционной эффективности

Сохранение масштабов

01

В большинстве регионов России сохраняется низкая конкуренция среди федеральных девелоперов. Высокий уровень компетенций обеспечивает Группе «Эталон» конкурентное преимущество на региональных рынках за счет своего масштаба и опыта. Дополнительным фактором успеха остается неудовлетворенный спрос на жилую и коммерческую недвижимость.

На конец 2025 года Компания вела деятельность в 12 регионах по всей России. На сегодняшний день Компания работает над сохранением масштабов регионального присутствия.



Критерии выбора регионов

- Города-миллионники со спросом на жилье среднего и высокого сегмента
- Более 20% жителей региона могут приобрести жилье Группы «Эталон»
- Привлекательные инвестиционные условия выхода в регионы

Стратегия выхода в регионы

Группа «Эталон» формирует географию присутствия, используя инструменты, минимизирующие начальные инвестиции в земельные активы: сделки по слиянию и поглощению (M&A), масштабные инвестиционные проекты (МИП), проекты комплексного развития территорий (КРТ), партнерские схемы.

Работа по механизмам МИП и КРТ подразумевает тесное сотрудничество с администрациями регионов: Компания не просто запрашивает участки, а предлагает решения, развивающие городскую среду. В основе решений лежит концепция «15-минутного города», включающая жилье с социальной, коммерческой и культурной инфраструктурой для обеспечения комфорта местных жителей.

Результаты за 2025 год

до 12 регионов

Расширение географии присутствия по всей России

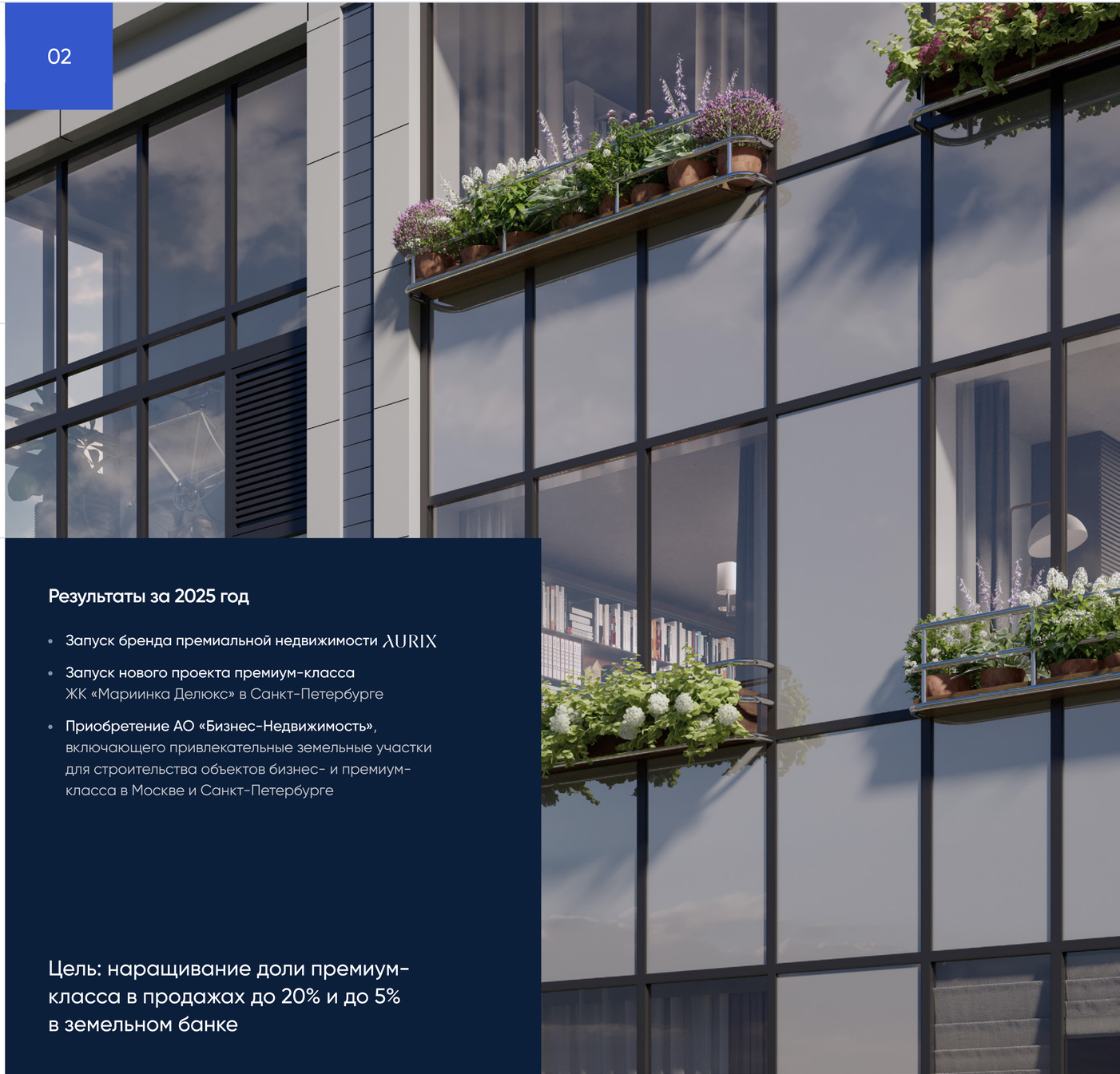
В 2026 году Компания сосредотачивается на качественной оптимизации земельного банка и точечном пополнении портфеля высоколиквидными земельными активами

Диверсификация портфеля проектов

Мы дифференцируем бизнес — выходим в новые сегменты и продолжаем развивать текущие:

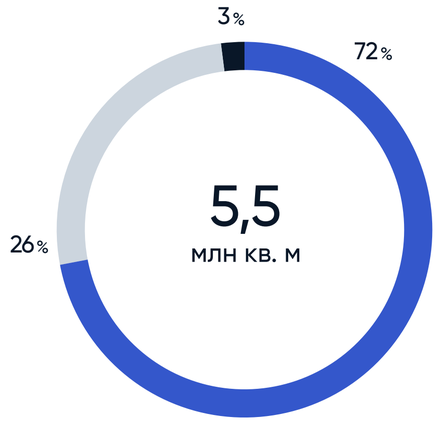
01	02	03	04
Премиум-класс	Бизнес-класс	Комфорт- и экономкласс	Коммерческая недвижимость

02



В 2025 году Компания продолжила развитие в премиальном сегменте жилой недвижимости, продажи которого выросли на 96%[1] и составили 5% от общего объема продаж Группы. Сформированный земельный банк и компетенции в строительстве жилья высокого класса открывают возможности для дальнейшего развития в премиальном сегменте портфеля.

Портфель проектов по сегментам на конец 2025 года[2]



- Комфорт-класс
- Бизнес-класс
- Премиум-класс

[1] В денежном выражении.

[2] Согласно оценке Nikoliers на 31 декабря 2025 года; сумма долей может не совпадать со 100% ввиду округления.

Результаты за 2025 год

- Запуск бренда премиальной недвижимости AURIX
- Запуск нового проекта премиум-класса ЖК «Мариинка Делюкс» в Санкт-Петербурге
- Приобретение АО «Бизнес-Недвижимость», включающего привлекательные земельные участки для строительства объектов бизнес- и премиум-класса в Москве и Санкт-Петербурге

Цель: наращивание доли премиум-класса в продажах до 20% и до 5% в земельном банке

Повышение операционной эффективности

1. Оптимизация себестоимости строительства

Компания сокращает сроки и стоимость строительно-монтажных работ, а также повышает эффективность на всем этапе девелоперского цикла.

Мы стремимся реализовывать проекты собственными силами с минимальным участием подрядчиков, чтобы не зависеть от сторонних организаций и быть уверенными в качестве работ. Для этого мы консолидировали основные строительные компетенции внутри Группы, отвечающие за монолитные, инженерные, фасадные и отделочные работы.

Инвестируя в наем лучших кадров и развитие их компетенций, мы создаем команды профессионалов, которые могут реализовывать проекты на самом высоком уровне. Это дает дополнительные гарантии качества и минимизирует риски, связанные с привлечением внешних подрядчиков.

Параллельно внедряем технологии индустриального строительства, а именно префабрицирование.

Мы типизируем продуктовые решения, централизуем и масштабируем закупки, создаем свою компонентную базу и повышаем долю собственных сил. Чем выше эта доля, тем меньше зависимость от внешних подрядчиков, а значит, больше контроль над себестоимостью, ходом строительства и соблюдением сроков.

Результаты за 2025 год

- **Запуск собственных производственных подразделений:** «ЭталонМонолит», «ЭталонСети», «ЭталонОтделка», «ЭталонФасад», что позволило выполнять ключевые виды строительных работ силами сотрудников внутри Группы, повысить контроль над качеством и сроками, снижая при этом операционные риски
- **Запуск собственного производства** префабрицированных элементов
- **Внедрение цифровизации строительства** (создание информационно-аналитического центра мониторинга с непрерывным контролем хода строительства)
- **Оптимизация закупочных и тендерных процедур:** долгосрочные контракты и гранд-тендеры (с фиксированной ценой)

2. Рост объемов проектирования

Компания развивает земельный банк с возможностью быстрой конвертации в разрешения на строительство при подходящей конъюнктуре. Ключевой инструмент этого — расширение компетенций проектного бюро.

В рамках масштабного реинжиниринга строительных процессов Компания сделала ставку на унификацию и стандартизацию: типовой продукт по каждому сегменту, типизация себестоимости с учетом материально-технической базы региона. Параллельно формируется библиотека стандартизированных элементов и конструктивных решений: архитекторы собирают планировки из готовых блоков, что сокращает сроки проектирования, ускоряет получение разрешений на строительство и вывод новых проектов на рынок.

Результаты за 2025 год

- Разработано более 30 стандартов типового проектирования
- Разработано 30 библиотек типовых решений
- Разработано более 30 шаблонов цифровых технических заданий

Целевая стандартизация проектных решений: от 30–70% (в зависимости от класса)

03



Риски

Группа «Эталон» регулярно оценивает риски, способные оказать существенное влияние на ее финансово-хозяйственную деятельность, и заблаговременно разрабатывает меры реагирования. Представленная карта охватывает основные группы рисков, выделяемые Компанией исходя из специфики своей деятельности, которые способны оказать негативное воздействие на реализацию стратегических планов в краткосрочной, среднесрочной и долгосрочной перспективах.

Вероятность	Слабое	Умеренное	Значительное	Существенное	Сильное
Высокая		1 Негативные макроэкономические тенденции 4 Новые изменения в законодательстве	11 Риск недостаточной ликвидности	3 Снижение потребительской активности и сокращение платежеспособного спроса 14 Рост расходов на привлечение и обслуживание долга	6 Риски, связанные с колебанием цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых Компанией в своей деятельности
Средняя	12 Кредитный риск, связанный с клиентами 13 Риск изменения валютного курса	2 Региональные риски 5 Сокращение предложения земельных участков 9 Рост дефицита человеческих ресурсов, затрат на поиск и удержание ключевого персонала	10 Ограничение доступа к источникам финансирования		
Низкая	7 Снижение доступности и рост цен на строительные услуги, выполняемые внешними субподрядчиками 8 Несчастные случаи на строительных объектах				

● Риск реализовался
◎ Риск повысился
○ Без изменений

1 / 5	Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение/минимизация последствий	Вероятность	Степень влияния
Макроэкономические отраслевые риски	1 Негативные макроэкономические тенденции	Ухудшение финансового положения потенциальных покупателей, снижение реального располагаемого дохода населения, снижение уверенности потребителей и вызванное этими факторами падение спроса на жилье; увеличение стоимости земли, материалов и рабочей силы на фоне инфляции, сокращение и ужесточение условий программ субсидирования ипотечного кредитования	• Высокий уровень диверсификации портфеля различных проектов Группы в Москве и регионах Российской Федерации, находящихся на разных стадиях реализации • Развитые каналы реализации, включая сеть собственных офисов продаж, налаженное взаимодействие с агентами в ключевых регионах присутствия • Поддержка высокой репутации Группы среди покупателей жилья как надежного застройщика с качественным продуктом и высокой финансовой устойчивостью • Использование консервативных прогнозов, предусматривающих проведение стресс-тестов и иные меры, направленные на повышение финансовой устойчивости Компании	Высокая вероятность Риски реализовались	Умеренное влияние
	2 Региональные риски	Ухудшение экономической ситуации, затрагивающее всех участников экономической деятельности определенного региона, может оказать негативное влияние на экономические параметры проектов, реализуемых Компанией в соответствующем регионе	• Анализ потенциала роста и перспектив региональных рынков с точки зрения спроса и потенциала инвестиционно-девелоперской деятельности при принятии решений о региональной экспансии • Поддержание Компанией широкой региональной диверсификации портфеля проектов, снижение зависимости от отдельно взятого региона	Средняя вероятность	Умеренное влияние
	3 Снижение потребительской активности и сокращение платежеспособного спроса	Способность Компании к получению выручки и росту объемов бизнеса напрямую связана с текущим и прогнозируемым потребительским спросом. Продолжительное влияние факторов, оказывающих негативное влияние на платежеспособный спрос (снижение располагаемого дохода покупателей недвижимости на фоне высокой инфляции, снижение доступности ипотечного кредитования), может привести к снижению финансовых результатов и финансовой устойчивости Компании	• Анализ тенденций развития рынка недвижимости и его отдельных сегментов, смещение структуры портфеля проектов в сторону сегментов с наиболее стабильным уровнем платежеспособного спроса, в том числе регионов и сегментов, подпадающих под действующие льготные ипотечные программы • Разработка инструментов финансового инжиниринга для стимулирования спроса и замещения прекращающих свое действие либо меняющихся льготных ипотечных программ • Повышение эффективности квартирографии проектов с учетом потребительских предпочтений и возможности использования действующих программ льготной ипотеки • Освоение инновационных технологий строительства, позволяющих снизить затраты на строительство и повысить потребительские характеристики продукта • Развитие дополнительных сервисных услуг и новых направлений бизнеса, обеспечивающих стабильный уровень выручки и денежных поступлений в период колебаний спроса на недвижимость	Высокая вероятность Риски реализовались	Существенное влияние

2 / 5	Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение/минимизация последствий	Вероятность	Степень влияния
Риски изменения законодательства	4 **Новые изменения в законодательстве**	Отрасль, в которой работает Компания, строго регулируется. Любое несоблюдение правил может негативно повлиять на операционные и финансовые показатели Компании. Ужесточение регуляторных требований может привести к повышению платежей застройщиков за смену вида разрешенного использования земли, росту объемов обязательств застройщиков по финансированию транспортной и социальной инфраструктуры и как следствие — к росту совокупных затрат на реализацию строительных проектов и снижению рентабельности. Увеличение налоговой нагрузки в результате изменений в налоговом законодательстве 2025 года приводит к снижению финансового результата и повышению рисков, связанных с нехваткой ликвидности	• Отслеживание фактических и планируемых изменений в законодательстве, которые могут повлиять на деятельность Компании, анализ влияния законодательных инициатив на основные показатели проектов • Участие представителей Компании в работе отраслевых комитетов, созданных для согласования различных точек зрения и разработки потенциальных поправок к законодательству с учетом изменений нормативной базы и требований к застройщикам • Ускорение согласования градостроительной документации и получения разрешений на строительство до очередного потенциального увеличения нормативов по социальной нагрузке и корректировки нормативов по смене вида разрешенного использования земли • Получение льготы по смене вида разрешенного использования земли в Москве путем создания мест приложения труда, максимальное использование внутренних источников льготы • Использование налоговых активов, возникающих у юридических лиц Группы в результате реализации проектов • Использование налоговых льгот и субсидий	Высокая вероятность	Умеренное влияние
Операционные риски	5 **Сокращение предложения земельных участков**	Существует риск усиления конкуренции за земельные участки между девелоперами и роста затрат на приобретение земельных участков, а также риск снижения рентабельности основного бизнес-направления. Сокращение размера банка земли может ограничить возможности по поддержанию объемов запуска новых проектов, текущего строительства и продаж, что окажет негативное влияние на операционные и финансовые результаты Компании в будущем	• Использование активов приобретенного портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» для обеспечения роста объемов деятельности на ключевом рынке Москвы в сегментах «бизнес» и «премиум» • Участие в реализации проектов комплексного развития территорий и масштабных инвестиционных проектов в сфере жилищного и иного строительства для расширения возможностей Группы по выбору земельных участков • Формирование партнерств с владельцами прав на землю с девелоперским потенциалом для дальнейшего развития бизнеса в условиях высоких затрат на приобретение земли и высокой стоимости долгового финансирования	Средняя вероятность	Умеренное влияние

3 / 5	Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение/минимизация последствий	Вероятность	Степень влияния
Операционные риски	**6 Риски, связанные с колебанием цен на основные виды сырья, товаров, работ, услуг, используемых Компанией в своей деятельности**	Действие санкций, введенных в отношении России, уход большого количества зарубежных поставщиков с российского рынка и приостановка работы с российскими компаниями крупнейших международных транспортных компаний привели к значительному сокращению доступности и росту цен на зарубежные материалы и оборудование. Повышение цен на ресурсы (оборудование, материалы) и/или услуги, строительно-монтажные работы, используемые компаниями Группы «Эталон» в строительном процессе, приводит к увеличению себестоимости строящихся объектов недвижимости и при сохранении сформировавшихся тенденций может вызвать снижение рентабельности основного бизнес-сегмента и итогового финансового результата деятельности Компании. Любое нарушение сроков и объемов поставок может привести к задержкам в строительстве объектов, что, в свою очередь, может нанести ущерб репутации Компании в глазах клиентов и привести к возникновению штрафных санкций	• Контроль затрат на услуги подрядных организаций и закупку материалов и сырья, производимых дочерними компаниями • Снижение производственных и управленческих издержек за счет внедрения новых технологий проектирования, цифровизации закупок, контроля и управления строительством • Внедрение продуктовых стандартов и развитие новых технологий строительства с целью оптимизации себестоимости при сохранении целевых потребительских характеристик строящейся недвижимости • Создание стратегических партнерств с основными поставщиками материалов, оборудования и услуг • Использование отечественных аналогов строительных материалов и оборудования • Развитие сотрудничества с поставщиками и производителями строительных материалов и оборудования, продолжающими поставки в РФ • Использование системы тендерных процедур для выбора наиболее эффективных подрядных организаций и поставщиков оборудования	● Высокая вероятность Риск реализовался	● Сильное влияние
	7 Снижение доступности и рост цен на строительные услуги, выполняемые внешними субподрядчиками	Невозможность найти квалифицированных субподрядчиков и заключить соглашения о субподряде на приемлемых условиях может привести к увеличению издержек. Кроме того, Компания полагается на внешних субподрядчиков для выполнения определенных видов работ по строительству и девелопменту и, следовательно, берет на себя дополнительные риски, связанные с субподрядчиками: неудовлетворительное качество работ, задержки, несчастные случаи и т. д.	• Использование тендерных процедур для выявления и отбора лучших поставщиков, а также для создания конкурентной среды • Регулярный контроль и оценка основных субподрядчиков по различным критериям, проведение обязательной ежегодной аккредитации субподрядчиков для обеспечения их соответствия требованиям • Снижение зависимости от субподрядчиков благодаря вертикально интегрированной структуре Компании • Повышение эффективности закупок за счет централизации и максимального перехода на прямые контракты с производителями	● Низкая вероятность	● Слабое влияние
	8 Несчастные случаи на строительных объектах	Группа «Эталон» работает в строительной отрасли, где несчастные случаи на производстве, затрагивающие жизнь и здоровье сотрудников, могут повлечь для Компании существенный финансовый и репутационный ущерб	• Соблюдение всех нормативных требований по охране здоровья и безопасности • Проведение семинаров по вопросам безопасности труда для всех сотрудников • Использование сертифицированного оборудования и его дополнительные проверки Компанией • Использование технологии ТИМ-моделирования для повышения производственной безопасности и собственных инструментов мониторинга и оценки уровня безопасности на строительных площадках	● Низкая вероятность	● Слабое влияние

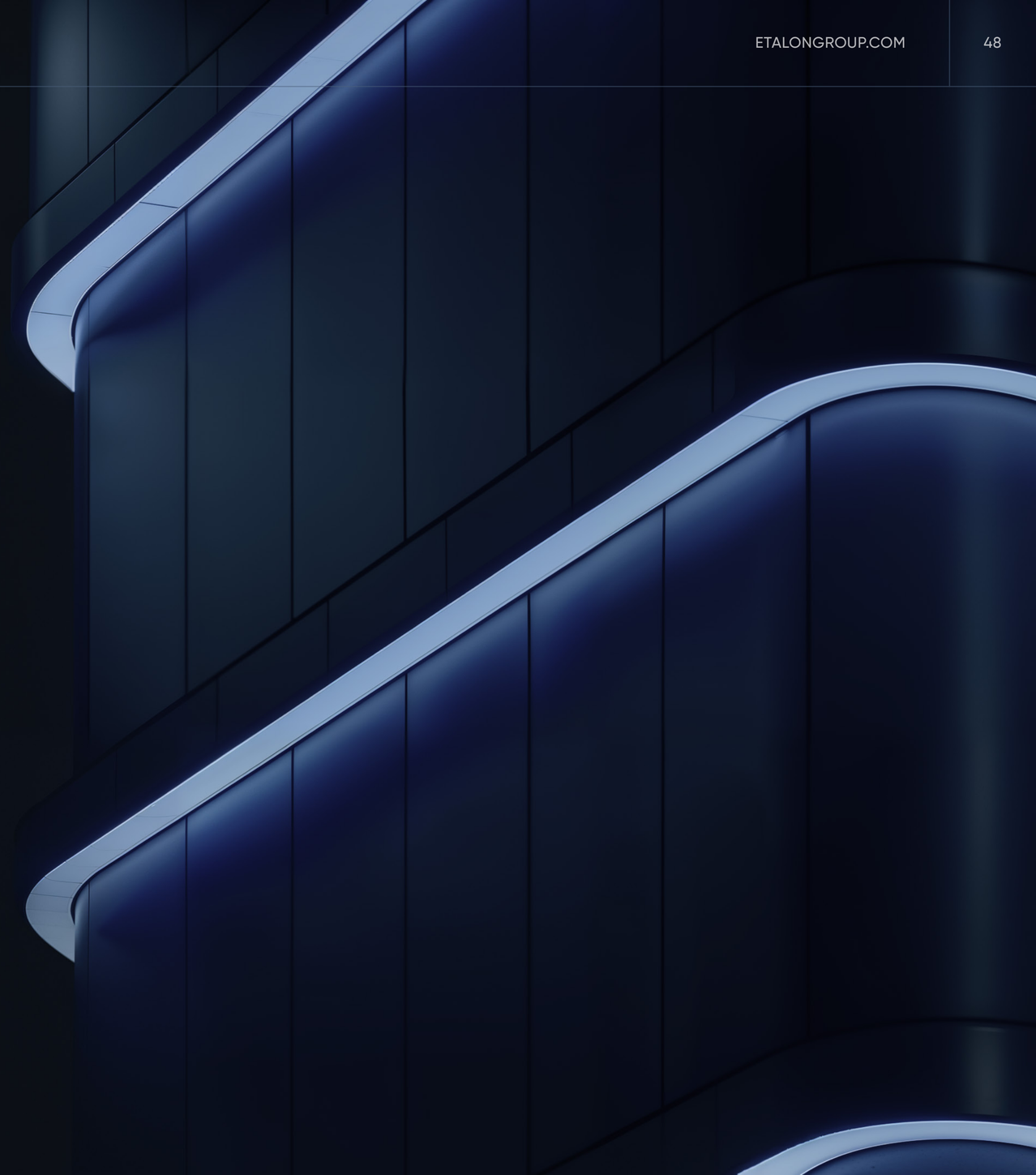
4 / 5

	Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение/минимизация последствий	Вероятность	Степень влияния
Операционные риски	9 **Рост дефицита человеческих ресурсов, затрат на поиск и удержание ключевого персонала**	Рост потребности в рабочих и специалистах строительной отрасли на фоне ухудшения демографической ситуации и ухода части трудоспособного населения с рынка труда, а также рост конкуренции на рынке труда между компаниями отрасли может вызвать значительный рост затрат на удержание или привлечение квалифицированного персонала, а также увеличить сроки поиска персонала и повысить риск недостаточной для поддержания роста бизнеса обеспеченности кадрами	• Развитие HR-бренда и каналов привлечения новых сотрудников • Разработка программ наставничества и обучения в Компании, повышение вовлеченности сотрудников • Развитие механизмов привлечения зарубежных работников через партнерские программы с государствами и миграционными агентствами, расширение перечня стран привлечения потенциальных работников • Развитие технологий и организационное развитие, направленные на повышение производительности труда	Средняя вероятность	Умеренное влияние
Финансовые риски	10 **Ограничение доступа к источникам финансирования**	Строительство является капиталоемкой отраслью, и Компания всегда должна иметь доступ к капиталу для финансирования своих проектов. Снижение доступности долгового финансирования может значительно снизить возможности Компании по запуску и реализации новых проектов	• Поддержание кредитного рейтинга и репутации надежного заемщика • Развитие взаимодействия с крупнейшими банками-кредиторами в области проектного финансирования, разработка комплексных программ сотрудничества с банками • Использование широкого спектра долговых инструментов для финансирования деятельности Компании • Обеспечение оптимальной структуры финансирования с учетом экономических параметров и ограничений отдельных проектов и бизнес-направлений	Средняя вероятность Повышение рисков	Значительное влияние
	11 **Риск недостаточной ликвидности**	Неспособность Компании выполнить свои финансовые обязательства может привести к нарушениям в операционной деятельности, нанести ущерб ее репутации, вызвать рост ставок кредитования в краткосрочной перспективе и банкротство — в долгосрочной	• Сокращение общего уровня долговой нагрузки за счет продажи активов и иных форм их монетизации • Проведение регулярного тестирования прогноза денежных потоков для выявления потенциальных кассовых разрывов • Поддержание остатка свободных денежных средств в объеме, обеспечивающем достаточный запас ликвидности и возможность финансирования непредвиденных расходов • Использование возможностей по получению льготного кредитования и иных форм господдержки • Приоритет расчетов долями в строящейся недвижимости, использования механизмов МИП и КРТ и партнерских структур при приобретении новых проектов для снижения денежных выплат на ранних стадиях реализации проектов	Высокая вероятность Повышение рисков	Значительное влияние
	12 **Кредитный риск, связанный с клиентами**	Компания может понести финансовые убытки, если клиенты не выполнят свои договорные обязательства по финансовым инструментам, используемым для покупки недвижимости	• Использование механизмов, снижающих ущерб в результате расторжения договоров или нарушения графиков оплаты со стороны покупателей	Средняя вероятность	Слабое влияние

5 / 5	Риск	Влияние на Компанию	Предотвращение/минимизация последствий	Вероятность	Степень влияния
Финансовые риски	13 Риск изменения валютного курса	Рост курса иностранных валют по отношению к рублю может привести к увеличению нагрузки на те компании, которые выпускают долговые инструменты в иностранной валюте. Кроме того, это может привести к росту цен на импортируемые строительные материалы	• Отсутствие долговых инструментов в иностранной валюте (текущая структура долга Компании включает в себя облигации и банковские кредиты, номинированные в рублях) • Сокращение использования строительных материалов и оборудования, стоимость которых зависит от курса иностранных валют, в пользу более интенсивного использования отечественных аналогов	Средняя вероятность	Слабое влияние
	14 Рост расходов на привлечение и обслуживание долга	Сохранение высокого уровня ключевой ставки в течение 2025 года привело к существенному росту процентов по кредитам и займам в составе финансовых расходов компании (сумма начисленных процентов выросла на 70%). Дополнительным фактором роста процентных расходов стало снижение уровня покрытия проектного долга остатками на счетах эскроу, обусловленное сохранением высокой доли рассрочек в общем объеме продаж. В условиях характерного для отрасли интенсивного использования долга сохранение действия указанных факторов приведет к поддержанию финансовых расходов на высоком уровне, что может оказать негативное влияние на финансовый результат Компании и сократить возможности по финансированию новых проектов	• Рефинансирование проектным долгом затрат проектов, которые были профинансированы из собственных средств / корпоративного долга до начала привлечения проектного долга • Использование долговых инструментов с плавающими ставками при привлечении нового долга для обеспечения возможности снижения процентных расходов при последующем снижении ключевой ставки • Контроль доходности реализуемых и перспективных проектов для обеспечения баланса с актуальной стоимостью финансирования проектов, стресс-тестирование проектов при принятии решения об условиях их финансирования	Высокая вероятность Риск реализовался	Существенное влияние

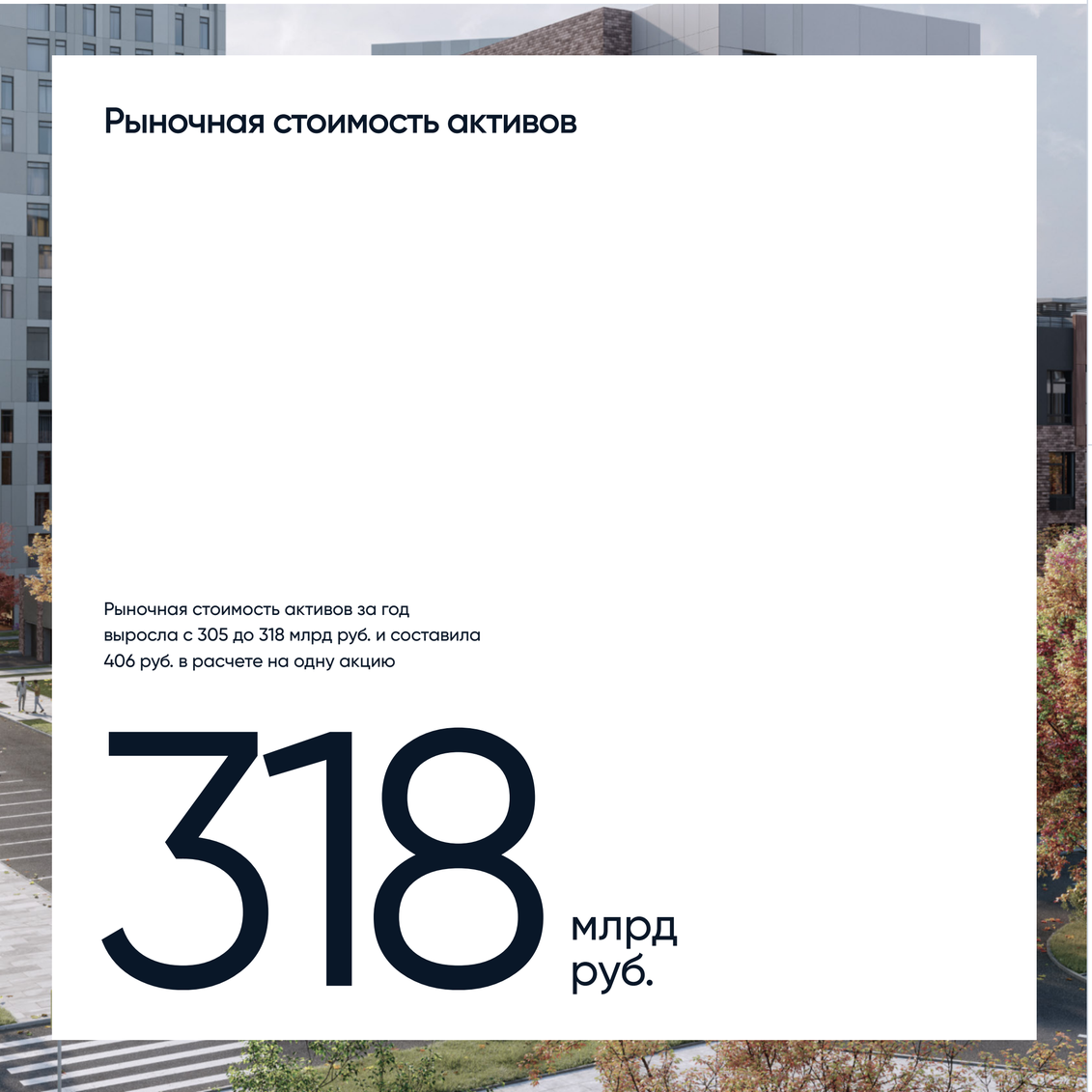
05

портфель проектов



49 Обзор портфеля проектов
52 Обзор портфеля. AURIX
57 Обзор портфеля. Москва и Московская область
63 Обзор портфеля. Санкт-Петербург и Ленинградская область
68 Обзор портфеля. Другие регионы

Обзор портфеля проектов



Рыночная стоимость активов

Рыночная стоимость активов за год выросла с 305 до 318 млрд руб. и составила 406 руб. в расчете на одну акцию

318 млрд руб.

Рыночная стоимость портфеля проектов

296 млрд руб.

262 млрд руб. приходится на текущие проекты:

- **80%** на столичные рынки
- **20%** на региональные

Непроданная реализуемая площадь проектов

5,5 млн кв. м

Текущий портфель полностью обеспечивает возможности **для масштабирования продаж**



Удельная рыночная стоимость портфеля на 1 кв. м непроданной NSA[1]

54,1 тыс. руб.

Рыночная стоимость в пересчете на 1 кв. м непроданной NSA показала рост с 51,8 **до 54,1 тыс. руб.**

[1] NSA — продаваемая площадь.

Оценка проектов из портфеля АО «Бизнес-Недвижимость»

38,9 млрд руб.

Текущая оценка проектов АО «Бизнес-Недвижимость», **что почти в три раза** превышает стоимость приобретения, при этом только 12 проектов были оценены с девелоперским потенциалом

Расширение портфеля проектов

+19 новых проектов

- **15 новых проектов** в столичных регионах, в том числе **12 проектов** в составе АО «Бизнес-Недвижимость»
- **3 проекта** в Хабаровском крае
- **1 проект** в Калининградской области

Обзор портфеля проектов

В 2025 году Группа «Эталон» продолжила развивать портфель проектов, который на конец года составил 5,5 млн кв. м и был оценен Nikoliers в 296 млрд рублей. Рыночная стоимость активов, включающих объединенный производственный блок, достигла 318 млрд рублей, превысив аналогичный показатель 2024 года на 4%.

Развитие высокого сегмента стало одним из ключевых направлений 2025 года: мы существенно нарастили портфель премиум-проектов в столичных регионах за счет активов АО «Бизнес-Недвижимость». В разрезе сегментов рыночная стоимость премиальных проектов Группы увеличилась более чем вдвое: с 23,1 млрд рублей на конец 2024 года до 48,3 млрд рублей на конец 2025 года. Общая доля премиум-класса по итогам года составила около 17% от рыночной стоимости всего портфеля проектов и около 3% от всего земельного банка. Компания намерена и дальше наращивать долю премиального сегмента в портфеле в соответствии с планами развития бренда AURIX, что в условиях устойчивости этого сегмента к колебаниям спроса обеспечит дальнейший рост нашего бизнеса.

Кроме того, в отчетном году земельный банк Группы пополнился проектами двух субъектах РФ, что расширило географию присутствия Компании до 12 регионов.

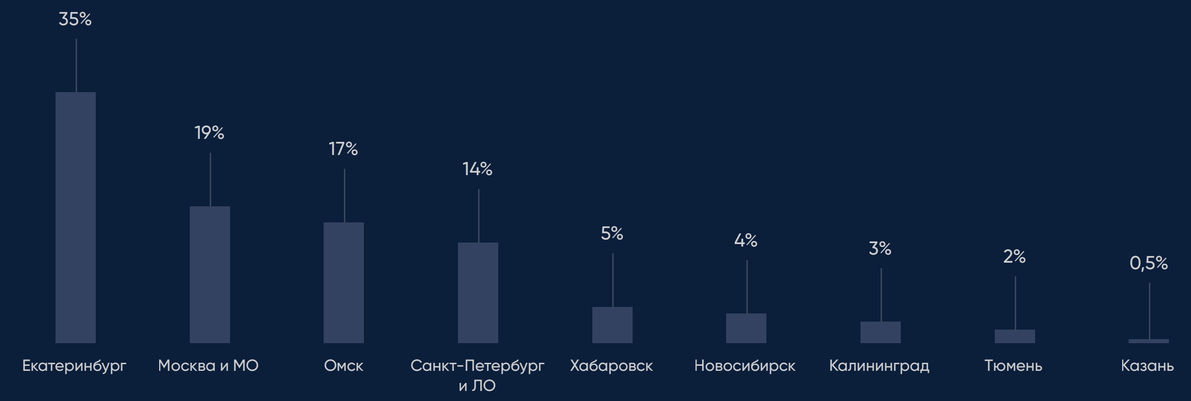
Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2025.

Земельного банка достаточно на 8 лет продаж на текущем уровне

Что предполагает возможность быстро увеличивать вывод в продажу и наращивать темпы реализации недвижимости при подходящей рыночной конъюнктуре, оказывая существенную поддержку финансовым результатам в ближайшие несколько лет.

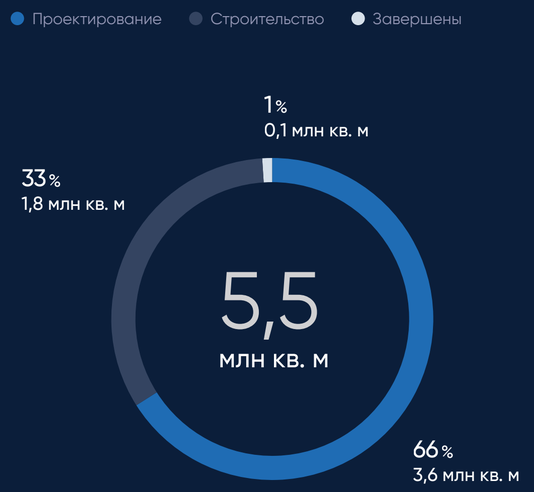


Состав по региону, % от непроданной реализуемой площади (кв. м)



Состав по стадии[1]

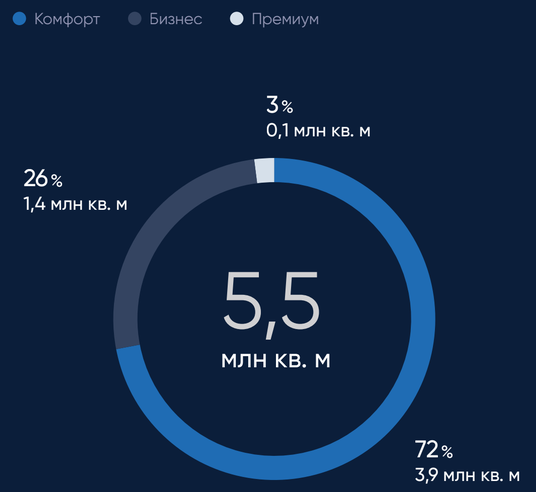
% от непроданной реализуемой площади (кв. м)



[1] Площадь проектов в стадии строительства может включать проданные площади, что отражается на сумме площадей в проектировании и их доле.

Состав по сегменту

% от непроданной реализуемой площади (кв. м)



Рост стоимости объектов АО «Бизнес-Недвижимость»



Сделка по приобретению АО «Бизнес-Недвижимость» позволила существенно нарастить земельный банк в престижных локациях Москвы и Санкт-Петербурга. На момент приобретения АО «Бизнес-Недвижимость» в его составе было 42 проекта.

По состоянию на конец 2025 года пять проектов портфеля были проданы, 25 — оценены как земельные участки, и только 12 проектов — оценены с учетом девелоперского потенциала, включая семь проектов в сегменте «премиум» и «элит». По итогам оценки, рыночная стоимость проектов составила 38,9 млрд рублей, что в 2,8 раза превысило стоимость их приобретения. Выгодное приобретение нового портфеля проектов и их дальнейшее развитие обеспечит Группе основу для долгосрочного роста в верхнем ценовом сегменте и повышения маржинальности проектов.

Согласно оценке Nikoliers на 31.12.2025.

Оценка портфеля АО «Бизнес-Недвижимость», распределение по проектам, шт.

42
проекта

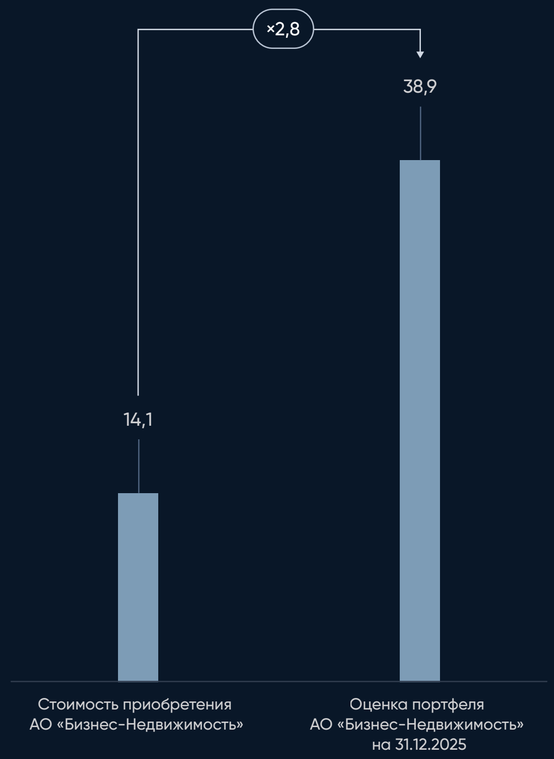


25
оценены как земельные участки

12
оценены с учетом девелоперского потенциала

5
проданы в 2025 году

Стоимость приобретения и оценка портфеля АО «Бизнес-Недвижимость», млрд руб.



Подробнее о сделке по приобретению АО «Бизнес-Недвижимость» и планах развития портфеля см. в главе «Инвестиционная деятельность» на стр. 7.



01 AURIX

02 Москва
и Московская область

03 Санкт-Петербург
и Ленинградская область

04 Другие регионы

AURIX

AURIX — премиальный девелоперский бренд Группы «Эталон», объединяющий высокомаржинальные проекты в наиболее востребованных локациях двух столиц.

Бренд AURIX был создан в 2025 году и насчитывает уже три жилых комплекса. Мы сознательно формируем портфель проектов, фокусируясь на расположении, архитектуре и эксклюзивном характере продукта.

В долгосрочной перспективе Группа планирует расширить присутствие бренда в офисном и курортном сегментах, сохраняя избирательный подход к формированию портфеля.

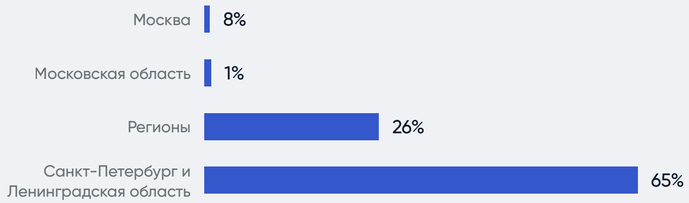


Клиенты

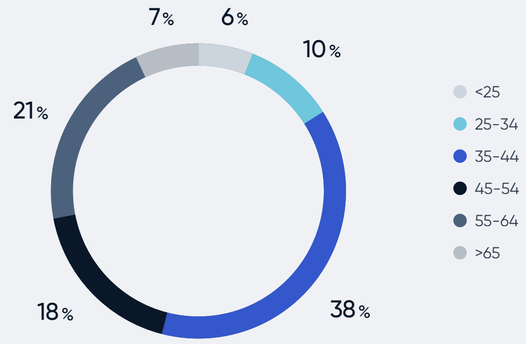
Типичный покупатель AURIX — петербуржец от 35 до 54 лет, владелец бизнеса, приобретающий жилье в рассрочку для собственного проживания.

Преобладание жителей Северной столицы объясняется широким присутствием бренда на местном рынке, однако интерес со стороны регионов растет: за год доля иногородних покупателей увеличилась на 10 п. п. и превысила четверть от общего числа сделок. Каждый десятый клиент рассматривает покупку прежде всего как инвестицию.

География покупателей



Возраст



66 млн руб.

Средний бюджет покупки

85 кв. м

Средняя площадь приобретенной квартиры

2%

Доля повторных покупок

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛ. ПРОФЕССОРА ПОПОВА, Д. 47

«ЛДМ»

Аптекарский остров, где расположился «ЛДМ», — один из самых востребованных адресов Санкт-Петербурга: историческая Петроградская сторона, набережная реки Малой Невки, Ботанический сад и насыщенная городская среда в непосредственной близости. Песочная набережная сочетает в себе все, за что ценят этот район: воду, зелень, знаковые места культуры и образования.

Здесь мы создаем архитектурный ансамбль, достойный этого места. Семь корпусов переменной этажности от трех до девяти этажей образуют самодостаточную городскую среду с продуманным рекреационным пространством, благоустройством по индивидуальному проекту и максимальным количеством видовых квартир. Отдельные трехуровневые корпуса сити-вилл предлагают редкий для премиального Санкт-Петербурга формат с отдельными входами и приватностью частного дома без отрыва от инфраструктуры большого города.

О проекте

Для удобства жильцов проект оснащен двухуровневым подземным паркингом, а территория комплекса создана по индивидуальному проекту, предусматривающему зоны отдыха, детские площадки и обильное озеленение. Рекреационное пространство «ЛДМ» позволяет организовать досуг для любого взрослого и ребенка: на территории предусмотрены специальные зоны для занятий спортом, детский центр, гранд-лобби и кафе.

«ЛДМ» — флагман портфеля AURIX и один из проектов, наиболее полно отвечающих запросам премиального рынка Северной столицы. Масштаб комплекса, качество архитектурных и продуктовых решений, а также расположение в одной из ключевых городских локаций формируют устойчивый спрос. Разнообразие планировочных форматов и высокий уровень исполнения позволяют проекту сохранять ценовую устойчивость на протяжении всего цикла реализации.

Реализуемая площадь

65 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

12,8 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

48,7 млрд руб.



Сроки строительства

2024 — 2025 — 2026 — 2027 — 2028

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕР. МАТИСОВ / НАБ. РЕКИ ПРЯЖКИ, Д. 18

«Мариинка Делюкс»

Матисов остров расположен в исторической части Адмиралтейского района, на набережной реки Пряжки, и входит в состав Коломны — одного из наиболее аутентичных районов Санкт-Петербурга. Проект «Мариинка Делюкс» соответствует уникальному характеру этой локации, где близость к культурным достопримечательностям и набережным сочетается со спокойной атмосферой камерного жилого квартала, без типичных издержек жизни в туристическом центре.

О проекте

Проект отвечает контексту места архитектурой и духом. Концепция от бюро «Липгарт и Герт» отсылает к французскому классицизму XIX века, внутри — изысканное лобби и собственный сад. Каменные фасады дома будут украшены объемными эркерами и рельефными карнизами, а на верхнем этаже расположатся эксклюзивные квартиры с панорамным видом на набережную.

Камерный дом на 94 резиденции формирует приватную жилую среду благодаря ограниченному числу лотов, продуманным общественным пространствам и премиальным проектным решениям, представляя редкое для этой части города предложение клубного формата, органично вписанного в историческую среду.

Реализуемая площадь

9,3 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

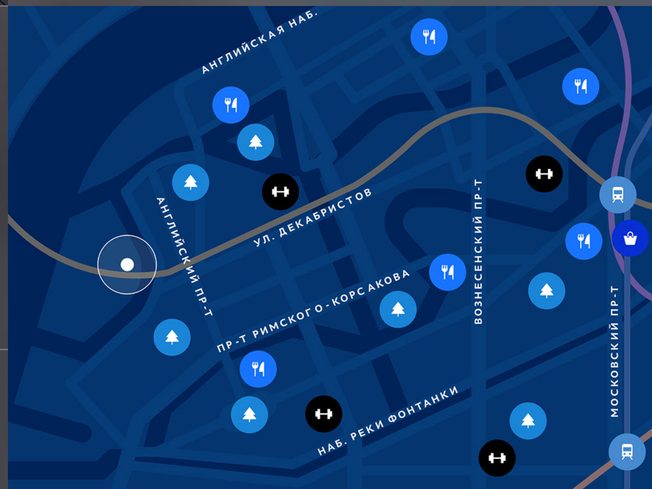
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

0,9 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

6,5 млрд руб.



Сроки строительства

2025 — 2026 — 2027

Г. МОСКВА, УЛ. ФОТИЕВОЙ, Д. 5

«Резиденция Омега»

Первый проект бренда в Москве расположен в престижном Гагаринском районе — локации, сформированной вокруг ведущих научных и образовательных центров, включая МГУ им. М. В. Ломоносова, Президиум РАН и Физический институт им. П. Н. Лебедева РАН. Рядом развивается и современный технологический кластер: недалеко расположен новый офис «Яндекса».

Сталинские ансамбли, насыщенная зелень и близость Воробьевых гор формируют редкую для мегаполиса среду, где спокойный ритм жизни сочетается с развитой городской инфраструктурой.



О проекте

Архитектурная концепция, разработанная бюро IND, выдержана в лаконичном премиальном стиле: панорамное остекление раскрывает виды на Воробьевы горы и МГУ им. М. В. Ломоносова, а резиденции верхнего уровня имеют собственные террасы, создающие ощущение загородного формата в городе. Разнообразная квартирография проекта включает в себя уединенные однокомнатные квартиры, просторные лоты для семей с детьми, а также пентхаусы с панорамными видами. Современные инженерные решения — многоступенчатая очистка воды, бесшумные лифты с усилением сотовой связи, а также подогрев тротуаров и рампы паркинга — формируют безопасную и комфортную среду премиум-класса.

Места общего пользования и планировочные решения выполнены в едином авторском ключе. Лобби спроектировано как комфортное и многофункциональное место, оснащенное удобными зонами для переговоров и уединенными пространствами. На первом этаже расположатся фитнес-зал, массажный кабинет, переговорная зона, коворкинг и другие сервисные пространства, которые позволят жителям решать повседневные и деловые задачи, не покидая дом.

Реализуемая площадь

10,7 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

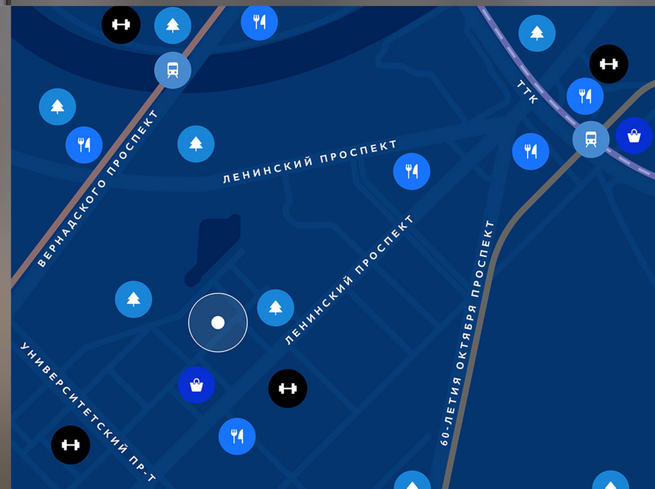
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

4,1 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

19,0 млрд руб.



Сроки строительства

2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030

01
AURIX

02
Москва
и Московская область



03
Санкт-Петербург
и Ленинградская область

04
Другие регионы

Москва и Московская область

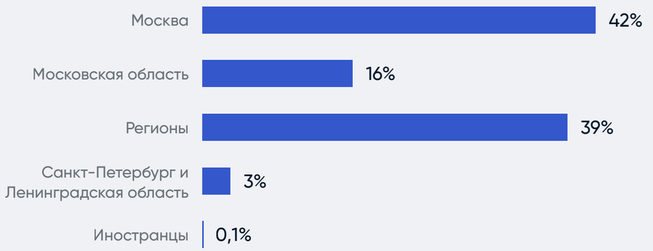


Клиенты

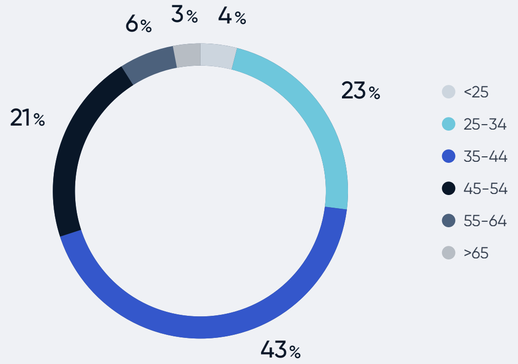
Москва остается рынком с наибольшей долей региональных покупателей — 39%, хотя за год этот показатель немного снизился.

Основным способом оплаты по-прежнему остаются собственные средства: они используются в 64% московских сделок. Доля ипотеки продолжает сокращаться и составила 11% — минус 4 п. п. за год. Московские проекты Группы «Эталон» наряду с проектами AURIX воспринимаются покупателями как привлекательный инвестиционный актив: 9% клиентов приобретают жилье с целью дальнейшей продажи.

География покупателей



Возраст



28 млн руб.

Средний бюджет покупки

57 кв. м

Средняя площадь приобретенной квартиры

15%

Доля повторных покупок

УЛ. АВТОЗАВОДСКАЯ

«ЗИЛ-ЮГ»

Редевелопмент бывшего завода ЗИЛ — крупнейший проект комплексного освоения территории в Москве. То, что еще недавно было промышленной периферией, образует новую городскую среду с современным жильем, культурными и досуговыми пространствами всего в нескольких километрах от Кремля.

«ЗИЛ-ЮГ» — комплексный проект, объединяющий таунхаусы и многоквартирные дома от девяти до 28 этажей в цельное и разнообразное пространство для жизни. Камерная застройка в западной части территории органично вписывается в природный ландшафт, а многофункциональные комплексы ближе к станции метро приобретают урбанистический характер, создавая сбалансированное городское пространство. Архитектурный облик первой очереди проекта разрабатывало Buromoscow, а голландская компания KCAP — концепцию мастер-плана, которая обсуждалась с жителями и ведущими экспертами на специальной медиаплатформе Generation Zil.



О проекте

Проект строится по принципу 15-минутного города, где необходимая инфраструктура сосредоточена в шаговой доступности, а все девять очередей формируют самодостаточный район, связанный с городом Третьим транспортным кольцом, двумя станциями метро и наземным транспортом. Рекреационная инфраструктура проекта включает в себя шестикилометровую благоустроенную набережную с парковой зоной, сеть пешеходных маршрутов, велодорожек и беговых трасс, а также прибрежный амфитеатр для проведения культурных мероприятий.

Масштаб проекта работает в его пользу на всем горизонте реализации. Район преображается вместе со строительством — каждая новая очередь повышает качество среды и поддерживает спрос на последующие. «ЗИЛ-ЮГ» — один из наиболее значимых проектов в московском портфеле Компании как по масштабу, так и по долгосрочному вкладу в финансовые результаты.

Реализуемая площадь

1 214 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

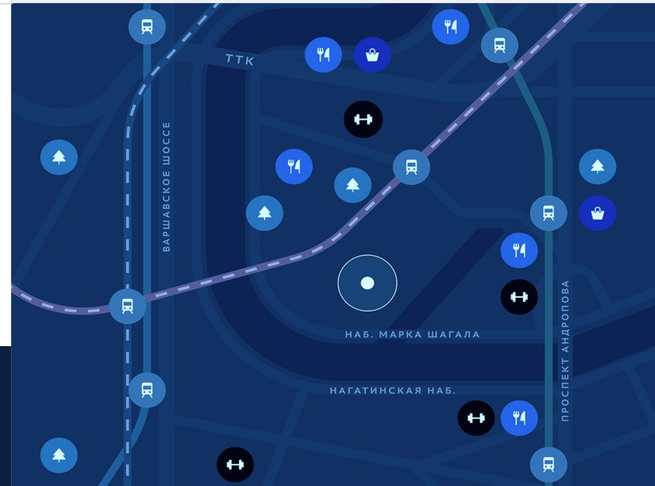
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

111,9 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

498,1 млрд руб.



Сроки строительства

2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030

ПР-Т АНДРОПОВА

«Нагатино Ай-Лэнд»



«Нагатино Ай-Лэнд» возводится в Нагатинской пойме — динамично развивающейся части Москвы с природными ландшафтами и протяженными набережными.

В рамках проекта мы строим многофункциональный квартал, где жилые пространства органично соседствуют с деловым кластером и зонами досуга. Многоуровневая застройка от пяти до 35 этажей спроектирована с учетом оптимальной инсоляции и воздухообмена, что обеспечивает жильцам комфортный микроклимат в течение всего года, а инженерные решения защищают резидентов от шума города.

О проекте

Комплекс оснащен передовыми решениями, обеспечивающими удобство жильцов: возможность поквартирного регулирования отопления, высокоскоростные бесшумные лифты премиум-класса, централизованная вентиляция с многоступенчатой системой очистки воздуха, а также система безопасности с современной противопожарной защитой.

Частный ландшафтный парк, закрытая для автомобилей территория, авторские пространства с водными элементами и обширное озеленение, занимающее более четверти территории, формируют природную среду, нетипичную для плотной городской застройки. Эффект уединения дополняется видовыми квартирами с панорамным остеклением, открывающим вид на Москву-реку.

Квартал развивается рядом с крупным деловым центром, сочетая удобство работы и жизни, а близость к быстрорастущим территориям бывшего ЗИЛ повышает его долгосрочную экономическую ценность.

Реализуемая площадь

224 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

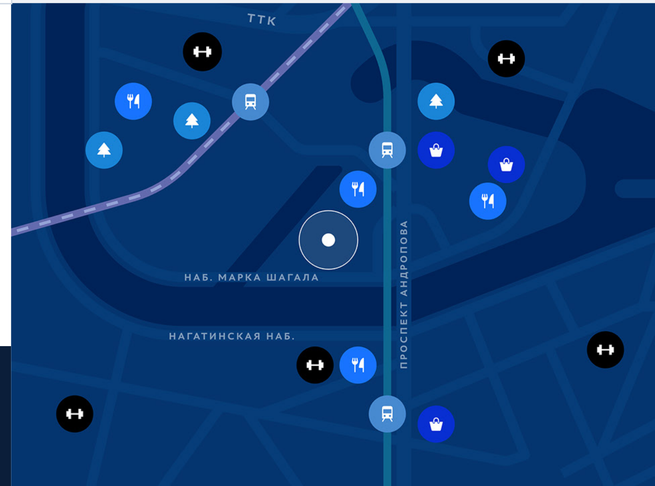
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

10,9 млн руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

65,0 млн руб.



Сроки строительства

2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030

УЛ. ЛЕТНИКОВСКАЯ

«Воксхолл»

«Воксхолл» расположен в Замоскворечье, в шаговой доступности от Павелецкой площади, метро «Павелецкая», Садового кольца и Павелецкого вокзала. Этот адрес идеален для тех, кто живет в ритме Москвы и ценит превосходную транспортную доступность до деловых и культурных центров столицы.



О проекте

Архитектура проекта — две разноуровневые башни и ступенчатый корпус с террасами на кровле — отсылает к английской кирпичной застройке XIX века, открывая впечатляющие виды Москвы. Квартирография комплекса отличается планировками с мастер-спальнями, потолками высотой от трех метров и панорамным остеклением, а в обустройстве общественных пространств зданий используются премиальные отделочные материалы. Территория жилого комплекса создает гармоничную жилую среду, совмещая природные элементы с современной урбанистикой.

Камерный жилой комплекс бизнес-класса гармонично вписывается в городскую среду Замоскворечья, формируя новый архитектурный акцент района и закрепляя присутствие Компании на столичном рынке жилья высокого класса.

Реализуемая площадь

66 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

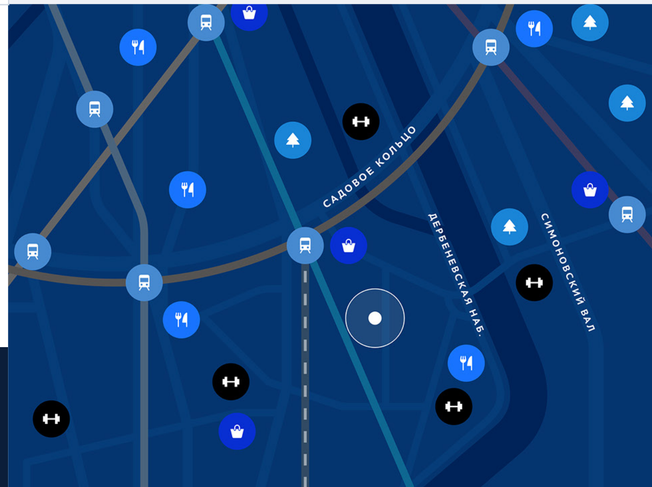
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

8,8 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

35,0 млрд руб.



Сроки строительства

2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026

УЛ. ОКТЯБРЬСКАЯ, Д. 103

«Мариин Парк»

Марьина Роща активно преображается: исторический рабочий район превращается в одну из самых востребованных локаций северо-запада Москвы. Бывшие промышленные кварталы постепенно уступают место современным городским пространствам, создавая динамичную среду для работы и жизни.



О проекте

Проект «Мариин Парк» располагается на уединенном участке внутри жилой застройки, всего в пяти минутах пешком от станции метро «Марьина Роща». Два корпуса высотой пять и 17 этажей предлагают 135 просторных квартир с потолками не ниже трех метров. В дополнение к классическим планировкам предусмотрены квартиры с французскими окнами, несколькими гардеробными и иными удобствами, объединяющими комфорт и продуманное использование пространства, а также несколько пентхаусов с просторными террасами.

Камерный масштаб проекта обеспечивает эффективную реализацию и быстрый вывод на растущий рынок жилья высокой ценовой категории, укрепляя тем самым позиции Компании в этом сегменте.

Реализуемая площадь

11,6 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

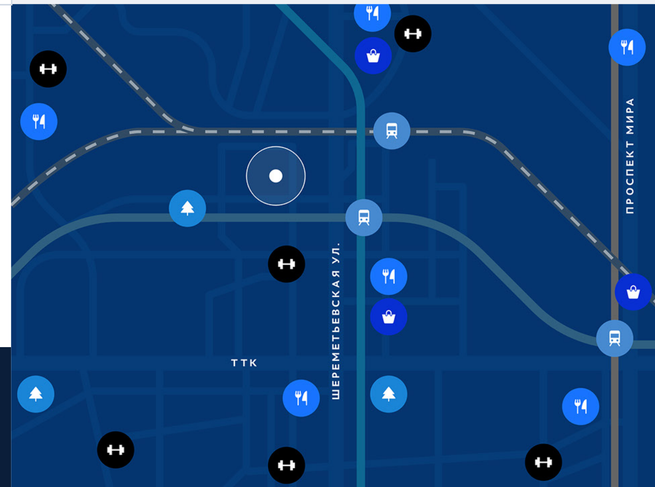
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

2,8 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

7,8 млрд руб.



Сроки строительства

2024 | 2025 | 2026 | 2027

01 AURIX

02 Москва
и Московская область

03 Санкт-Петербург
и Ленинградская область



04 Другие регионы

Санкт-Петербург и Ленинградская область

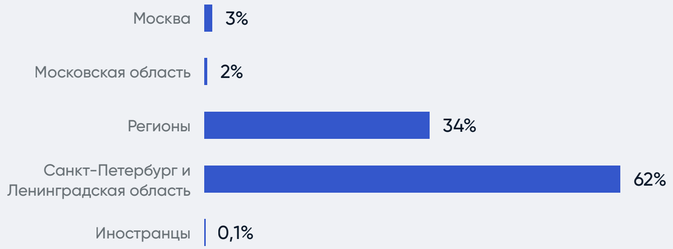


Клиенты

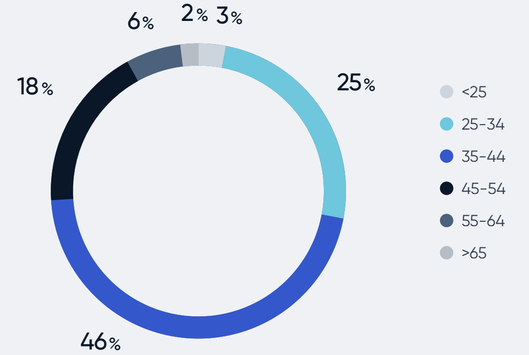
Возрастной профиль покупателей сдвинулся в сторону более зрелой аудитории на фоне снижения доступности жилья: доля клиентов до 34 лет сократилась, тогда как покупатели в возрасте 35–44 лет прибавили 3 п. п. за год.

География спроса при этом практически не изменилась — две трети покупателей по-прежнему из Санкт-Петербурга и Ленинградской области, еще треть приходится на другие регионы. Главным изменением в структуре оплаты стал резкий рост рассрочки: в 2025 году она была основным инструментом — 58% сделок против 38% годом ранее.

География покупателей



Возраст



14 млн руб.
Средний бюджет покупки

53 кв. м
Средняя площадь приобретенной квартиры

15%
Доля повторных покупок

ПУШКИНСКИЙ Р-Н, ПОС. ШУШАРЫ, УЛ. ОКУЛОВСКАЯ

«Клюква.Парк»



Шушары — динамично развивающийся район на юге Санкт-Петербурга, прилегающий к ключевым автомобильным дорогам города — КАД и Московскому шоссе. Запущенный скоростной трамвай связал район со станцией метро «Купчино», сделав Шушары доступнее для повседневных поездок в город. Близость к паркам и дворцам Пушкина и Павловска в сочетании с развивающейся социальной инфраструктурой района формируют профиль комфортного для семейной жизни района.

О проекте

«Клюква.Парк» — жилой комплекс комфорт-класса из корпусов разной этажности с подземной парковкой и благоустроенными дворами. Продуманные планировки учитывают потребности каждого члена семьи и включают как классические, так и европейские форматы с просторными кухнями.

Возросшая транспортная доступность и развивающаяся социальная инфраструктура района обеспечивают проекту долгосрочную устойчивость, а семейный формат жилья — широкий охват аудитории и предсказуемый спрос для проекта.

Реализуемая площадь

103 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

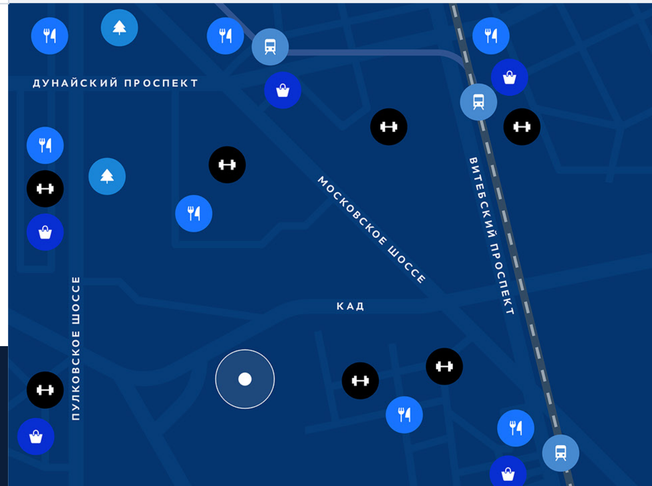
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

7,5 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

30,3 млрд руб.



Сроки строительства

2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028

ВСЕВОЛОЖСКИЙ Р-Н, ПОС. МУРИНСКОЕ, ЮЖНЫЙ ПР-Д

«Ягодное Река Парк»



«Ягодное Река Парк» расположен вблизи КАД и Пискаревского проспекта, сочетая доступность инфраструктуры Санкт-Петербурга с экологичностью популярных мест загородного отдыха.

О проекте

Проект комфорт-класса подразумевает комплексное освоение территории Мурино: в среднеэтажном квартале появятся три детских сада, школа, поликлиника, а также спортивные, культурные и коммерческие объекты. Жилые корпуса, возводимые в рамках проекта, сочетают функциональность, сдержанность экстерьеров и просторные удобные планировки. Дополнительным плюсом района становятся масштабные инфраструктурные проекты, которые улучшат его транспортное сообщение с Санкт-Петербургом и обеспечат долгосрочное развитие.

Проект создает полноценную среду для жизни в благоприятной и перспективной локации. Современные архитектурные решения, акцент на комфортной среде и продуманная стратегия развития территории позволят обеспечить его долгосрочную привлекательность на рынке.

Реализуемая площадь

398 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

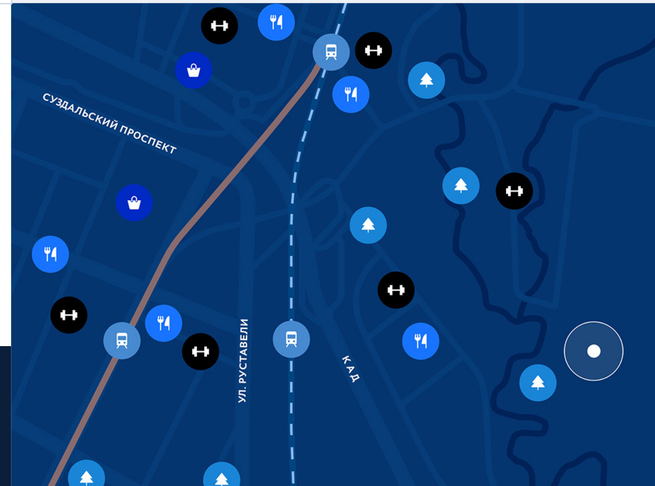
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

5,2 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

95,9 млрд руб.



Сроки строительства

2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031

МОСКОВСКИЙ Р-Н, МОСКОВСКОЕ Ш., Д. 13Ж3

«Авеню-Апарт Пулково»

Московский район — один из лидеров по транспортной инфраструктуре в Санкт-Петербурге: шаговая доступность от метро «Звездная», удобные выезды на КАД, ЗСД и М-11 и аэропорт «Пулково» — в 15 минутах езды. Эта локация особенно привлекательна для арендаторов с краткосрочными или деловыми поездками, что обеспечивает стабильный спрос.



О проекте

Проект включает четыре 16-этажных корпуса на 959 апартаментов класса бизнес-лайт под управлением оператора с 20-летним опытом. Постояльцы получают сервис уровня четырехзвездочного отеля, а апартаменты сдаются с готовой отделкой и меблировкой, что снижает порог входа для розничных инвесторов и гарантирует предсказуемый арендный доход.

Реализуемая площадь

33 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

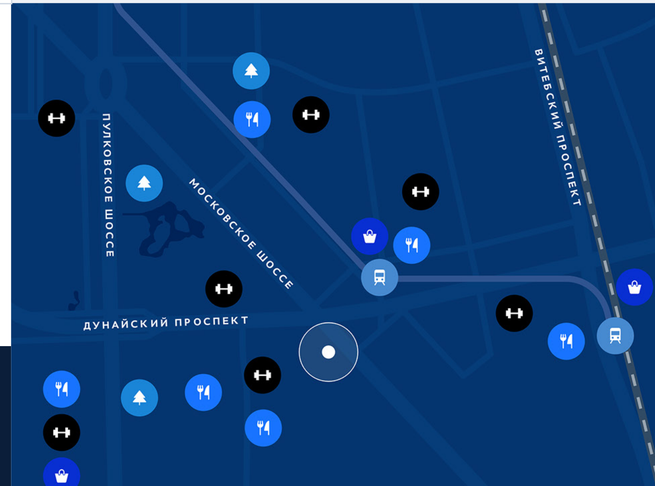
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

1,1 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

9,3 млрд руб.



01 AURIX

02 Москва
и Московская область

03 Санкт-Петербург
и Ленинградская область

04 Другие регионы



Другие регионы

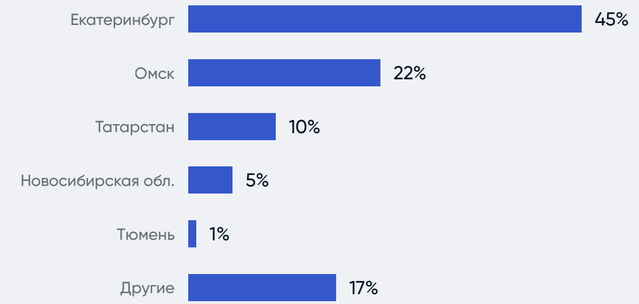


Клиенты

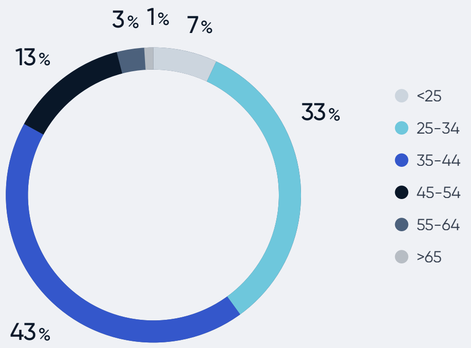
На региональных рынках треть покупок приходится на возрастную группу 25–34 лет — во многом благодаря более доступным семейным форматам жилья.

Рассрочка стала основным способом оплаты: 51% сделок против 38% годом ранее. При этом ипотека сохраняет высокую долю относительно столичных рынков — 37%, что объясняется доступностью проектов для финансирования по программе семейной ипотеки. Лидером среди региональных проектов остается Екатеринбург: почти половина всех региональных продаж приходится на район «Солнечный».

География покупателей



Возраст



8,5 млн руб.
Средний бюджет покупки

50 кв. м
Средняя площадь приобретенной квартиры

7%
Доля повторных покупок

Г. ОМСК, КИРОВСКИЙ Р-Н, УЛ. ВОЛГОГРАДСКАЯ

«Зеленая Река»

«Зеленая Река» возводится на левом берегу Иртыша — в одном из наиболее перспективных и благоустроенных районов Омска, всего в 20 минутах от исторического центра. Транспортное сообщение жителям обеспечивает близость к автомобильным магистралям и остановкам общественного транспорта.



О проекте

Проект реализуется как самодостаточный «город в городе», где в 15-минутной доступности расположатся школы, детские сады, коммерческие помещения и спортивный комплекс с ледовыми аренами и бассейном. Благоустроенные дворы комплекса объединяются в единую рекреационную зону широким ландшафтным променадом, где каждое из пространств обладает собственным характером. Среди них — «Речной вал» с зонами, предназначенными для спорта, игр и отдыха детей и взрослых. Видовой точкой променада станет пространство «Переправа», а зеленый склон сформирует внутриквартальную площадь для проведения сезонных мероприятий. Дополнительные возможности для занятий спортом создаст эксплуатируемая кровля паркинга, а корпуса разной этажности с террасами на верхних этажах и разнообразной квартирографией — современную и комфортную жилую среду.

«Зеленая Река» — наш первый проект за пределами Москвы и Санкт-Петербурга. Он является крупнейшим масштабным инвестиционным проектом в Западной Сибири и меняет представление о том, каким может быть комфортный город в регионе, а также служит подтверждением масштабируемости нашей девелоперской модели за пределами двух столиц.

Реализуемая площадь

1 332 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

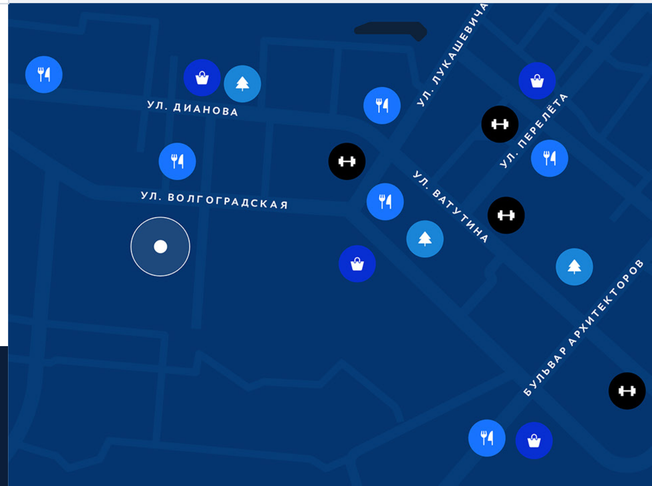
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

6,6 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

225,9 млрд руб.



Сроки строительства

2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036

НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛ., Р. П. КОЛЬЦОВО

«Счастье в Кольцово»



Кольцово — наукоград в составе Новосибирской агломерации, где сочетаются близость к природе, низкая плотность застройки и сильный научно-инновационный кластер.

Возводимый нами комплекс «Счастье в Кольцово» находится в окружении лесного массива и органично вписан в природное пространство. Проект отличается выразительной авторской архитектурой и продуманной инфраструктурой, ориентированной на семьи с детьми, — один из самых стабильных сегментов спроса в сегменте комфорт-класса.

О проекте

Концепция предусматривает создание комфортной и безопасной жилой среды, ключевым элементом которой является закрытый двор без автомобилей, разделенный на функциональные зоны. Во дворе предусмотрены игровые площадки, спортивные пространства, сенсорный лабиринт и тихие зоны для отдыха.

В инфраструктуре комплекса — подземный паркинг с кладовыми для хранения крупногабаритных вещей, а на первых этажах предусмотрены колясочные, что повышает удобство повседневного использования пространства жителями.

Современные инженерные решения комплекса включают автоматизированную систему учета потребления ресурсов, IP-домофонию, систему видеонаблюдения, скоростные бесшумные лифты со спуском на подземный паркинг и энергоэффективное освещение с системой управления.

Реализуемая площадь

253 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

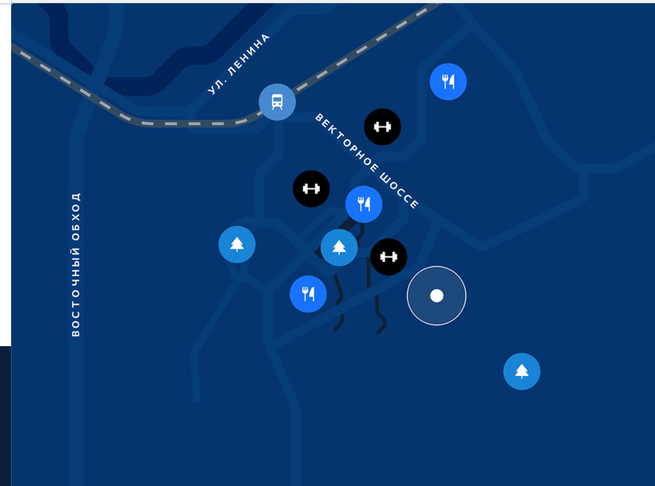
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

1,9 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

45,8 млрд руб.



Сроки строительства

2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029

Г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ЧКАЛОВСКИЙ Р-Н, ЗОЛОТИСТЫЙ Б-Р — УЛ. ЛУЧИСТАЯ

Жилой район «Солнечный»

Жилой район «Солнечный» — масштабный проект комплексного освоения территории на южной границе Екатеринбурга с удобным выходом на ЕКАД. Район возводится в экологически благоприятной локации и создает собственную городскую среду с благоустроенными дворами и инфраструктурой, которая формируется параллельно со строительством жилья.

Архитектурно-градостроительная концепция микрорайона разработана голландским бюро LEVS и основана на передовых подходах: закрытые дворы без автомобилей, переменная этажность от 9 до 16 этажей, увеличенное остекление и масштабное озеленение.



О проекте

Спортивная и образовательная среда «Солнечного» представлена крупнейшим на Урале спортивным центром, Губернаторским лицеем, ледовой ареной, детскими садами и школами. Собственные дворы комплекса создадут отдельное пространство для досуга детей и взрослых: на них разместятся игровые и спортивные площадки, футбольные поля и места для отдыха. Для безопасности жильцов и их близких на территории комплекса будут установлены тревожные кнопки и развитая система видеонаблюдения с возможностью получения удаленного доступа через приложение.

Квартирография жилых корпусов включает разнообразные форматы квартир: от студий до четырехкомнатных и двухуровневых квартир с мастер-спальнями, террасами и теплыми лоджиями. Жилой комплекс будет оснащен системами учета потребляемых ресурсов, бесшумными лифтами, а также собственной котельной, которая позволит поддерживать комфортный микроклимат дома в течение всего года. «Солнечный» — один из наиболее зрелых региональных проектов Группы, масштаб которого обеспечивает долгосрочный горизонт застройки, а разнообразие лотов позволяет охватить широкий круг потенциальных покупателей.

Реализуемая площадь

1 867 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

33,3 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

384,5 млрд руб.



Сроки строительства

2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028 2029 2030 2031 2032 2033 2034 2035 2036 2037 2038 2039

Г. КАЗАНЬ, НОВО-САВИНОВСКИЙ Р-Н, УЛ. ГАВРИЛОВА

«Счастье в Казани»

Ново-Савиновский район — динамично развивающийся район Казани с развитой социальной, транспортной и общественной инфраструктурой. ЖК «Счастье в Казани» расположен на набережной Казанки, вдали от шумных магистралей и на границе с заповедной зоной, что позволяет создать для жителей обособленную природную среду всего в 15 минутах езды от Казанского кремля.



О проекте

Проект представляет собой четыре корпуса переменной этажности с дворами без автомобилей, панорамными видами на реку, общественными пространствами для общения и отдыха жителей и коммерческими помещениями на первых этажах. Планировки квартир отвечают запросам самых разных категорий покупателей: помимо классических и европейских форматов, представлены варианты квартир с гардеробными, мастер-спальнями и саунами.

Казань — один из наиболее конкурентных региональных рынков жилой недвижимости в России, где покупатели предъявляют высокие требования к архитектуре, качеству строительства и характеристикам жилой среды. Проект «Счастье в Казани» полностью соответствует этим ожиданиям, предлагая сбалансированный продукт в востребованной локации, сочетающей близость к природе и удобную транспортную доступность.

Реализуемая площадь

61 тыс. кв. м

Рыночная стоимость

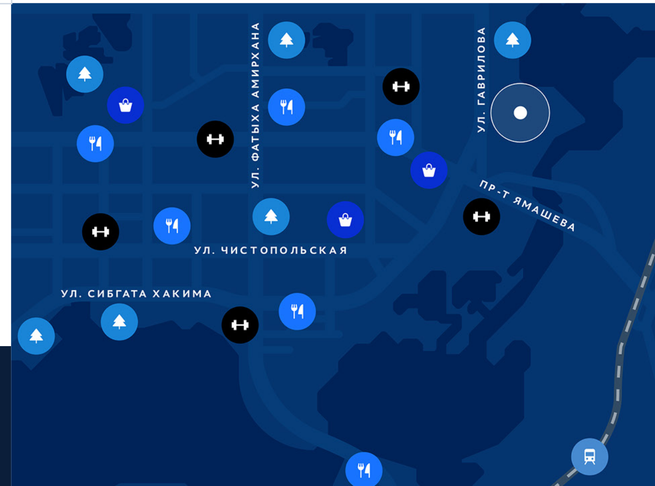
Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

2,9 млрд руб.

Поступления от продаж

Источник: Оценка Nikoliers от 31.12.2025

11,4 млрд руб.



Сроки строительства

2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028

06 результаты

75 Операционные результаты
81 Финансовые результаты

Операционные результаты

В течение 2025 года Группа «Эталон» демонстрировала устойчивую операционную динамику, опираясь на диверсифицированный и сбалансированный портфель проектов, а также на последовательное смещение продаж в наиболее маржинальные сегменты.

671 тыс. кв. м

Продажи
–4% г/г

100,5 млрд руб.

Денежные поступления
+5% г/г

Продажи

на 14% выше прогнозного значения

153,5 млрд руб.

+5% г/г

В условиях сохраняющейся неоднородности рыночного спроса Компания смогла эффективно воспользоваться конъюнктурой, увеличив долю объектов высокого ценового сегмента и повысив результаты за счет реализации крупных коммерческих помещений в Москве.

Операционные результаты: основные показатели

В 2025 году продажи Группы достигли рекордных 153,5 млрд рублей, что на 5% выше результатов прошлого года и на 14% выше собственного прогноза. Положительная динамика была обеспечена сочетанием роста продаж в высоком ценовом сегменте, эффективной монетизации коммерческого портфеля и взвешенной ценовой стратегией.

В натуральном выражении динамика продаж отражала давление высоких ипотечных ставок в 2025 году, а также эффект высокой базы сравнения, сформированной в последние месяцы действия льготных программ в 2024 году. Тем не менее Компании удалось удержать продажи на сопоставимом с прошлым годом уровне, что подтверждает устойчивость спроса на проекты Группы даже в сложной рыночной среде.

Кроме того, в 2025 году Группа «Эталон» утроила объем ввода площадей в эксплуатацию, за счет чего поддержала приток средств с эскроу-счетов и заложила основу для дальнейшего роста выручки.



Продажи, млрд руб.

153,5 млрд руб.
продажи в 2025 году

134,6 млрд руб.
прогноз на 2025 год

+21%
CAGR



превышение собственного прогноза продаж в денежном выражении

Продажи, тыс. кв. м

671 тыс. кв. м
продажи в 2025 году

+11%
CAGR



Денежные поступления, млрд руб.

100,5 млрд руб.
денежные поступления в 2025 году

+11%
CAGR



Ввод в эксплуатацию, тыс. кв. м

483 тыс. кв. м
ввод в эксплуатацию в 2025 году

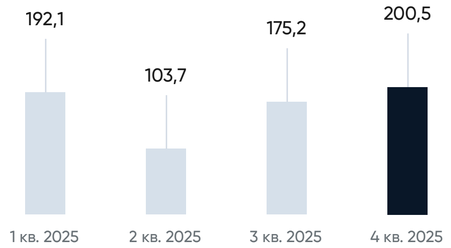
×3
увеличение объема ввода площадей в эксплуатацию г/г



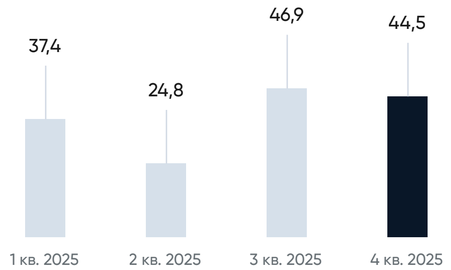
В течение 2025 года операционная динамика Группы постепенно усиливалась: после более сдержанного 2-го квартала, отражавшего сезонность и ограниченную доступность ипотеки, во втором полугодии продажи заметно повысились. Основным драйвером стало расширение продаж в премиальном и бизнес-сегменте, которые в 3-м квартале выросли относительно аналогичного периода прошлого года на 63%, а в 4-м квартале — на 180%. Существенный вклад в результаты второго полугодия также внесли сделки по коммерческим объектам, такие как продажа БЦ «Тесла», которая стала крупнейшей сделкой года на рынке офисной недвижимости России, и завершение продажи делового квартала «Серебряный фонтан». Ускорение притока средств в конце года обеспечила также продажа земельных участков из портфеля АО «Бизнес-Недвижимость». Всего за 2025 год из этого портфеля Компания реализовала пять участков.

Дополнительную поддержку динамике во втором полугодии оказали рост средней цены реализации и увеличение доли московских проектов в структуре продаж.

Новые продажи, тыс. кв. м

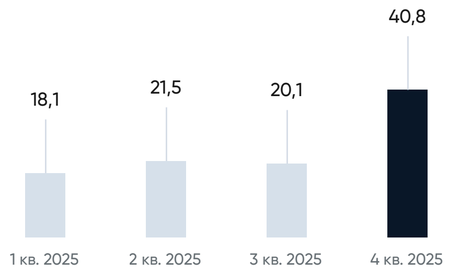


Новые продажи, млрд руб.



В результате 2025 год для Группы можно охарактеризовать как период последовательного укрепления операционного профиля: если в первом полугодии Компания в большей степени проходила фазу адаптации к рыночным условиям, то во втором полугодии смогла реализовать накопленный потенциал портфеля и зафиксировать более сильную динамику продаж.

Денежные поступления, млрд руб.



Основным драйвером роста стало расширение продаж в премиальном и бизнес-сегменте

+63%

прирост продаж в сегментах бизнес и премиум г/г в 3-м квартале 2025 года

+180%

прирост продаж в сегментах бизнес и премиум г/г в 4-м квартале 2025 года

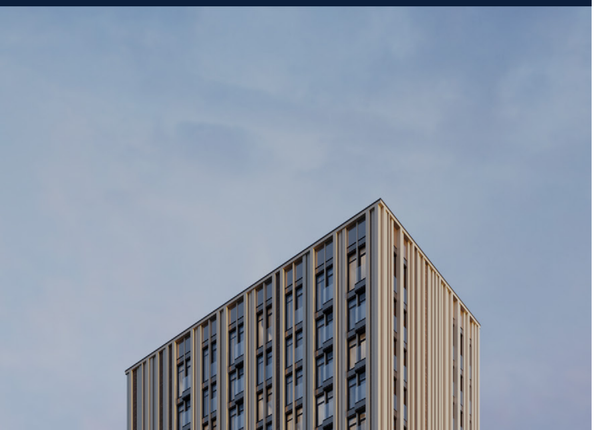


Структура продаж: бизнес- и премиум-сегмент наиболее устойчивы

В отличие от массового жилья, где динамика сильнее зависит от ипотечного спроса, в верхних ценовых сегментах спрос поддерживается покупателями с собственным капиталом, а ограниченное предложение и дефицит качественных лотов способствуют сохранению ценовой стабильности.

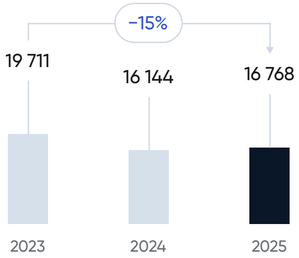
Так, по данным ДОМ.РФ, за последние три года продажи комфорт-класса в метрах сократились на 15%, в то время как бизнес-класс остался на сопоставимом уровне, а премиальные объекты показали рост на 38%.

С точки зрения продаж в денежном выражении сегменты бизнес- и премиум-класса также демонстрируют устойчивый рост: 17% и 109% соответственно против 4% у комфорт-класса.



Динамика продаж по классам в России,
тыс. кв. м

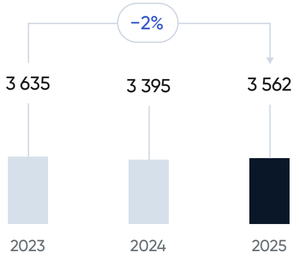
Комфорт



−15%

Динамика продаж комфорт-класса в 2023–2025 годах

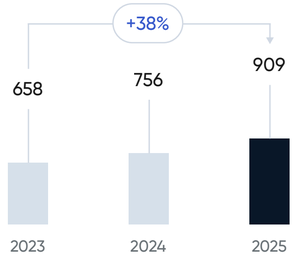
Бизнес



−2%

Динамика продаж бизнес-класса в 2023–2025 годах

Элитный

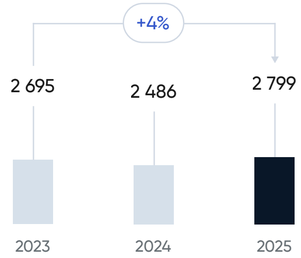


+38%

Динамика продаж элитного класса в 2023–2025 годах

Динамика продаж по классам в России,
млрд руб.

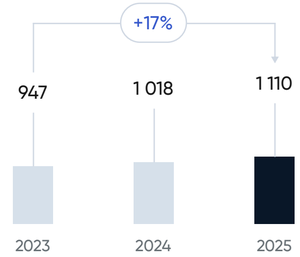
Комфорт



+4%

Динамика продаж комфорт-класса в 2023–2025 годах

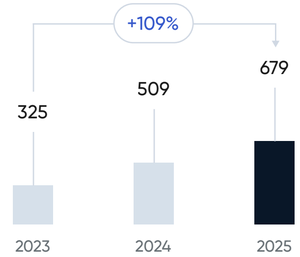
Бизнес



+17%

Динамика продаж бизнес-класса в 2023–2025 годах

Элитный



+109%

Динамика продаж элитного класса в 2023–2025 годах

Наблюдая этот тренд, в 2025 году мы продолжили развитие премиального и бизнес-сегмента нашего портфеля, которые традиционно демонстрируют более высокую устойчивость к рыночным колебаниям. По причине низкой зависимости от ипотеки премиум-сегмент продемонстрировал двузначные темпы роста продаж и в натуральном, и в денежном выражении (+87% и +96% соответственно).

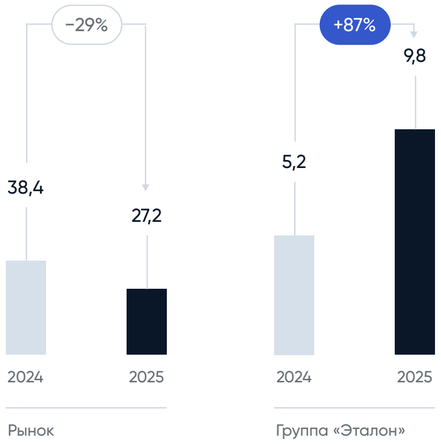
Динамика продаж бизнес-сегмента оказалась выше рыночной: продажи Группы в натуральном выражении показали рост на 23%, в то время как по России рост составил 5%.



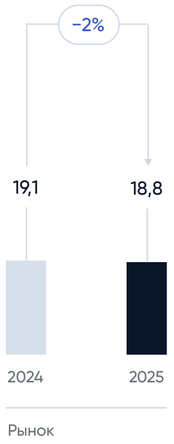
Показатели Группы в контексте рынка

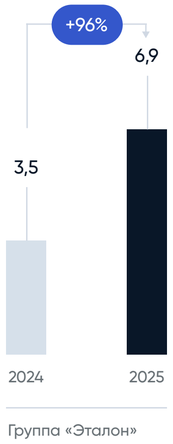
Премиум-сегмент. Рынок Санкт-Петербурга

Продажи в 2024–2025 годах, тыс. кв. м



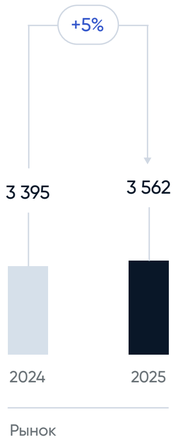
Продажи в 2024–2025 годах, млрд руб.

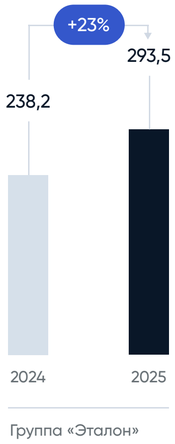




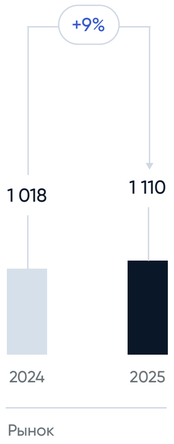
Бизнес-сегмент. Рынок РФ

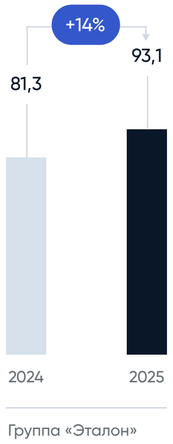
Продажи в 2024–2025 годах, тыс. кв. м





Продажи в 2024–2025 годах, млрд руб.



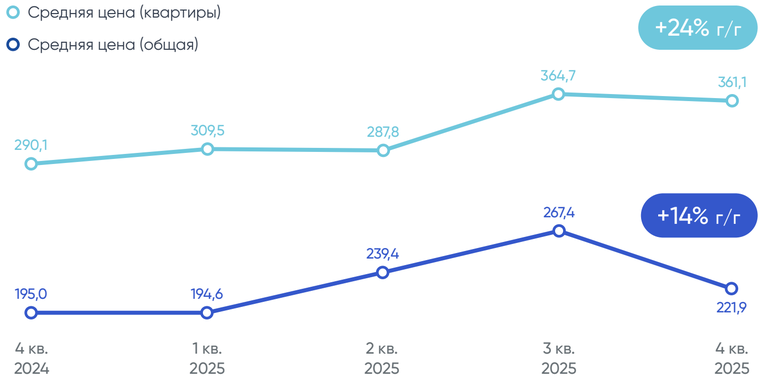


Динамика средней цены по портфелю продаж

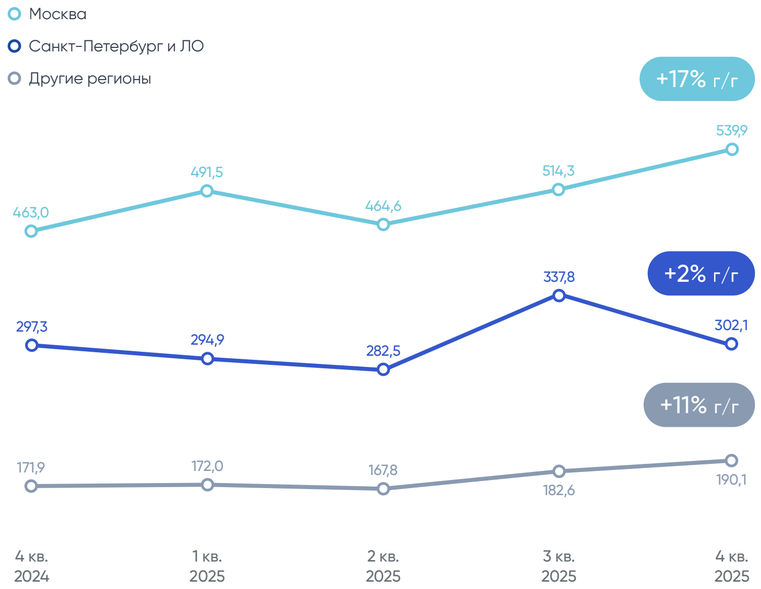
По итогам 2025 года средняя цена 1 кв. м показала положительную динамику, что отражает эффективную работу Группы с текущим портфелем проектов. Краткосрочные отклонения не носили системный характер и были связаны с конкретными событиями: в 1-м квартале — с реализацией крупных объектов коммерческой недвижимости, а в 4-м квартале — с продажей части портфеля АО «Бизнес-Недвижимость» и реализацией крупных коммерческих активов в столице.

Средняя цена 1 кв. м реализуемого жилья выросла на 19% относительно 2024 года. Основой динамики стало увеличение доли продаж в бизнес- и премиальном сегменте: в 2025 году такие продажи составили 45% от общего объема продаж, тогда как в 2024 году — всего 35%. Поквартальное снижение средней цены реализации в Санкт-Петербурге и Ленинградской области было связано с выводом в продажу новых очередей проектов комфорт-класса «Ягодное» и «Клюква.Парк», увеличивших свою долю в структуре денежных продаж региона.

Средняя цена, тыс. руб. / кв. м

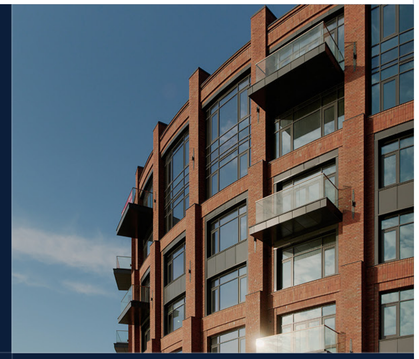


Средняя цена квартир, тыс. руб. / кв. м



331,8 тыс. руб.

средняя цена 1 кв. м жилья в 2025 году



+19%

рост средней цены 1 кв. м жилья в 2025 году

+9%

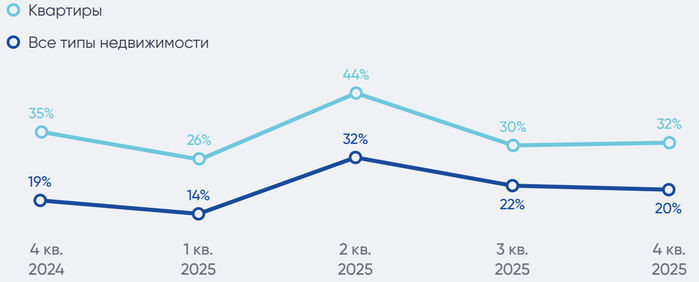
рост средней цены 1 кв. м недвижимости в 2025 году

Продажи: низкая зависимость от ипотеки

В отличие от рынка, где доля ипотечных сделок по итогам года составила 73%[1] и показала снижение в связи с завершением программы массовой государственной поддержки, доля ипотечных сделок в структуре продаж Компании занимает значительно меньшую часть и сохраняется на сопоставимом уровне. В совокупности с развитием премиум-направления, практически не зависящего от ипотечного спроса, этот фактор дополнительно укрепляет устойчивость Группы к изменениям рыночной конъюнктуры.

[1] По данным ДОМ РФ.

Доля ипотечных договоров в структуре продаж



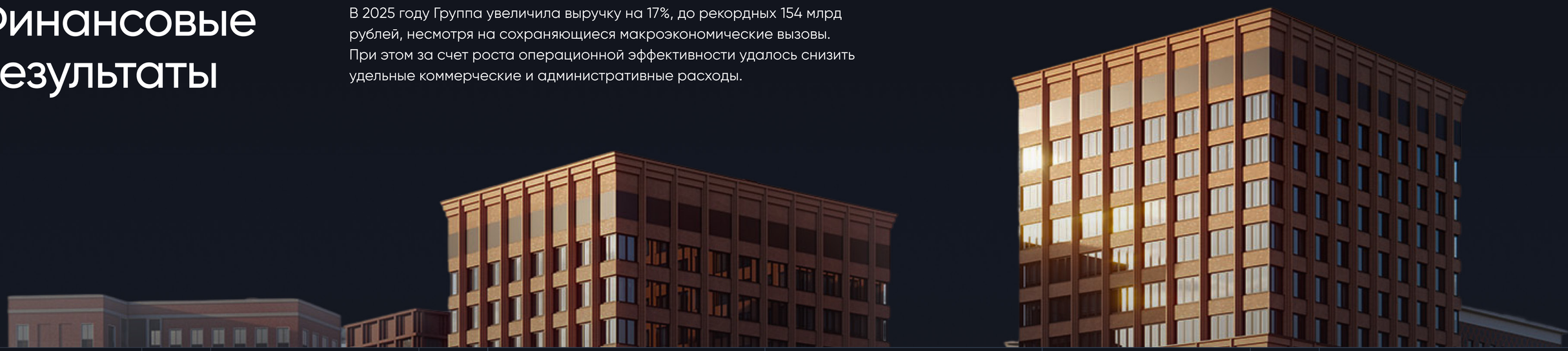
32%

доля ипотеки в продажах жилья в 4-м квартале 2025 года



Финансовые результаты

В 2025 году Группа увеличила выручку на 17%, до рекордных 154 млрд рублей, несмотря на сохраняющиеся макроэкономические вызовы. При этом за счет роста операционной эффективности удалось снизить удельные коммерческие и административные расходы.



Выручка

+17%

153,6 млрд руб.

Рост продаж в премиальном сегменте и эффективная ценовая политика обеспечили сохранение динамики выручки и ее прирост до рекордного уровня

Скорректированная валовая прибыль[1]

+9%

45,1 млрд руб.

[1] Показатель без учета разового события – продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости.

Валовая рентабельность основного сегмента

33%

Эффективная работа с себестоимостью позволила сохранить валовую рентабельность выше стратегического целевого значения в 30%

Доля коммерческих, административных и управленческих расходов (КиАУР) в выручке

10%

Планомерное снижение КиАУР позволило достичь стратегической цели по их доле в выручке

Скорректированная EBITDA[1]

+11%

30,6 млрд руб.

Рост выручки и контроль за издержками позволили сохранить позитивную динамику показателя EBITDA

Комфортная финансовая позиция

2,7×

Соотношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA[1] – в пределах целевого уровня 2–3x

Доходы и расходы

В отчетном году Компания продолжила адаптироваться к рыночной конъюнктуре: наращивая продажи в премиум- и бизнес-сегменте, а также проводя эффективную ценовую политику, нам удалось в очередной раз поставить рекорд по выручке и сохранить двузначный уровень ее прироста.

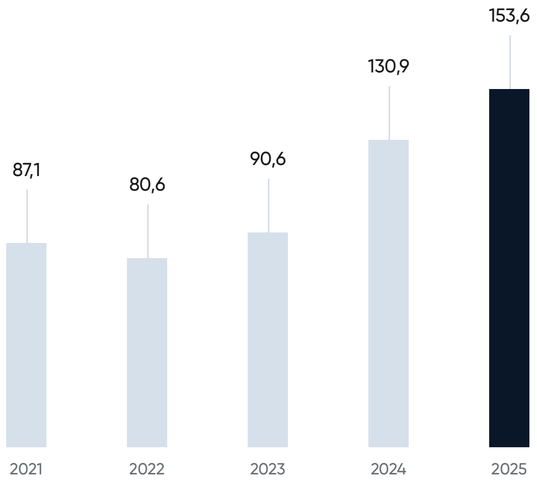
Консолидированная выручка по итогам 2025 года достигла 153,6 млрд рублей, показав среднегодовой темп роста за три года на уровне 30%.

В отчетном году рост был обеспечен двумя ключевыми факторами. Первый — объем продаж, который, несмотря на сворачивание программ ипотечной поддержки, вырос на 5% и достиг 153,5 млрд рублей. Второй — высокие темпы строительства: в 2025 году мы ввели 483 тыс. кв. м реализуемых площадей, что втрое больше, чем годом ранее.

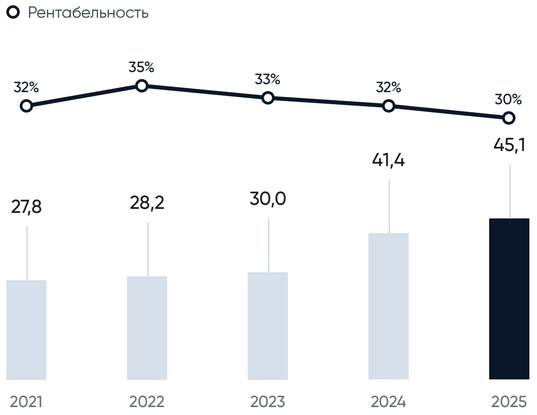
В сегменте жилого строительства наша выручка достигла 128 млрд рублей, увеличившись относительно 2024 года на 13% и показав среднегодовой темп роста за три года на уровне 28%. Основным драйвером стал рост средней цены реализации, составивший 19%.



Выручка, млрд руб.



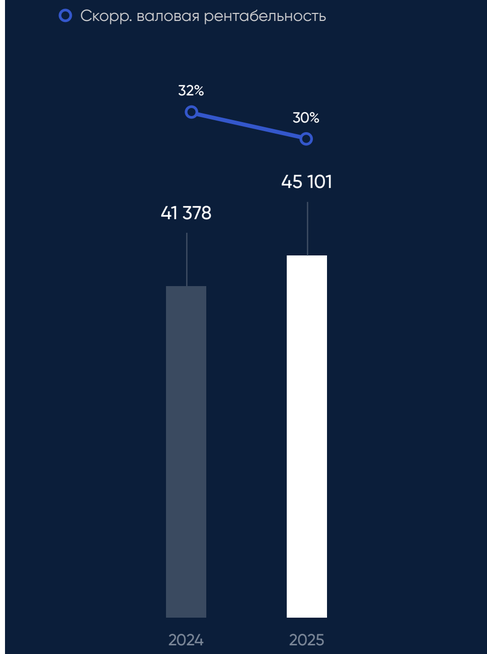
Скорр. валовая прибыль[1], млрд руб.

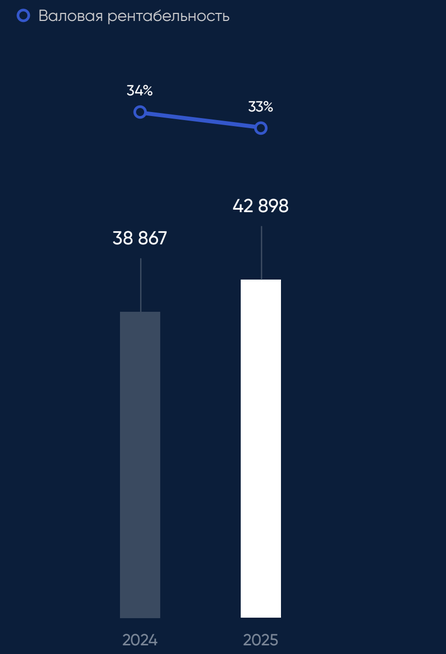


[1] Показатель без учета разового события — продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости.

Скорр. валовая прибыль, млн руб.

Консолидированная[1]	+9%	В сегменте девелопмента жилья	+10%





>30%

Целевая валовая рентабельность

В нашем основном сегменте девелопмента жилой недвижимости валовая прибыль за год выросла на 10%, до 42,9 млрд рублей, а рентабельность сохраняется на высоком уровне — 33%.

Доходы и расходы

Мы продолжили работать над повышением эффективности, что позволило достичь стратегической цели 2026 года по сокращению коммерческих, административных и управленческих расходов в выручке до оптимальных 10%.

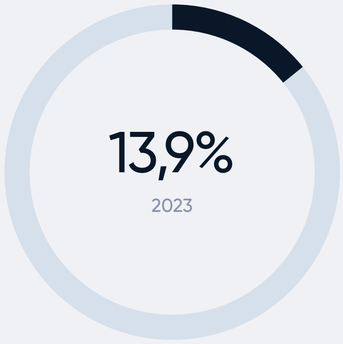


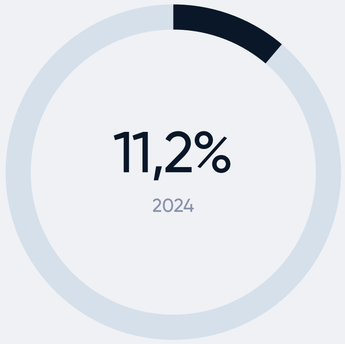
Кроме того, работа с эффективностью позволила сохранить позитивную динамику скорректированного показателя EBITDA (+11%), нарастив его почти на 3 млрд рублей в абсолютном выражении. Рыночная конъюнктура сдерживает рост маржинальности: рентабельность по EBITDA снизилась на 1,0 п. п., с 21 до 20%.

Сохранявшаяся в течение года высокая ключевая ставка оказала прямое давление на процентные расходы Группы и, как следствие, на чистую прибыль. По итогам года она оставалась в отрицательной зоне: –22,3 млрд рублей. Результат во многом обусловлен особенностями учетной политики — все начисленные проценты признаются в периоде их начисления, — а также ростом процентных расходов по корпоративному долгу прошлых лет, сформированному в условиях пикового уровня ставки.

Тренд на смягчение монетарной политики ЦБ РФ и вывод новых высокомаржинальных проектов позволяют ожидать прекращения давления в среднесрочной перспективе и сохранения долгосрочных финансовых результатов Компании.

Доля коммерческих, административных и управленческих расходов в выручке, %

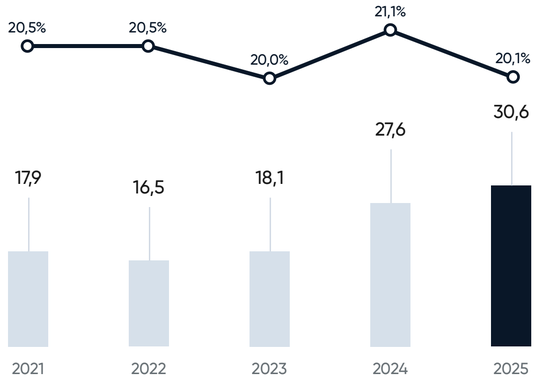






Досрочное достижиние стратегической цели

Скорр. EBITDA[1], млрд руб.



[1] Показатель без учета разового события — продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости.

Балансовый отчет

В отчетном году Компания сохранила устойчивое финансовое положение благодаря запасу ликвидности и строгой финансовой дисциплине.

По состоянию на 31 декабря 2025 года баланс средств на счетах эскроу составил 104,3 млрд рублей, оставшись на сопоставимом уровне с прошлым годом. При этом покрытие проектного долга средствами на эскроу-счетах составило 78%, что выше среднеотраслевого показателя — 70%[1].

Долговые обязательства Компании полностью номинированы в рублях. Достаточный запас ликвидности и условия действующих кредитных договоров позволяют удерживать среднюю ставку по портфелю на комфортном уровне даже в период сохраняющихся высоких процентных ставок и тем самым в полной мере выполнять обязательства перед кредиторами, партнерами и клиентами.

Соотношение чистого корпоративного долга и скорректированного показателя EBITDA

2,7×

в рамках комфортного целевого уровня 2–3х

[1] По данным ДОМ.РФ на 31.12.2025.

Факторы поддержки будущего финансового результата

Сильная финансовая позиция Группы позволяет в полной мере реализовать накопленный потенциал по мере смягчения макроэкономических условий. Поддержку будущего финансового результата формируют как внешние, так и внутренние драйверы.

Внешние факторы

Снижение ключевой ставки, которое сократит процентные расходы, повысит доступность ипотеки и создаст условия для перетока средств с депозитов в недвижимость



Внутренние факторы

Рост доли высокомаржинальных проектов

до 20%

целевое увеличение доли премиального сегмента на горизонте следующих 2–3 лет

Повышение градостроительной готовности портфеля

1,3 млн кв. м

площадей получили необходимую градостроительную и разрешительную документацию в 2025 году, что сформировало задел для запуска новых проектов

Получение льготы за создание мест приложения труда (МПТ) для снижения платы за аренду или смену вида разрешенного использования земли

18 млрд руб.

совокупный эффект по действующим договорам на 2026–2028 годы

Монетизация активов

Реализация готовой коммерческой недвижимости и отдельных участков:

4 крупные сделки

по продаже коммерческой недвижимости закрыты в 2025 году

07 устойчивое развитие

86 Стратегия устойчивого развития
87 Система управления
91 Взаимодействие с заинтересованными сторонами
94 Забота о сотрудниках
98 Забота о регионах присутствия
100 Забота об окружающей среде

Стратегия устойчивого развития

Группа «Эталон» создает среду, в которой люди живут, работают и развиваются, и это накладывает на нас особую ответственность.

Качество, долговечность и продуманность каждого проекта важны на протяжении всего его жизненного цикла. Именно поэтому устойчивое развитие для нас — неотъемлемая часть бизнес-модели и того, как мы проектируем, строим и управляем недвижимостью.

Наш подход основан на том, что каждый проект должен создавать долгосрочную ценность — для инвесторов, общества и сотрудников. Для этого мы развиваем территории, создаем рабочие места, создаем объекты социальной инфраструктуры. Все это мы делаем ответственно — через современные инженерные и цифровые решения, которые снижают нагрузку на окружающую среду и учитывают долгосрочные интересы жителей и городов. Реализуя эти принципы на практике, мы не только меняем к лучшему ландшафт регионов нашего присутствия, но и действуем в более широком контексте — вносим вклад в достижение национальных целей развития России и Целей устойчивого развития ООН.

> О результатах нашей работы в области устойчивого развития, социально-экологического воздействия и инициативах мы подробно рассказываем в отдельном Отчете об устойчивом развитии.

Система управления

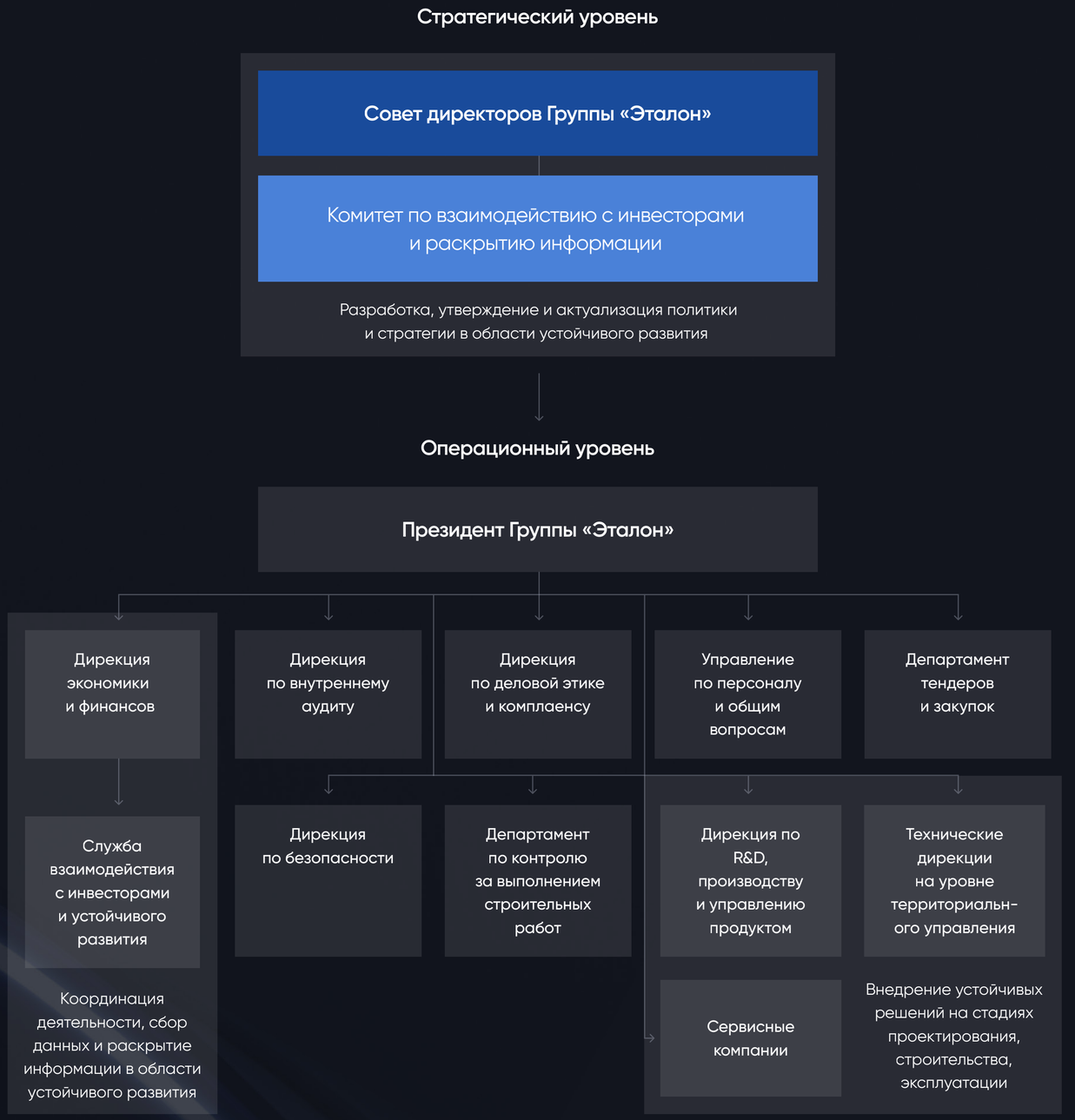
Управление вопросами устойчивого развития в Группе «Эталон» интегрировано в общую систему корпоративного управления и осуществляется на двух уровнях — стратегическом и операционном.

На стратегическом уровне соответствующие вопросы находятся в ведении Комитета по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации при Совете директоров. В рамках своих полномочий Комитет определяет стратегические приоритеты развития повестки, рассматривает и рекомендует к утверждению ключевые политики и цели в области устойчивого развития, контролирует их исполнение и оценивает достигнутые результаты. Комитет также обеспечивает интеграцию социальных и экологических факторов в процессы принятия решений на уровне Совета директоров и служит связующим звеном между стратегическим руководством и операционной командой, отвечающей за реализацию соответствующих инициатив.

На операционном уровне управление устойчивым развитием осуществляют президент Группы и его заместители по профильным направлениям. Координацию обеспечивает Служба взаимодействия с инвесторами и устойчивого развития в составе Дирекции экономики и финансов. Реализация конкретных политик и процессов распределена между профильными подразделениями, каждое из которых действует в своей зоне ответственности: от комплаенса и кадрового управления до закупок и внедрения устойчивых решений на всех стадиях жизненного цикла объекта. Соблюдение требований законодательства и внутренних политик контролируется системой внутреннего контроля и аудита.

Принципы управления вопросами устойчивого развития закреплены во внутренних документах и политиках Группы. На период актуализации локальных нормативных актов в соответствии с требованиями российского законодательства и в связи с редомициляцией в части направлений Компания руководствуется принципами и положениями, ранее закрепленными в отношении Etalon Group PLC.

Основным документом, определяющим наш подход к экологической и социальной ответственности, а также к корпоративному управлению, выступает Политика в области ESG. Смежные вопросы — охрана труда, корпоративная этика, комплаенс, противодействие коррупции, закупочная деятельность, вознаграждение членов Совета директоров — регулируются отдельными внутренними документами и политиками.



Ключевые события и результаты в 2025 году

Подробные результаты нашего социального и экологического воздействия мы приводим в разделе «Приложение» на стр. 241, а также рассказываем о них в отдельном Отчете об устойчивом развитии.

Направление	Снижение экологического воздействия и охрана окружающей среды	Профилактика здоровья сотрудников и превентивные меры по обеспечению производственной безопасности	Материальная поддержка и реализация проектов по развитию здравоохранения и спорта
Ключевые результаты в 2025 году	• **0** количество экологических аварий и инцидентов • **> 543,8 млн руб.** расходы на проведение мероприятий, связанных с охраной окружающей среды • **80,3%** доля применяемых в строительстве материалов, пригодных для переработки и повторного использования • **150,9 тыс. тонн** объем материалов из вторичного сырья, использованных в строительстве и производстве	• **44,8 млн руб.** расходы на программу добровольного медицинского страхования сотрудников • **33,2 млн руб.** расходы на мероприятия по охране труда и промышленную безопасность	• **> 26,7 млн руб.** расходы на организацию спортивных мероприятий и создание объектов спортивной инфраструктуры
Национальные цели развития РФ	Экологическое благополучие	Сохранение населения, укрепление здоровья и повышение благополучия людей, поддержка семьи	
ЦУР ООН	12 ОТВЕТСТВЕННОЕ ПОТРЕБЛЕНИЕ И ПРОИЗВОДСТВО; 13 БОРЬБА С ИЗМЕНЕНИЕМ КЛИМАТА; 15 СОХРАНЕНИЕ ЭКОСИСТЕМ СУШИ	3 ХОРОШЕЕ ЗДОРОВЬЕ И БЛАГОПОЛУЧИЕ	3 ХОРОШЕЕ ЗДОРОВЬЕ И БЛАГОПОЛУЧИЕ

Ключевые события и результаты в 2025 году

Подробные результаты нашего социального и экологического воздействия мы приводим в разделе «Приложение» на стр. 241, а также рассказываем о них в отдельном Отчете об устойчивом развитии.

Направление	Обучение и повышение квалификации сотрудников	Поддержка образовательных учреждений в регионе присутствия	Поддержка культуры, искусства и духовно-нравственных ценностей	Развитие занятости
Ключевые результаты в 2025 году	• 15,6 млн руб. расходы на обучение персонала • > 11 тыс. часов обучения освоили сотрудники Компании	• 131 млн руб. расходы на поддержку образования	• 148,4 млн руб. расходы на развитие инфраструктуры в сфере культуры, искусства и народного творчества • 15,7 млн руб. расходы на поддержку русского языка, литературы, народных ремесел и искусства • 2,5 млн руб. расходы на организацию выставок в музеях	• > 6 500 штатные сотрудники Компании • 199 тыс. руб. средняя заработная плата в Компании
Национальные цели развития РФ	Реализация потенциала каждого человека, развитие его талантов, воспитание патриотичной и социально ответственной личности			
ЦУР ООН	4 КАЧЕСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	4 КАЧЕСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	4 КАЧЕСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ	8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ

Ключевые события и результаты в 2025 году

Подробные результаты нашего социального и экологического воздействия мы приводим в разделе «Приложение» на стр. 241, а также рассказываем о них в отдельном Отчете об устойчивом развитии.

Направление	Развитие локальной экономики	Вклад в развитие устойчивой экономики	Цифровизация и импортозамещение
Ключевые результаты в 2025 году	• **4 соглашения** о комплексном развитии территории и инвестиционном партнерстве было заключено с региональными властями • **> 36,7 млрд руб.** объем закупок у местных поставщиков[1] • **5,9 млрд руб.** сумма налоговых отчислений, уплаченных в бюджет субъектов РФ • **12 регионов** география присутствия Группы	• **483 тыс. кв. м** объем введенного в эксплуатацию жилья • **18,2 млрд руб.** сумма налоговых отчислений, уплаченных в федеральный бюджет • **> 43,2 млрд руб.** объем закупок у субъектов МСП	• **> 26,8 млн руб.** расходы на реализацию проектов по разработке и внедрению российских решений в сфере информационных технологий
Национальные цели развития РФ	Устойчивая и динамичная экономика		Цифровая трансформация государственного и муниципального управления, экономики и социальной сферы
ЦУР ООН	8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ	8 ДОСТОЙНАЯ РАБОТА И ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РОСТ	9 ИНДУСТРИАЛИЗАЦИЯ, ИННОВАЦИИ И ИНФРАСТРУКТУРА

[1] Под «местными поставщиками» Компания рассматривает поставщиков, зарегистрированных в регионе реализации того или иного проекта Компании.

Взаимодействие с заинтересованными сторонами

Понимание ожиданий всех, кто связан с работой Компании, помогает нам принимать сбалансированные решения, своевременно реагировать на изменения и разрабатывать стратегию развития в интересах каждого. Для этого мы выстраиваем диалог с каждой из групп заинтересованных сторон через форматы и каналы, соответствующие их ожиданиям и характеру взаимодействия с Группой.

Подробно о результатах взаимодействия в 2025 году мы рассказываем в соответствующих главах текущего раздела, а также в отдельном Отчете об устойчивом развитии.

Сотрудники

Основные направления взаимодействия

- Создание достойных условий труда, прозрачной системы вознаграждения и возможностей для обучения и профессионального роста
- Обеспечение безопасной и комфортной рабочей среды, развитие системы охраны труда и производственной безопасности
- Реализация принципов равных возможностей, создание уважительной рабочей среды, соблюдение деловой этики и прав работников, недопущение любых форм дискриминации

Результаты взаимодействия в 2025 году

>21,7 млрд руб.

расходы на оплату труда

0

количество подтвержденных случаев дискриминации и нарушения прав человека

Клиенты

Основные направления взаимодействия

- Предложение жилых и коммерческих проектов, учитывающих разные жизненные сценарии и потребности клиентов
- Развитие каналов коммуникации для своевременного информирования о проектах, сроках строительства и характеристиках продукта
- Качественное сопровождение на всех этапах — от выбора квартиры и оформления сделки до приемки и проживания
- Поддержка клиентов после заселения, помощь в решении возникающих бытовых вопросов и создание удобных сервисов для взаимодействия с управляющими компаниями

>12 тыс.

число заключенных договоров с покупателями

>13%

доля повторных покупок

61 город и около 68 млн кв. м

охват собственной цифровой платформы «Диспетчер 24»

>400

видов услуг оказывают управляющие компании Группы «Эталон»

Партнеры и поставщики

Основные направления взаимодействия

- Развитие долгосрочных отношений, в том числе через поддержку в адаптации к требованиям Компании
- Прозрачные требования и понятные условия сотрудничества

Результаты взаимодействия в 2025 году

>49,6 млрд руб.
общий объем закупок

4 055 шт.
количество поставщиков и подрядчиков

>74%
доля закупок у местных поставщиков и подрядчиков

87,2%
доля закупок у субъектов МСП

Инвесторы, акционеры и аналитики

Основные направления взаимодействия

- Регулярное и своевременное раскрытие информации о ключевых корпоративных событиях, операционных и финансовых результатах деятельности
- Участие в отраслевых конференциях, вебинарах и мероприятиях для частных и институциональных инвесторов
- Развитие каналов в социальных сетях и на инвестиционных платформах для оперативного информирования широкого круга инвесторов

Результаты взаимодействия в 2025 году

24 пресс-релиза
опубликовано на IR-сайте

7 конференций
для инвесторов, в которых приняла участие IR-команда Группы «Эталон»

8 интернет- и ТВ-эфиров
проведено для инвесторов

5 площадок для инвесторов
на которых представлена Компания

Органы власти

Основные направления взаимодействия

- Соблюдение требований законодательства, градостроительных норм и стандартов
- Реализация соглашений о комплексном развитии территории в регионах присутствия Компании
- Поддержка местных инициатив, направленных на решение социально значимых вопросов
- Участие в совместных мероприятиях, отраслевых рабочих группах и пилотных проектах с органами власти

Результаты взаимодействия в 2025 году

18,2 млрд руб.

налоговые отчисления, включая 5,9 млрд руб., в бюджеты субъектов РФ

35

разрешений на строительство общей площадью 840 тыс. кв. м

32

разрешения на ввод в эксплуатацию общей площадью 483 тыс. кв. м

4 соглашения

о реализации проектов комплексного развития территории и реализации масштабных инвестиционных проектов

7

заседаний Компании на уровне Минстроя России

60 квартир

передано детям-сиротам и переселенцам из аварийных домов в Омске

Местные сообщества

Основные направления взаимодействия

- Поддержка культурных, образовательных и спортивных инициатив в регионах присутствия
- Создание объектов социальной инфраструктуры и благоустройство общественных пространств в регионах присутствия
- Сохранение исторического и культурного наследия в городах присутствия
- Реализация благотворительных и социальных проектов, направленных на поддержку местных сообществ

Результаты взаимодействия в 2025 году

>233 млрд руб.

затраты на развитие инфраструктуры и безвозмездные услуги в регионах присутствия

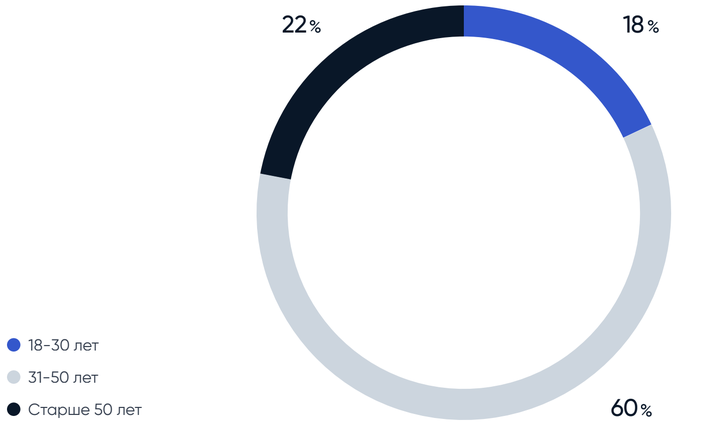
Забота о сотрудниках

Конкурентоспособность Группы «Эталон» напрямую зависит от квалификации и вовлеченности команды.

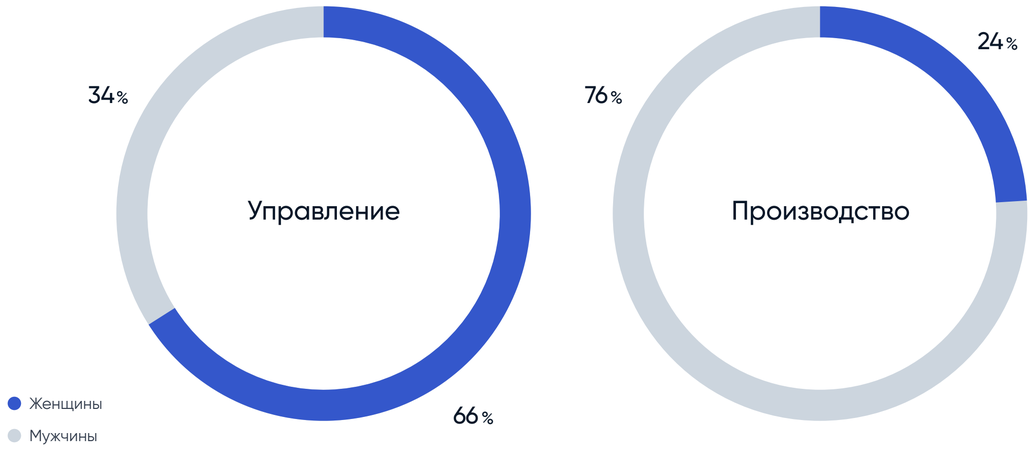
Мы последовательно развиваем кадровый потенциал, совершенствуем HR-процессы и создаем безопасную и справедливую рабочую среду. В 2025 году в центре нашего внимания было дальнейшее повышение эффективности и кадровое обеспечение стратегических приоритетов группы.

В результате, несмотря на сложный рынок труда, нам удалось сохранить численность команды, довести уровень централизации HR-функции до 90%, запустить цифровой инструмент для автоматизации работы сотрудников и создать несколько дополнительных производственных структур внутри Группы, снизив зависимость от внешних подрядчиков.

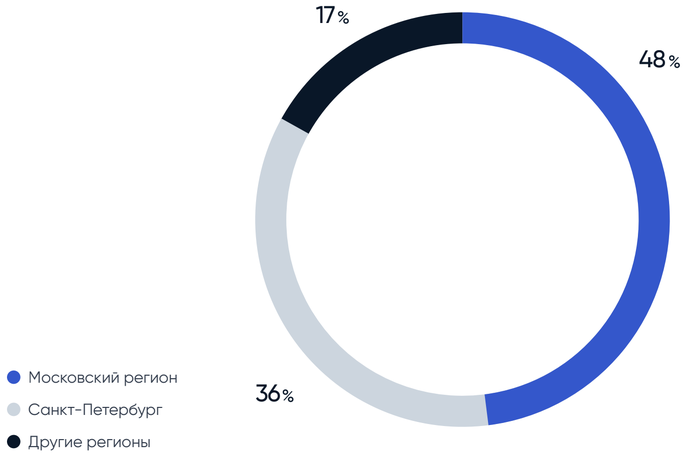
Соотношение сотрудников по возрасту, %



Соотношение сотрудников по полу, %



Соотношение сотрудников по регионам присутствия, %



Наша команда в 2025 году

6 552

численность сотрудников Группы «Эталон» на конец 2025 года

33%

доля женщин на руководящих должностях



Привлечение и удержание сотрудников

Сильный бренд работодателя — один из ключевых инструментов привлечения и удержания профессионалов, особенно в условиях кадрового дефицита в строительной отрасли.

Мы развиваем привлекательность Компании системно: предлагаем конкурентное вознаграждение, прозрачные трудовые отношения и понятную систему мотивации, обеспечиваем безопасную и уважительную рабочую среду, а также создаем возможности для личного и профессионального развития.

Forbes

«Золото»

рейтинга лучших работодателей России по версии Forbes за 2025 год

РБК

III группа

рейтинга лучших работодателей России РБК по итогам 2025 года



Шорт-лист

в номинациях «Сделано для бренда работодателя» и «Сделано для своих» HR-премии Happy Culture Awards 2026

Возможности для молодых специалистов

В условиях структурного дефицита кадров Группа «Эталон» делает ставку на работу с молодежью.

Мы развиваем взаимодействие с образовательными организациями, помогаем выявлять талантливых специалистов на ранних стадиях через конкурсы и профориентационные тесты, а также поддерживаем студентов на этапе становления в профессии через стипендиальные программы. Тем начинающим специалистам, которые только выходят на рынок труда, мы даем возможность получить первый практический опыт в Компании через систему оплачиваемых стажировок.

2,2 млн руб.

расходы Компании на профессиональную ориентацию детей и молодежи в 2025 году

10 студентов НИУ МГСУ

получили именные стипендии от Группы «Эталон» в 2025 году

5 вузов России[1]

признают результаты «Цифрового ГТО» — профориентационного теста Группы «Эталон»



[1] СибАДИ, НИУ МГСУ, СПбГАСУ, СПбПУ и МГТУ-МАСИ.

Обучение и развитие компетенций

Мы стремимся создавать среду, в которой обучение становится частью повседневной работы, а сотрудники получают поддержку в освоении новых навыков, развитии компетенций и построении своей карьерной траектории внутри Компании.

Система обучения в Группе «Эталон» строится на реальных потребностях бизнеса и охватывает как развитие действующих работников, так и адаптацию новичков.

В 2025 году мы расширили возможности внутренней образовательной платформы Etalon4UpGrade до 50 программ и сосредоточились на развитии у сотрудников управленческих и прикладных компетенций, которые наиболее востребованы в условиях трансформации отрасли и цифровизации процессов.

Помимо развития профессиональных навыков, обучение в Компании также помогает раскрывать потенциал сотрудников и принимать взвешенные кадровые решения. В 2025 году мы начали проводить комплексную оценку работников департамента продаж, по итогам которой формируются персональные рекомендации по развитию и кадровый резерв, участники которого рассматриваются при новых назначениях в первую очередь.

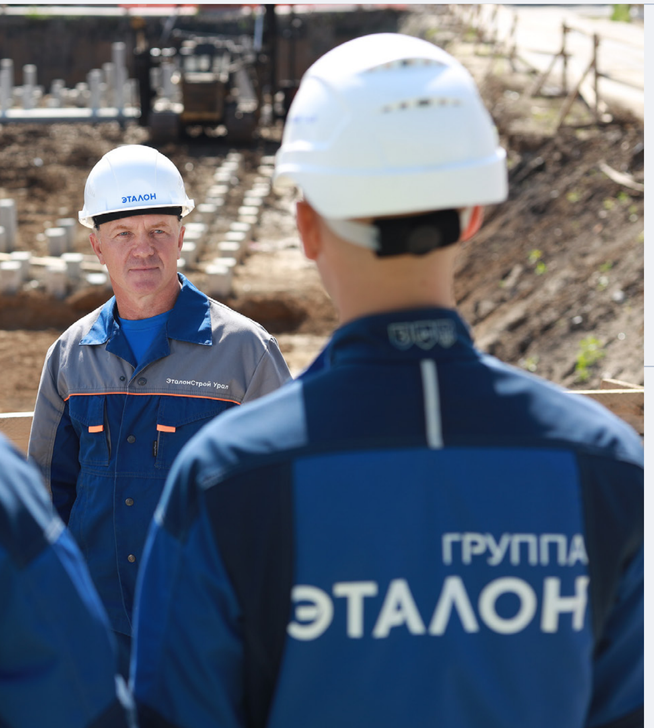
Охрана труда и производственная безопасность

Работа в сфере строительства связана с повышенными рисками для здоровья, поэтому вопросам охраны труда и производственной безопасности «Эталон» уделяет самое пристальное внимание.

Система управления охраной труда в Компании строится на предупреждении рисков, персональной ответственности руководителей и единых требованиях безопасности для всех участников, в том числе сотрудников подрядных организаций.

В Группе действует единая система обучения, которая охватывает как штатных работников, так и персонал подрядных организаций: на площадках проводятся регулярные инструктажи, руководители на строительных объектах проходят аттестацию по охране труда, а специалисты, чьи должности требуют специальной подготовки, обучаются во внешних учебных центрах.

В 2025 году Группа продолжила развивать систему охраны труда: дополнила базу нормативных документов, а также внедряла инструменты цифрового контроля, позволяющие фиксировать нарушения, назначать ответственных и отслеживать сроки устранения замечаний.



>11 тыс. часов обучения

освоили сотрудники Группы «Эталон» в 2025 году

15,6 млн руб.

инвестировала Группа «Эталон» в обучение своих сотрудников в 2025 году



>33 млн руб.

расходы Группы на мероприятия по охране труда и промышленную безопасность в 2025 году

Корпоративная культура и вовлеченность

Корпоративная культура Группы «Эталон» направлена на то, чтобы объединять сотрудников вокруг единых ценностей, поддерживать командное взаимодействие и формировать среду, в которой люди чувствуют свою причастность к общему результату. Для этого Компания развивает удобные форматы внутренней коммуникации, поддерживает спортивные и культурные инициативы, а также создает возможности для неформального общения и самореализации работников.

Важной частью корпоративной культуры Группы остается волонтерство и участие в благотворительных акциях, поддержка внутренних сообществ по интересам и обеспечение преемственности поколений, в том числе через профориентационные проекты для детей сотрудников, такие как «Эталон в жизнь».

>350 чел.

сотрудников приняли участие в спортивных мероприятиях Группы в 2025 году

>250 чел.

приняли участие в волонтерских проектах в 2025 году

>40 чел.

приняли участие в Дне донора Группы «Эталон» в 2025 году



Мотивация и вознаграждение

Группа «Эталон» строит систему мотивации и вознаграждения на принципах прозрачности, справедливости и равных возможностей. Уровень оплаты труда определяется профессиональной ценностью сотрудника, характером задач и достигнутыми результатами, а подходы к формированию и пересмотру вознаграждения являются едиными для всех структур Группы и не зависят от факторов, не связанных с деловыми качествами.

Компания поддерживает конкурентный уровень оплаты труда, ежегодно сопоставляя его с рынком, и развивает дополнительные инструменты поддержки сотрудников: от премий, связанных с результатами работы, до нематериальной мотивации, корпоративных льгот и гибких форматов занятости.

199 тыс. руб.

средняя заработная плата по Группе «Эталон» в 2025 году

169 тыс. руб.

средняя заработная плата в производственном блоке Группы в 2025 году

>157 млн руб.

объем выплаченной материальной помощи сотрудникам

>1 тыс. чел.

количество сотрудников, зарегистрировавшихся в программе нематериальной мотивации BestBenefits в 2025 году

>10%

работали по гибкому графику в Группе «Эталон» в 2025 году

Забота о регионах присутствия

Группа «Эталон» несет ответственность не только за качество построенного жилья, но и за среду, которая формируется вокруг него. Этот принцип лежит в основе нашего подхода к развитию территорий: мы создаем общественные пространства и инфраструктуру, поддерживаем локальные инициативы, сохраняем историческую идентичность районов и укрепляем связи с местными сообществами.

Развитие городской среды и инфраструктуры

При планировании застройки Компания исходит из повседневных сценариев жизни будущих жителей и вместе с возводимым жильем создает полноценную среду с образовательной, спортивной и социальной инфраструктурой, безопасными маршрутами, зелеными зонами и пространствами для отдыха.



В проектах Группы эта логика раскрывается через конкретные решения для разных групп жителей. Так, в районе «Солнечный» в Екатеринбурге продолжается строительство инновационного детского сада, который проектировался не только как дошкольное учреждение, но и как точка притяжения для жителей района. Во внеучебное время дворовое пространство сада может использоваться для дополнительных занятий, встреч, спортивных тренировок, камерных районных событий и других форматов досуга для детей и взрослых. Другой пример — ЖК «Нагатино Ай-Лэнд» в Москве, где двор «Холмы» формирует полноценную рекреационную среду с разными сценариями отдыха: от детской игры до тихих прогулок.

Комфорт городской среды для нас неотделим от ее безопасности и доступности. При проектировании жилья и прилегающих пространств Компания предусматривает дворы без автомобилей, освещение, контроль за доступом, видеонаблюдение, безбарьерные входные группы, удобную навигацию и маршруты для людей с разными потребностями.

Эти принципы находят отражение как в собственных проектах, так и в более широкой отраслевой повестке, которую мы продвигаем: в 2025 году Группа во второй раз провела Всероссийский студенческий конкурс инклюзивных решений **«Эталонный город»**, который направлен на поиск перспективных проектов по развитию доступной городской среды и их реализацию в проектах Компании.

Важную роль в развитии регионов присутствия играет партнерство с региональными и муниципальными органами власти, которое позволяет учитывать приоритеты развития городов и реализовывать проекты, значимые для местных жителей, вне зависимости от того, живут ли они в возводимых нами объектах. Так, например, в 2025 году мы безвозмездно передали 60 квартир детям-сиротам и переселенцам из аварийных домов в Омске, а также выделили свыше 127 млн рублей на строительство школы в Горно-Алтайске.

>233 млн руб.

затраты Компании на развитие инфраструктуры и оказание безвозмездных услуг в регионах присутствия

>16 тыс. кв. м

общая площадь новых школ и детских садов

>100 идей

перспективных проектов было собрано за два года проведения конкурса «Эталонный город»

Взаимодействие с местными сообществами

Каждый наш проект — это место, в котором складывается своя жизнь. Создавая среду, в которой люди чувствуют связь с местом и друг с другом, мы развиваем пространства для досуга, поддерживаем локальные инициативы и участвуем в городских событиях.

Мнение будущих жителей учитывается с самого начала: еще на этапе проектирования мы общаемся с теми, кто будет жить на территории, которую мы развиваем, и учитываем их потребности и пожелания. Так, например, при проработке проектов «Зеленая река» в Омске и «Шагал» в Москве Группа провела опросы, интервью, проектные сессии и запустила онлайн-платформу для сбора мнений. Полученные результаты помогли лучше понять ожидания жителей от новой среды и учесть их в градостроительных и планировочных решениях.

После заселения объектов Группа поддерживает развитие локальных сообществ через мероприятия, праздники, спортивные и добрососедские инициативы. В жилых кварталах проходят Дни новосела, дворовые активности, семейные и детские события, а также мероприятия, приуроченные к значимым датам. Одним из ярких примеров такого подхода в 2025 году стало празднование 10-летия района «Солнечный» в Екатеринбурге, которое объединило тысячи жителей и стало важным событием для района и города.

Важной темой для нас остается развитие массового спорта, который помогает объединять сообщества вокруг активного и здорового образа жизни. Только на организацию массовых спортивных мероприятий и работы спортивных секций в отчетном году мы направили почти 7 млн рублей, а на создание объектов спортивной инфраструктуры — 20 млн рублей.

Новым для нас направлением работы с местными сообществами в отчетном году стало развитие культурной среды. В 2025 году в деловом квартале «Серебряный фонтан» Компания открыла два арт-пространства — **Artbox и Art Space**, в которых проходят выставки, лекции, кинопоказы, а также представлены проекты российского современного искусства. Наряду с созданием собственных площадок Группа поддерживает местные культурные инициативы, в том числе выставки и экспозиции современных дизайнеров.



Культурное наследие и идентичность территорий

Города, в которых работает Группа «Эталон», обладают собственной историей, архитектурной памятью и культурным контекстом. Для нас это является отправной точкой при создании проектов: при работе над ними мы стремимся учитывать характер места, сохраняем его узнаваемые черты и органично включаем их в современную городскую жизнь.

Этот подход особенно важен для проектов редевелопмента исторических территорий. В Москве Группа реализует проект на территории бывшего «Электрозавода» — промышленного комплекса начала XX века, здания которого являются частью архитектурной идентичности города. Сохраняя и адаптируя исторические объекты к новым функциям, Компания не только бережно работает с наследием, но и возвращает такие территории городу в виде современных пространств для жизни, работы и досуга.

Сохранение идентичности территории для нас связано не только с архитектурой, но и с памятью о людях и событиях. В 2025 году в квартале «Серебряный фонтан» был открыт сквер к 80-летию Победы в Великой Отечественной войне: здесь мы восстановили памятный знак завода «Водоприбор» и установили мемориальную стелу с именами заводчан-фронтовиков. В омском квартале «Зеленая река» мы создали Аллею 80-летия Победы — пространство, задуманное как место памяти и связи между поколениями.

Важной частью исторического контекста может быть и природный ландшафт. Так, при создании проекта «ЛДМ» в Санкт-Петербурге мы сохранили вековые дубы, связанные с историей территории бывшего Александринского детского приюта. Деревья были интегрированы в концепцию благоустройства, а за их состоянием ведется регулярный уход.

>27 млн руб.

расходы Группы на поддержку массового спорта в 2025 году

>148 млн руб.

расходы Группы на развитие инфраструктуры в сфере культуры, искусства и народного творчества в 2025 году

>18 млн руб.

расходы Группы на поддержку культурных и просветительских инициатив

>6 тыс. чел.

посетили Artbox с момента открытия в июне 2025 года

>1,5 тыс. чел.

приняли участие в мероприятиях Art Space с момента открытия в ноябре 2025 года

Забота об окружающей среде

Тема экологии является для нас неотделимой частью подхода к качеству создаваемых проектов: объект, построенный с вниманием к материалам, энергопотреблению и воздействию на среду, служит дольше, обходится дешевле в эксплуатации и создает лучшие условия для жизни.

Именно поэтому Группа встраивает экологические требования в каждый этап жизненного цикла проекта: выбор материалов, организацию строительных работ, инженерные решения и стандарты управления готовым объектом. Это позволяет снижать воздействие на окружающую среду там, где это возможно, и поддерживать единые стандарты экологической ответственности во всех регионах присутствия.

Подход к экологическому менеджменту

Подход Группы «Эталон» к экологическому менеджменту охватывает все стадии реализации девелоперских проектов: от разработки концепции до завершения строительства и благоустройства территории.

Система экологического менеджмента Группы «Эталон» построена в соответствии с российским законодательством в области охраны окружающей среды. Законодательные требования дополняются внутренними политиками и регламентами, которые закрепляют порядок экологического контроля и распределение ответственности между подразделениями.

Для контроля за соблюдением установленных стандартов в каждом регионе присутствия Компании действуют профильные подразделения — технические дирекции. Специалисты и инженеры-экологи технических дирекций проводят экспертизу проектной документации, решают вопросы, связанные с охраной окружающей среды, и оказывают информационную и методическую поддержку структурным подразделениям Компании. Они также осуществляют мониторинг и анализ строительных работ, помогая своевременно выявлять потенциальные экологические риски и обеспечивать соблюдение установленных требований.

Помимо технических дирекций, в Группе действует Департамент контроля качества, одной из задач которого является определение критериев безопасного строительства и принятие мер, направленных на защиту и сохранение окружающей среды. Такое распределение функций позволяет Компании сочетать нормативный контроль, проектную экспертизу, операционный мониторинг и внутренние механизмы оценки качества в единой системе экологического управления.

Разработка концепции	Проектирование	Ответственная цепочка поставок	Строительство
Анализ возможных экологических рисков, оценка потенциального воздействия жилого объекта на окружающую среду	Разработка решений по снижению антропогенной нагрузки и рациональному использованию земельных и природных ресурсов	Формализация требований к подрядчикам в отношении соблюдения экологических стандартов Компании	Контроль соответствия проектной и рабочей документации
Учет лучших практик по восстановлению территорий и созданию устойчивой инфраструктуры, особенно при работе с бывшими промышленными площадками	Разработка мер по предотвращению загрязнения почвы и атмосферного воздуха, а также минимизации воздействия строительных работ на окружающую среду и прилегающие территории	Использование материалов и оборудования, отвечающих экологическим требованиям и не наносящих вреда жителям и окружающей среде	Проведение природоохранных мероприятий
			Восстановление и благоустройство прилегающих территорий

>543,8 млн руб.

расходы на проведение мероприятий, связанных с охраной окружающей среды в 2025 году

Защита почв, растительного покрова и сохранение животного мира

До начала работ Компания проводит комплексную оценку состояния территории: изучает природные условия, определяет возможные факторы воздействия на флору и фауну, а также разрабатывает мероприятия по предотвращению или снижению негативного влияния на экосистемы. На практике это включает сохранение существующих деревьев и кустарников там, где позволяет проект, компенсационные посадки взамен вынужденно удаленных насаждений, рекультивацию нарушенного почвенного покрова, а также комплексное озеленение придомовых территорий по завершении строительства.



~13 га

общая площадь рекультивированных земель в 2025 году

Водные ресурсы

Группа «Эталон» уделяет внимание рациональному использованию воды как на этапе строительства объектов, так и их будущей эксплуатации. На площадках мы используем воду, поступающую от централизованных систем водоснабжения, и применяем решения, позволяющие сокращать объем водозабора. В частности, повторно используем техническую воду из систем водопонижения котлованов и дренажа фундаментов. Инженерные решения, применяемые при этом, также направлены на снижение потерь: применяется запорная арматура с контролем давления, а общедомовые системы водоснабжения проектируются так, чтобы исключить непроизводительный расход воды.

В уже введенных в эксплуатацию жилых комплексах мы устанавливаем современные системы учета водопотребления, позволяющие точно отслеживать расход и своевременно выявлять аномалии, в том числе скрытые протечки во внутридомовых сетях.

~1,22 тыс. тонн

объем оборотного и повторного использования воды в 2025 году



Потребление энергоресурсов и энергоэффективность

Энергоэффективность строительства и возводимых зданий — результат комплекса решений: от выбора материалов и инженерных систем до того, как организован сам строительный процесс и насколько рационально используются энергоресурсы на площадке. Группа «Эталон» управляет этим на каждом из этапов. Основными инструментами повышения энергоэффективности на этапе строительства служат оптимизация логистики и преимущественное подключение к централизованным электросетям. В отличие от мобильных дизельных генераторов, централизованная сеть обеспечивает стабильное напряжение и существенно более высокий КПД, что снижает непроизводительные потери энергии.

Применяемые материалы отбираются с учетом долговечности, низкой теплопроводности и устойчивости к воздействию влаги, что закладывает основу для экономичной эксплуатации здания на десятилетия вперед. В построенных домах энергоэффективность обеспечивается комплексом инженерных решений: современными системами теплоснабжения с погодным регулированием, энергосберегающим освещением в местах общего пользования, приборами учета тепла и электроэнергии, а также вентиляционными системами с рекуперацией тепла. Совокупность этих мер позволяет снижать коммунальную нагрузку на жителей и сокращать углеродный след объекта в процессе эксплуатации.

~330,5 тыс. кв. м

возводимого Компанией жилья в 2025 году имели класс эффективности А и А+



Обращение с отходами

Ответственное обращение с отходами на площадке напрямую влияет на экологическую нагрузку наших проектов.

Группа «Эталон» выстраивает работу с отходами в соответствии с российским законодательством и региональными нормативами, контролируя соблюдение требований, в том числе со стороны генеральных подрядчиков. Работа с отходами начинается еще на этапе выбора материалов: порядка 80% из них пригодны для переработки и повторного использования, что существенно сокращает объем отходов, направляемых на захоронение.

Опасных отходов I–III классов в ходе наших строительных работ практически не образуется. В отчетном году они составили всего 0,002% от всего объема. Все они, как и другие отходы, передаются лицензированным организациям для утилизации, переработки или размещения.

Отдельное внимание мы уделяем решениям, направленным на сокращение отходов как таковых. Среди приоритетных направлений — сортировка, повторное использование материалов и развитие практик рециклинга. Так, объем входящих материалов для производства и строительства, которые являются вторичными материальными ресурсами, в отчетном году вырос почти до 151 тыс. т.

Важной частью нашего подхода является популяризация ответственного обращения с отходами среди жильцов наших объектов: в жилых комплексах установлены фандоматы и контейнеры для раздельного сбора пластика, алюминиевой тары, стекла и бумаги. Для вещей, которые еще могут служить, предусмотрены пункты приема одежды, обуви, игрушек и текстиля. Создавая удобную инфраструктуру для сортировки и сдачи вещей, мы помогаем жителям формировать ответственные привычки без лишних усилий и делаем их естественной частью повседневной жизни.



80%

доля материалов, используемых в 2025 году, которые подлежат переработке и повторному использованию

08 корпоративное управление

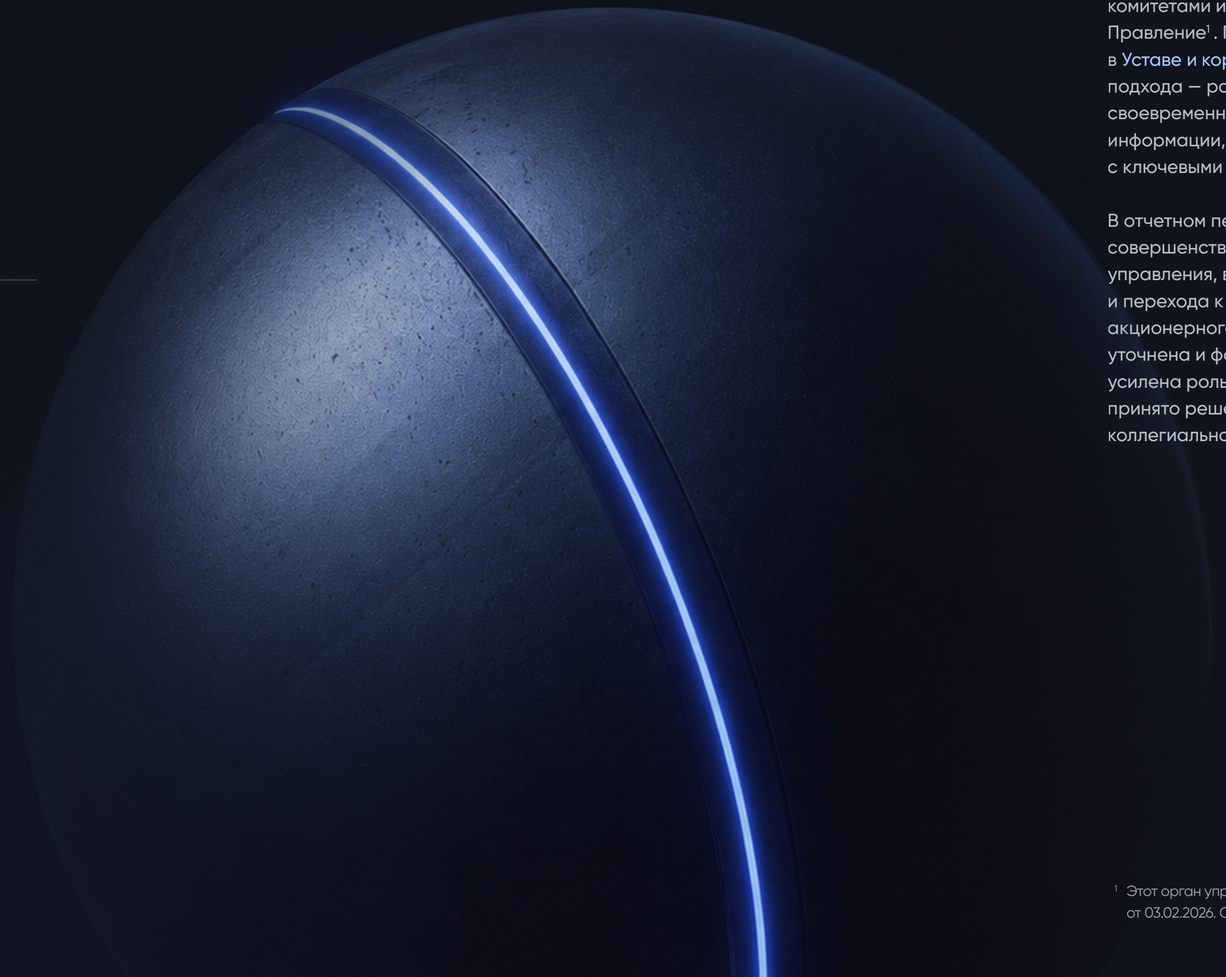


104 Модель и принципы корпоративного управления
105 Общее собрание акционеров
106 Совет директоров
110 Комитеты Совета директоров
113 Управление рисками

Модель и принципы корпоративного управления

Система корпоративного управления Группы «Эталон» строится на требованиях российского законодательства и рекомендациях Банка России. В центре этой системы — баланс интересов всех сторон:

- Акционеров
- Инвесторов
- Сотрудников
- Клиентов
- Государственных органов
- Деловых партнеров



Управление Группой осуществляют Общее собрание акционеров, Совет директоров с профильными комитетами и исполнительные органы, в том числе Правление[1]. Полномочия каждого из них закреплены в Уставе и корпоративных документах. В основе подхода — равное отношение ко всем акционерам, своевременное раскрытие достоверной информации, строгая подотчетность и диалог с ключевыми заинтересованными сторонами.

В отчетном периоде Группа продолжила совершенствовать систему корпоративного управления, в том числе в рамках редомициляции и перехода к статусу международного публичного акционерного общества. За это время была уточнена и формализована архитектура управления, усилена роль комитетов Совета директоров, а также принято решение о создании Правления как коллегиального исполнительного органа.

[1] Этот орган управления введен в новой редакции Устава от 03.02.2026. Состав Правления сформирован 12.02.2026.

Общее собрание акционеров

Общее собрание акционеров — высший орган управления Группы «Эталон», через который акционеры участвуют в жизни Компании. В его компетенцию входит утверждение годовой отчетности, распределение прибыли и решения о выплате дивидендов, избрание членов Совета директоров и аудитора, а также иные вопросы, предусмотренные законодательством и Уставом.

В отчетном году состоялись два собрания акционеров: внеочередное — в заочной форме и годовое — в очно-заочной. Все уведомления и материалы по повестке были направлены акционерам в установленные сроки.

Участники имели возможность заблаговременно ознакомиться с документами, задать вопросы исполнительным органам и Совету директоров, а также внести предложения по повестке дня.

Подробная информация о повестке собраний и принятых решениях доступна на сайте Компании.



Повестка и решения собраний акционеров в 2025 году

Внеочередное Общее собрание акционеров		29 сентября 2025
Повестка	Решение	Голосов «за»
Об уменьшении уставного капитала путем приобретения и погашения размещенных привилегированных акций	Принято решение уменьшить уставный капитал путем приобретения и погашения до 20 тыс. привилегированных акций	99,35%
Об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительных обыкновенных акций	Принято решение увеличить уставный капитал путем размещения до 400 млн дополнительных обыкновенных акций по открытой подписке	95,19%

Общее годовое собрание акционеров		29 декабря 2025
Повестка	Решение	Голосов «за»
О распределении прибыли и выплате дивидендов по итогам 2024 года	Принято решение не распределять прибыль по итогам 2024 года и не выплачивать дивиденды	99,52%
Об определении количественного состава Совета директоров	Установлено, что в состав Совета директоров должно входить семь человек	99,80%
Об избрании Совета директоров	Избран новый состав Совета директоров Общества	99,80%
Об утверждении аудиторской организации для проверки отчетности по РСБУ	В качестве аудиторской организации утверждено АО «ЮНИКОН»	99,80%
Об утверждении аудиторской организации для проверки консолидированной отчетности по МСФО	В качестве аудиторской организации утверждено АО «ДРТ»	99,80%
Об утверждении Устава в новой редакции	Утверждена новая редакция Устава	99,84%

Совет директоров на 31.12.2025

Совет директоров обеспечивает стратегическое руководство Группой и несет ответственность за долгосрочную устойчивость бизнеса и стабильную доходность для акционеров. В число его ключевых задач входит постановка стратегических целей и контроль их достижения, управление финансовыми и кадровыми ресурсами, оценка рисков, а также формирование высокой корпоративной культуры.

Совет директоров консультирует и поддерживает исполнительный менеджмент в реализации стратегии, при этом сохраняя независимость суждений и обеспечивая объективный контроль над деятельностью Компании.

Основу Совета директоров составляют независимые директора и директора без исполнительных полномочий. Независимые директора играют ключевую роль в определении стратегии, оценке системы управления рисками и внутреннего контроля. Директора без исполнительных полномочий обеспечивают критический анализ предложений менеджмента и независимую оценку эффективности его работы.

Квалификацию и состав Совета директоров регулярно анализирует Комитет по вознаграждениям и назначениям с учетом актуальных потребностей Группы и требований законодательства.

В связи с завершением процесса редомициляции и перехода к статусу МКПАО система корпоративного управления Группы продолжила развитие. Были сформированы четыре комитета Совета директоров, утверждены Положение о Комитете по аудиту и Положение о корпоративном секретаре. В феврале 2026 года, после регистрации новой редакции Устава, сформировано Правление — коллегиальный исполнительный орган Компании.

Евтушенков Феликс Владимирович

Председатель Совета директоров
Неисполнительный директор

Год рождения:	Доля участия в уставном капитале Общества:	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества:
1978	0,25610%	0,52326%

Образование

- Институт международного права и экономики (ИМПЭ) им. А. С. Грибоедова, юриспруденция, юрист
- Российский государственный университет нефти и газа (НИУ) им. И. М. Губкина, менеджер нефтегазового предприятия

Хронология должностей за последние три года:

- **2022–2023 годы** член Совета директоров Ozon Holdings PLC («Озон Холдингс ПиЭлСи»)
- **2022–2024 годы** Председатель Совета директоров АО «БЭСК»
- **2023 год — н. в.** член Совета директоров ООО «Аква Инвест»
- **2024-2025 годы** Председатель Совета директоров ПАО «Элемент»
- **2024 год — н. в.** Председатель Совета директоров АО «ХОЛДИНГ ЭРСО»
- **2025 год — н. в.** Председатель Совета директоров АО «ГК „Эталон“»
- **2025 год — н. в.** Председатель Совета директоров МКПАО «Эталон Груп»

Бузулуцкий Михаил Игоревич

Генеральный директор
Исполнительный директор

Год рождения:
1982

Образование

- Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, финансы и кредит, экономист
- Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова, кафедра национальной и региональной экономики, кандидат экономических наук
- MBA «Стратегический менеджмент и предпринимательство», магистр делового администрирования

Хронология должностей за последние три года:

- **2021–2023 годы** Вице-президент ПАО «Инград»
- **2023–2024 годы** член Правления — Вице-президент по продажам и маркетингу АО «ГК „Эталон“»
- **2024–2025 годы** Председатель Совета директоров АО «Эталон Перспектива»
- **2024 год — н. в.** должности в АО «ГК „Эталон“»: Президент, член Совета директоров, Председатель Правления
- **2024 год — н. в.** Председатель Совета директоров АО «Бизнес-Недвижимость»
- **2025 год — н. в.** должности в МКПАО «Эталон Груп»: Генеральный директор, член Совета директоров

Совет директоров на 31.12.2025

Щербина Геннадий Филиппович

Неисполнительный директор

Год рождения:	Доля участия в уставном капитале Общества:	Доля принадлежащих обыкновенных акций Общества:
1955	0,26259%	0,53653%

Образование

- Балашовское высшее военное авиационное училище летчиков, командная тактическая военно-транспортной авиации, общехозяйственных систем управления, летчик-инженер
- Военно-морская академия им. маршала Советского Союза А. А. Гречко, кафедра базирования, тылового и технического обеспечения, кандидат военных наук военно-морского флота
- Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, экономика и управление на предприятии строительства, доктор экономических наук

Хронология должностей за последние три года:

- **2018–2024 годы** Председатель Совета директоров ООО «ЭталонСтрой»
- **2019–2024 годы** Президент АО «ГК „Эталон“»
- **2019–2024 годы** член Совета директоров АО «ГК „Эталон“»
- **2019–2024 годы** Председатель Правления АО «ГК „Эталон“»
- **2021 год – н. в.** Член Совета директоров ETALON GROUP PLC (ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ)
- **2022–2024 годы** Председатель Совета директоров АО «Эталон Перспектива»
- **2024–2025 годы – н. в.** заместитель Председателя Совета директоров АО «ГК „ИКАР“»
- **2024 год – н. в.** Председатель Совета директоров ООО «Платформа»
- **2024 год – н. в.** Председатель Совета директоров ООО «Системные Концессии»
- **2024 год – н. в.** член Совета директоров ООО «Мост»
- **2024 год – н. в.** Председатель Совета директоров ООО УК ОЭЗ «Система»
- **2025 год – н. в.** член Совета директоров АО «ГК „Эталон“»
- **2025 год – н. в.** член Совета директоров МКПАО «Эталон Груп»
- **2025 год – н. в.** Генеральный директор ООО «Космос Инвестпроект»
- **2025 год – н. в.** Председатель Совета директоров ООО «ТелекомКапСтрой»

Иванов Алексей Сергеевич

Независимый директор

Год рождения:
1969

Образование

- Санкт-Петербургский государственный университет, экономическая кибернетика, экономист

Хронология должностей за последние три года:

- **2022–2024 годы** член Совета директоров ПАО «ГМК „Норильский никель“»
- **2022 год – н. в.** член Совета директоров NanduQ plc («НандуК ПиЭлСи»), ранее Qiwi PLC («Киви ПиЭлСИ»)
- **2023 год – н. в. член Совета директоров Halecroft Limited («Хейлкрофт Лимитед»)**
- **2023–2025 годы** член Совета директоров ООО «Аскона-Век»
- **2023–2025 годы** член Совета директоров ООО «Торговый дом „Аскона“»
- **2024 год – н. в.** член Совета директоров ПАО «НЛМК»
- **2025 год** член Совета директоров АО «ГК „Эталон“»
- **2025 год – н. в.** член Совета директоров МКПАО «Эталон Груп»

Оглоблина Марина Евгеньевна

Независимый директор

Год рождения:
1957

Образование

- Московский финансовый университет, финансы и кредит, экономист

Хронология должностей за последние три года:

- **2019–2025 годы** член Совета директоров АО «ГК „Эталон“»
- **2019 год – н. в.** Член Совета директоров ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ (ETALON GROUP PLC)
- **2022–2025 годы** член Совета директоров «Ливин Сервисез Раша Ою» (Living Services Russia Oy)
- **2022 год – н. в.** член Совета директоров «ЭТЛН Инвест Экспорт Ою» (ETLN Invest Export Oy)
- **2022–2025 годы** член Совета директоров «ЭТЛН Россия Ою» (ETLN Russia Oy)
- **2022 год – н. в.** член Совета директоров «ЭТЛН Салым Девелопмент Ою» (ETLN Salym Development Oy)
- **2025 год – н. в.** член Совета директоров МКПАО «Эталон Груп»

Совет директоров на 31.12.2025

Калинин Сергей Валерьевич

Независимый директор

Год рождения:

1973

Образование

- Московский государственный университет им. М. В. Ломоносова, журналистика, журналист

Хронология должностей за последние три года:

- **2022–2023 годы** Генеральный директор ООО «КАПИТАЛ ГРУП»
- **2024–2025 годы** член Совета директоров АО «ГК „Эталон“»
- **2025 год — н. в.** член Совета директоров МКПАО «Эталон Груп»

Каменский Андрей Михайлович

Неисполнительный директор

Год рождения:

1972

Образование

- Московский государственный университет геодезии и картографии (МИИГАиК), инженер по геодезии и навигации
- Финансовый университет при Правительстве РФ, финансы и кредит, экономист

Хронология должностей за последние три года:

- **2023 год — н. в.** Вице-президент по финансам ПАО АФК «Система»
- **2024 год — н. в. член Совета директоров АО «ГК „Эталон“»**
- **2025 год — н. в.** Председатель Совета директоров ООО «АРЕНЗА-ПРО»
- **2025 год — н. в.** член Совета директоров ООО «Бизнес-Недвижимость»
- **2025 год — н. в.** член Совета директоров АО «ХОЛДИНГ ЭРСО»
- **2025 год — н. в.** Председатель Совета директоров АО «Система-Инвест»
- **2025 год — н. в.** член Совета директоров МКПАО «Эталон Груп»



Совет директоров

Из семи членов Совета директоров доли в уставном капитале Компании имеют двое: Евтушенков Феликс Владимирович — 0,25610% и Щербина Геннадий Филиппович — 0,26259%. Им же принадлежат доли в обыкновенных акциях Общества — 0,52326% и 0,53653% соответственно. Остальные члены Совета директоров долей в капитале Компании не имеют. Никто из членов Совета директоров не владеет долями в уставном капитале дочерних и зависимых обществ, имеющих существенное значение для Группы.

Оценка или самооценка работы Совета директоров в отчетном году не проводилась.

Присутствие на собраниях Совета директоров

ФИО	Присутствие на очных заседаниях Всего 2 собрания в 2025 году	Участие в заочных голосованиях Всего 5 собраний в 2025 году
Евтушенков Феликс Владимирович	+	+
Бузулуцкий Михаил Игоревич	+	+
Щербина Геннадий Филиппович	+	+
Иванов Алексей Сергеевич	+	+
Оглоблина Марина Евгеньевна	+	+
Калинин Сергей Валерьевич	+	+
Каменский Андрей Михайлович	–	+



Вознаграждение

Вознаграждение членов Совета директоров выплачивается на основании решения Общего собрания акционеров. Право на вознаграждение имеют только независимые члены Совета директоров, его условия закреплены в Политике по вознаграждениям и компенсациям, одобренной в 2020 году. Помимо основного вознаграждения, предусмотрены доплаты за участие в работе комитетов и руководство ими, а также возмещение документально подтвержденных расходов.

В 2026 году органами управления приняты решения в отношении дополнительных форм мотивации, включая долгосрочную программу стимулирования (LTI). Детальные условия этих решений относятся к категории конфиденциальной информации и не раскрываются.

Вознаграждение, выплаченное членам Совета директоров за участие в работе органа управления в 2025 году

5,6 млн руб.

Комитеты Совета директоров

Для более детальной проработки ключевых вопросов и повышения качества принимаемых решений Совет директоров сформировал четыре специализированных комитета: по аудиту, по вознаграждениям и назначениям, по стратегии и инвестициям, а также по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации.

Каждый комитет действует в рамках утвержденных положений, регулярно отчитывается перед Советом директоров и либо принимает решения в пределах своей компетенции, либо выносит рекомендации на его утверждение.

Комитет по аудиту

Комитет по аудиту контролирует достоверность финансовой отчетности Группы и следит за независимостью и эффективностью работы внешнего аудитора. Помимо этого, в его задачи входит выработка рекомендаций по назначению аудитора и условиям его найма, а также регулирование привлечения аудиторской компании к оказанию неаудиторских услуг — с соблюдением требований профессиональной этики.

Комитет осуществляет надзор за службой внутреннего аудита, которая обеспечивает независимую оценку операционной деятельности и систем внутреннего контроля Группы. Регулярные встречи с руководителем службы внутреннего аудита проводятся без участия менеджмента.

Отдельное направление работы Комитета — надзор за системой управления рисками. Совместно с Советом директоров Комитет обеспечивает выявление и оценку ключевых рисков, способных повлиять на достижение целей Группы или ее финансовые результаты.

Состав Комитета

- Иванов Алексей Сергеевич
- Калинин Сергей Валерьевич
- Каменский Андрей Михайлович

Посещаемость заседаний Комитета

Иванов Алексей Сергеевич	3 из 3
Калинин Сергей Валерьевич	3 из 3
Каменский Андрей Михайлович	3 из 3

Заседания Комитета

Дата заседания	Рассмотренный вопрос	Принятое решение
26.08.2025	Рассмотрение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности МКПАО «Эталон Груп» за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Рекомендовать к утверждению промежуточную консолидированную финансовую отчетность МКПАО «Эталон Груп» за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
	Вопросы обзорной аудиторской проверки отчетности за 1 полугодие 2025 года (презентация аудитора АО «ДРТ»)	Принять к сведению Презентацию аудитора АО «ДРТ»
12.11.2025	Отчет Группы «Эталон» по управлению рисками	Принять к сведению Отчет Группы «Эталон»
	Принять к сведению Отчеты и план работы внутреннего аудита	Принять к сведению Отчеты и план работы внутреннего аудита
11.12.2025	Планирование аудита консолидированной финансовой отчетности МКПАО «Эталон Груп» за 2025 год (доклад аудиторов АО «ДРТ»)	Принять к сведению отчет по планированию аудита, подготовленный АО «ДРТ»

Комитет по вознаграждениям и назначениям[1]

Комитет по вознаграждениям и назначениям формирует рекомендации по вознаграждению высшего руководства и пересматривает условия трудовых соглашений при назначениях на руководящие должности. Помимо этого, Комитет отвечает за разработку критериев отбора членов Совета директоров и регулярно анализирует его структуру и состав с учетом актуальных потребностей Группы и требований законодательства. В зону его ответственности также входит мониторинг состава остальных комитетов Совета директоров и выработка рекомендаций по их изменению.

Состав Комитета

- Оглоблина Марина Евгеньевна
- Щербина Геннадий Филиппович
- Калинин Сергей Валерьевич

Посещаемость заседаний Комитета

Оглоблина Марина Евгеньевна	1 из 1
Щербина Геннадий Филиппович	1 из 1
Калинин Сергей Валерьевич	1 из 1

Заседания Комитета

Дата заседания	Рассмотренный вопрос	Принятое решение
18.11.2025	Одобрение кандидатуры на замещение должности высших должностных лиц Общества	Комитет рекомендовал Совету директоров одобрить кандидатуру, утвердить условия трудового договора

[1] Данные по работе Комитета в период с июля по декабрь 2025 года.

Комитеты Совета директоров

Комитет по стратегии и инвестициям

Комитет по стратегии и инвестициям отвечает за экспертное сопровождение стратегической повестки Совета директоров: анализирует сценарии среднесрочного и долгосрочного развития Группы и формирует рекомендации, необходимые для их взвешенного рассмотрения и утверждения.

Комитет по взаимодействию с инвесторами

Комитет по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации призван обеспечивать качественную коммуникацию с институциональными инвесторами, акционерами и иными заинтересованными сторонами в соответствии с публичным статусом Компании и принятыми принципами раскрытия информации.

Состав Комитета

Черешнев Евгений Михайлович	Бузулуцкий Максим Игоревич	Оглоблина Марина Евгеньевна	Калинин Сергей Валерьевич	Каменский Андрей Михайлович	Калинин Сергей Валерьевич	Иванов Алексей Сергеевич	Косолапов Илья Викторович

Посещаемость заседаний Комитета

2 из 2	2 из 2	2 из 2	2 из 2	2 из 2	–	–	–

Заседания Комитета

Дата заседания	Рассмотренный вопрос	Принятое решение
10.09.2025	Рассмотрение инвестиционно-строительных проектов	Рекомендовать Совету директоров одобрить реализацию инвестиционно-строительного проекта
20.11.2025	Рассмотрение инвестиционно-строительных проектов	Рекомендовать Совету директоров одобрить реализацию инвестиционно-строительного проекта

В отчетном году заседаний комитета не проводилось

Комитеты Совета директоров

Корпоративный секретарь

Для обеспечения слаженной работы органов управления и выстраивания коммуникации между Советом директоров, исполнительным менеджментом и акционерами в Компании действует институт корпоративного секретаря.

В его задачи входит организация заседаний Совета директоров и общих собраний акционеров, контроль соблюдения корпоративных процедур, своевременное раскрытие информации, а также ведение корпоративной документации[1].

Корпоративный секретарь не владеет долей в уставном капитале Компании, не располагает обыкновенными акциями и не имеет прав на их приобретение через конвертируемые ценные бумаги — опционы, конвертируемые облигации или иные аналогичные инструменты.

Яреева Виктория Гусмановна

Корпоративный секретарь

Год рождения:

1981

Образование

- Высшее, квалификация — юрист, специальность — юриспруденция

Хронология должностей за последние три года:

- **2021 год — н. в.** Директор департамента корпоративного управления АО «ГК „Эталон“»
- **2024–2025 годы** член Совета директоров ПАО «АТЭ-1»



[1] Подробный перечень задач Корпоративного секретаря, требования к квалификации и прочие аспекты зафиксированы в Положении о Корпоративном секретаре МКПАО «Эталон Груп».

Управление рисками

Система управления рисками Группы «Эталон» интегрирована во все бизнес-процессы Компании: от стратегического планирования до повседневной деятельности подразделений. Система опирается на международные стандарты, такие как ISO 31000, COSO и FERMA, и постоянно развивается, адаптируясь к изменениям внешней среды.

Подход к управлению рисками

Подход к управлению рисками в Компании включает регулярное выявление угроз, анализ и оценку рисков, принятие мер, а также мониторинг их эффективности.

Для того чтобы своевременно разрабатывать меры реагирования и внутреннего контроля, Компания выявляет и оценивает риски еще на ранних этапах. В этом процессе участвуют не только профильные специалисты, но и сотрудники подразделений в повседневной работе. Например, сотрудники, работающие с системами бухгалтерского учета и документооборота, фиксируют и анализируют потенциальные источники рисков, с которыми сталкиваются на своих участках, и передают их для дальнейшей проработки профильным специалистам.



В отчетном году система была усилена: был внедрен ежемесячный мониторинг ранних индикаторов риска, позволяющий оценивать вероятность реализации ключевых рисков на горизонте до года, а также ежеквартальный мониторинг внешних факторов.

Одновременно мы расширили перечень анализируемых сценариев, введя варианты возможной корректировки плановых объемов строительства и оценки альтернатив: завершения проектов с последующей продажей готовых площадей либо реализации активов в текущем состоянии для высвобождения ликвидности.

В зависимости от уровня угрозы и экономической целесообразности Компания выбирает одну из четырех стратегий управления рисками:

01

Избегание

применяется, если риск невозможно снизить до приемлемого уровня, его последствия существенно превышают возможные выгоды и стоимость смягчения риска экономически неоправданна. Компания отказывается от действий или проектов, с которыми он связан.

02

Снижение

используется, когда риск значим, но управляем. Компания принимает меры для уменьшения вероятности его наступления или возможных последствий.

03

Принятие

выбирается, если уровень риска признан допустимым и затраты на его снижение превышают потенциальный эффект. Компания принимает риск, обеспечивая его мониторинг и сохранение на контролируемом уровне.

04

Передача

применяется, когда наиболее целесообразно частично или полностью передать риск третьим сторонам. В этих случаях Компания использует механизмы страхования, хеджирования и аутсорсинга, сохраняя при этом контроль над всеми ключевыми процессами.

Мониторинг рисков включен в повседневную деятельность Компании и служит ключевым инструментом для оценки эффективности действующих политик и процедур управления рисками.

Использование матриц и карт рисков позволяет своевременно пересматривать и адаптировать меры контроля в ответ на изменения в бизнес-процессах, стратегических целях или внешней среде, что обеспечивает непрерывное отслеживание рисков и актуальность управленческих решений[1].

На основе результатов мониторинга Группа формирует как внутрикорпоративную, так и внешнюю отчетность по рискам, обеспечивая прозрачность и своевременное доведение информации до всех заинтересованных сторон.

Так, по мере необходимости, но не реже одного раза в полугодие, для Комитета по аудиту, финансам и рискам при Совете директоров подготавливаются специальные отчеты, которые также предоставляются и всему Совету директоров не реже одного раза в год.

Для внешних пользователей раскрытие информации о рисках осуществляется в соответствии с требованиями законодательства. В частности, раздел о рисках включается в проспекты эмиссии ценных бумаг и в ежеквартальную отчетность, а также один раз в год — в состав Годового отчета Группы.

Интегрированная система управления рисками

Идентификация	Оценка	Действия	Мониторинг
Выявление риска	Анализ внешнего контекста на основе регулярных мониторингов отрасли	Выбор стратегии: избежать, снизить, принять или передать	Контроль эффективности мер

[1] С картой рисков, которые устанавливает Группа, можно ознакомиться в разделе «Стратегия», на стр. 36.

Распределение полномочий в области управления рисками

Система управления рисками обеспечивает сбалансированное распределение полномочий и ответственности в области риск-менеджмента на всех уровнях корпоративного управления. Роли структурированы таким образом, чтобы охватить как стратегическое определение риск-аппетита и приоритетов, так и контроль эффективности системы и практическую интеграцию управления рисками в операционную деятельность.

Совет директоров

- Устанавливает принципы и требования к системе управления рисками
- Утверждает риск-аппетит Компании и допустимые уровни риска
- Определяет стратегические ориентиры с учетом риск-факторов

Комитет по аудиту

- Контролирует эффективность системы управления рисками и соблюдение утвержденных политик
- Формирует предложения по совершенствованию системы управления рисками
- Участвует в разработке и актуализации политик и процедур управления рисками Группы

Исполнительные органы

- Принимают операционные решения в рамках установленных риск-параметров
- Включают риски в стратегию, бюджеты и бизнес-планы
- Определяют потребность в ресурсах для управления рисками и развивают риск-культуру

Функциональные подразделения

- Собирают данные для принятия управленческих решений
- Готовят отчетность по рискам и связанным показателям
- Разрабатывают и проводят мероприятия по предотвращению, управлению и реагированию на реализовавшиеся риски

Система комплаенс

Комплаенс-система является неотъемлемой частью риск-менеджмента Группы. Она охватывает корпоративную культуру, этические стандарты, организационную структуру и внутренние процедуры, формируя барьеры для реализации регуляторных, репутационных и операционных рисков на каждом уровне деятельности Компании.

Экологический комплаенс и комплаенс в сфере противодействия отмыванию доходов, финансированию терроризма и финансированию распространения оружия массового уничтожения — два новых направления, на которые был расширен контур комплаенс-системы Компании в отчетном году. Выделение направлений связано с принятием ESG-стратегии Группы и ужесточением законодательных требований к проверке контрагентов. Разработанные в рамках этих направлений процедуры призваны повысить прозрачность цепочки поставок, снизить риски получения штрафов и блокировок счетов, а также укрепить доверие инвесторов и регуляторов.

В рамках контроля комплаенс-рисков в цепочке поставок в отчетном году мы приступили к пересмотру соответствующих процедур. Так, был разработан проект методики оценки коррупционных рисков, которая впервые выделяет закупки стройматериалов, тендерные процедуры и взаимоотношения с подрядчиками в отдельные направления контроля, что позволит всесторонне оценивать риски в этих областях и усилить превентивные меры. Утверждение методики запланировано на 2026 год.

Области комплаенса, в которых Группа сформировала соответствующие политики, процедуры и механизмы контроля, включают:

Антикоррупционный комплаенс	предотвращение коррупционных правонарушений со стороны сотрудников и защита репутации Компании от сопутствующих правовых и репутационных рисков
Налоговый комплаенс	управление налоговыми рисками и адаптация бизнес-процессов к изменениям требований ФНС России и Минфина России
Антимонопольный комплаенс	выявление и предотвращение нарушений антимонопольного законодательства, включая операции с ценными бумагами, до их обнаружения регулятором с целью минимизации штрафных и судебных рисков
Юридический комплаенс	анализ соответствия деятельности законодательству, контроль договорных обязательств и минимизация рисков гражданской и административной ответственности
Строительный комплаенс	соблюдение сроков и качества работ, техники безопасности и требований охраны труда
Комплаенс в области закупок	обеспечение прозрачности и конкурентности процедур выбора исполнителей на оптимальных для Группы условиях
Комплаенс в области защиты информации	предотвращение утечек данных, инсайдерской торговли и манипулирования рынком, защита персональных данных и противодействие недобросовестной конкуренции
Комплаенс в области трудовых отношений и управления конфликтами интересов	соблюдение трудового законодательства на всех уровнях, выявление и урегулирование конфликтов интересов с приоритетом интересов Компании над личными
Экологический комплаенс	соблюдение природоохранных норм и требований по обращению с отходами на строительных объектах и в цепочке подрядчиков, снижение регуляторных и репутационных рисков
Комплаенс в сфере противодействия отмыванию доходов, финансированию терроризма и распространения оружия массового уничтожения	контроль крупных сделок и расчетов с контрагентами в соответствии с ужесточающимися требованиями законодательства и банков, минимизация рисков участия в сомнительных финансовых операциях



В 2025 году мы обновили ключевые документы:

- Кодекс этики
- Политику комплаенс
- Положение по обучению в области деловой этики и противодействия коррупции

Для повышения качества обратной связи и эффективности внутреннего контроля были также усовершенствованы

- Правила работы горячей линии
- Правила проведения служебных расследований

09

взаимодействие с инвесторами и акционерами

117 Взаимодействие с инвесторами и акционерами
118 Редомициляция в Российскую Федерацию
119 Стоимость акций
121 Структура владения
122 Дивидентная политика
123 Работа с инвесторами
124 Аналитическое покрытие
125 Календарь инвестора
126 Облигации и кредитные рейтинги
127 Контакты

Взаимодействие с инвесторами и акционерами

Группа «Эталон» — один из наиболее опытных эмитентов на российском рынке: более 20 лет Компания привлекает финансирование с использованием как долевых, так и долговых инструментов. За это время она выстроила устойчивое взаимодействие с широким кругом институциональных и частных инвесторов, а также аналитическим сообществом.



Обращение ценных бумаг Компании

Московская биржа, на 30 декабря 2025 года

Код	ETLN
Полное наименование	МКПАО «Эталон Груп»
Краткое наименование	ЭталонГруп
Тип ценных бумаг	Акции
Уровень листинга	Второй уровень
Номер ISIN	RU000A10C1L6

Акции российской головной компании Группы — МКПАО «Эталон Груп» — торгуются на Московской бирже с сентября 2025 года. Ранее, в феврале 2024 года, произошел делистинг глобальных депозитарных расписок (ГДР) Компании с Лондонской биржи.

В 2025 году Компания завершила редомициляцию в специальный административный район на острове Октябрьский Калининградской области Российской Федерации. Этот шаг способствовал расширению доступа к ценным бумагам Компании для неквалифицированных инвесторов, а включение акций во второй котировальный список Московской биржи повысило их доступность для институциональных инвесторов.

Стоимость акций

38,7 руб.	77,5 руб.	36,82 руб.
Цена закрытия	52-недельная максимальная цена	52-недельная минимальная цена

Капитализация

14,9 млрд руб.
Рыночная капитализация

Объем торгов

12,48 млрд руб.	61,19 млн руб.
Объем торгов за 2025 год	Среднедневной объем торгов

SPO Группы «Эталон» 2026

В начале 2026 года Группа «Эталон» провела вторичное публичное размещение акций (SPO), направленное на финансирование приобретения АО «Бизнес-Недвижимость» и реализацию общекорпоративных задач. Подробнее о сделке мы рассказываем в главе «Инвестиционная деятельность» на стр. 7.

Компания поддерживала открытый и последовательный диалог с инвесторами, подробно раскрыв стратегическую логику сделки: диверсификация за счет усиления позиций в привлекательном премиум-сегменте в целях создания прочного фундамента для роста бизнеса и акционерной стоимости.

Еще до начала формирования книги заявок Группа публично раскрыла ключевые параметры размещения и детально описала принципы аллокации. По итогам SPO было размещено около 400 млн акций, а общий объем привлеченных средств составил 18,4 млрд рублей. Все поданные инвесторами заявки были удовлетворены в полном объеме. Для дополнительной защиты интересов инвесторов и снижения волатильности после размещения Группа «Эталон» и подконтрольные ей организации приняли на себя обязательства не продавать акции в течение 180 дней с даты завершения SPO, а крупнейшие акционеры — в течение 90 дней.

~400 млн акций

было размещено по итогам SPO

18,4 млрд руб.

общий объем привлеченных средств

Редомициляция в Российскую Федерацию

В 2025 году Группа «Эталон» завершила процесс редомициляции в Россию, инициированный в 2023 году. На всех этапах Компания информировала стейкхолдеров о ключевых шагах и реализованных инициативах, обеспечивая полную прозрачность процесса.



2023

- Получение статуса первичного листинга на Московской бирже: создание юридической базы для беспрепятственного перевода торгов из Лондона в Москву
- Разделение программы ГДР по правилам Reg S (для инвесторов за пределами США) и 144A (для американского рынка). Это упростило учет прав разных групп инвесторов и подготовило инфраструктуру к будущей конвертации
- Смена банка-депозитария, управляющего ГДР по правилу Reg S, с The Bank of New York Mellon (США) на RCS Issuer Services S.AR.L. (Люксембург)
- Принятие решения о редомициляции на годовом Общем собрании акционеров

2024

- Прекращение листинга ГДР на Лондонской фондовой бирже
- Подготовка необходимых документов и взаимодействие с регистратором Компании и налоговыми органами Кипра

2025

Февраль

Смена оператора программы ГДР по правилу Reg S с RCS Issuer Services S.AR.L. (Люксембург) на RCS Trust and Corporate Services Ltd. (Казахстан) для упрощения взаимодействия между депозитарием и клиринговыми системами после редомициляции

Апрель

Согласие регистратора компаний Кипра на продолжение деятельности Группы за пределами Республики Кипр

Июнь

Регистрация выпуска акций МКПАО «Эталон Груп», российской головной компании-эмитента

Июль

Конвертация ГДР ETALON GROUP PLC в акции МКПАО «Эталон Груп». Приостановка торгов для прохождения процедур по включению акций во второй уровень котировального списка Московской биржи

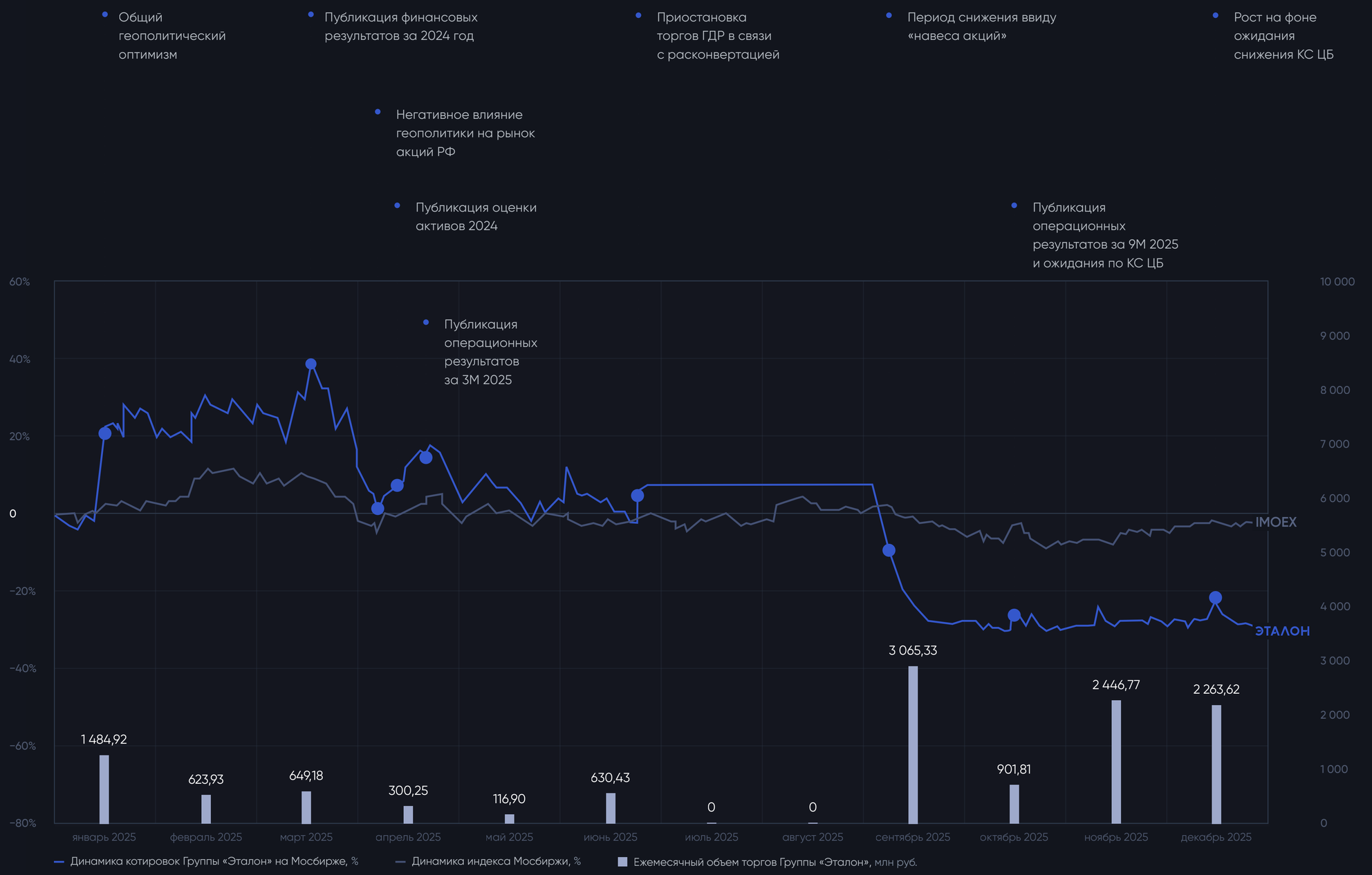
Сентябрь

Включение акций МКПАО «Эталон Груп» во второй уровень листинга Московской биржи и возобновление торгов

Стоимость акций



Котировки Группы «Эталон» в 2025 году



Стоимость акций



Январь

ГДР Etalon Group PLC переведены на третий уровень листинга Московской биржи — торги становятся доступны только для квалифицированных инвесторов. Поддержку котировкам оказывает общерыночный оптимизм на фоне геополитических изменений, ожидания снижения ключевой ставки и поручения Президента РФ по поддержке ипотечного кредитования.

Февраль

Рынок находит поддержку в новостях об активном переговорном процессе и формирующихся ожиданиях геополитического потепления.

Март

Выход отчетности Компании за 2024 год и общий подъем сектора недвижимости.

Апрель — июнь

Негативные геополитические новости, сохранение ключевой ставки и падение ипотечного спроса оказывают давление на сектор недвижимости в целом. Тем не менее новости о завершении редомициляции и конвертации ГДР поддерживают котировки Компании в последние дни торгов перед закрытием реестра.

Июль-август

Приостановка торгов ГДР Компании.

Сентябрь

Начало торгов акциями и давление «навеса» редомициляции: около 30% ценных бумаг было переведено в российский контур, что создало избыточное предложение на рынке.

Октябрь — декабрь

Акции торгуются в стабильном диапазоне 38–40 рублей с локальным ростом до 41–42 рублей на фоне публикации операционных результатов за девять месяцев 2025 года и рыночных ожиданий по снижению ключевой ставки.

Структура владения

На конец 2025 года в обращении находились 383 445 362 обыкновенные акции и 20 тыс. привилегированных бездокументарных именных неконвертируемых акций, без права голоса и права на получение дивидендов.
В 2026 году Компания провела SPO на Московской бирже, в рамках которого было выпущено около 400 млн акций.

783 179 820

обыкновенных акций в обращении

20 000

акций без права голоса или права на получение дивиденда



Компании известно о следующем распределении долей в структуре ее акционерного капитала на конец отчетного года:

Структура владения акционерным капиталом по состоянию на 15 мая 2026 года



- Депозитарий
- Юридические лица
- Физические лица

Дивидендная политика

Дивидендная политика Группы «Эталон» нацелена на поддержание оптимального баланса между интересами акционеров и потребностями Компании в финансировании развития. Завершив в 2025 году редомициляцию в Россию, Группа устранила инфраструктурные ограничения и восстановила возможность выплаты дивидендов всем акционерам.

В августе Совет директоров утвердил обновленную Дивидендную политику, подготовленную с учетом требований российского законодательства и рекомендаций в области корпоративного управления. Документ закрепляет прозрачные принципы определения размера дивидендов и порядок принятия решений об их выплате. Базой для расчета дивидендов является консолидированная чистая прибыль по МСФО, скорректированная на разовые и неденежные факторы. Решение о выплате и размере дивидендов принимается Общим собранием акционеров на основании рекомендаций Совета директоров. В соответствии с обновленной политикой Компания планирует направлять на дивиденды не менее 40% скорректированной чистой прибыли по МСФО за соответствующий отчетный период.





Дивиденды

Доля скорректированной чистой прибыли по МСФО, которую Компания планирует направлять на дивиденды

40%

Работа с инвесторами

Группа «Эталон» открыта к диалогу с инвесторами и обеспечивает высокий уровень прозрачности бизнеса. В течение года мы регулярно раскрывали информацию о ключевых событиях и результатах деятельности, поддерживали коммуникацию с инвестиционным сообществом и развивали каналы взаимодействия.



Отчетность

В 2025 году в рамках обязательного раскрытия были опубликованы:

- итоги собраний акционеров и заседаний Совета директоров
- информация о ключевых этапах редомициляции
- важные кадровые изменения в составе менеджмента
- ежеквартальные операционные результаты
- финансовая отчетность за полугодие и год
- Годовой отчет

Следуя лучшим практикам, Компания дополнительно раскрыла:

- результаты в области экологии, социальной политики и корпоративного управления в отдельном Отчете об устойчивом развитии
- новости о важных этапах реализации проектов, включая приобретение участков, получение разрешительной документации, запуск продаж и ввод в эксплуатацию
- результаты оценки портфеля проектов

Мероприятия

В 2025 году Группа «Эталон» активно участвовала в онлайн- и офлайн-мероприятиях для частных и институциональных инвесторов. Представители Компании выступали на вебинарах крупнейших брокеров и инвестиционных банков (SberCIB, «Газпромбанк Инвестиции», «Т-Инвестиции», «Эйлер»), а также на конференциях для частных инвесторов и трейдеров (Smart-Lab, Profit, «РБК Invest-weekend»). Участие в этих мероприятиях позволило инвесторам напрямую получить комментарии менеджмента по инвестиционному кейсу, стратегии, финансовым результатам и рынку недвижимости в целом.

Социальные сети

Группа «Эталон» представлена на пяти площадках, где регулярно публикуется значимая для инвесторов информация. Компания ведет официальный канал в крупнейшей социальной сети для инвесторов «Пульс» от «Т-Инвестиции», который насчитывает около 20 тыс. подписчиков, а также на платформах «БКС Профит», Smart-Lab, «Сбер Инвестор» и MarketPower.

Доступный сайт

IR-сайт Компании доступен на русском и английском языках для удобства разных групп инвесторов. В 2025 году мы запустили специальную страницу для частных инвесторов, где в одном окне собраны ключевые показатели, новости, презентации, календарь событий и записи эфиров с участием менеджмента. Такой формат значительно упростил навигацию для инвесторов — сегодня все ключевые материалы по инвестиционному кейсу Группы доступны в структурированном и регулярно обновляемом виде в одном месте.

Работа с запросами

Компания регулярно отвечает на обращения частных инвесторов, поступающие через форму обратной связи на сайте и по электронной почте ir@etalongroup.com. Прямой формат коммуникации помогает нам лучше понимать ожидания розничных инвесторов, а также оперативно комментировать финансовые результаты, корпоративные события и условия участия в капитале Группы «Эталон».

В 2025 году Группа «Эталон» продолжает работу с ритейл-сообществом

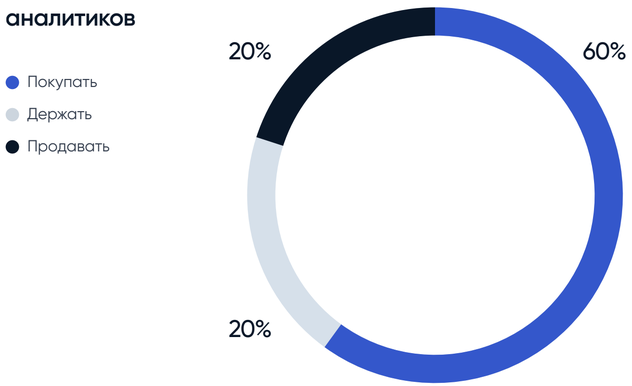
Аналитическое покрытие

В 2025 году деятельность Группы «Эталон» освещали аналитики из семи ведущих российских брокерских фирм — БКС, Sberbank CIB, Альфа-Банк, Газпромбанк, «Атон», «Синара» и «Финам» — и в течение года выпускали обзоры сектора девелопмента жилой недвижимости. Представители Компании регулярно проводили звонки и встречи с аналитиками для обсуждения финансовых и операционных результатов, стратегии и бизнес-модели Группы «Эталон».

Аналитическое покрытие и рекомендации аналитиков[1]

Банк	Аналитик	Дата	Рекомендация
БКС	Артем Перминов	18.03.2026	Продавать
Sberbank CIB	Георгий Иванин	10.06.2025	Держать
«Атон»	Михаил Ганелин	18.03.2026	Пересмотр сектора
Газпромбанк	Марат Ибрагимов	13.02.2026	Покупать
Альфа-Банк	Ирина Фомкина	19.02.2026	Пересмотр
ИБ «Синара»	Мария Лукина	28.04.2026	Покупать
«Финам»	Кристина Гудым	29.01.2026	Покупать

Рекомендации аналитиков



54,9 руб.

средняя целевая цена

93%

потенциал роста[2]



[1] На 13 мая 2026 года.

[2] Потенциал роста стоимости акции рассчитан относительно цены закрытия торгов 12 мая 2026 года — 28,38 рубля за акцию.

Календарь инвестора

Январь 2026

Результаты операционной деятельности за 4-й квартал и 12 месяцев 2025 года

Апрель 2026

Финансовые результаты по МСФО за 12 месяцев 2025 года

Май 2026

- Результаты операционной деятельности за 1-й квартал 2026 года
- Результаты оценки портфеля проектов

Июнь 2026

20 июня — встреча с инвесторами в рамках конференции Smart-Lab

Июль 2026

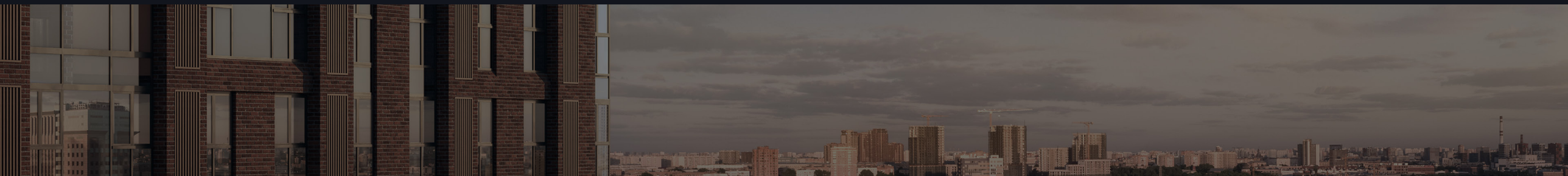
Результаты операционной деятельности за 1-е полугодие 2026 года

Август 2026

- Финансовые результаты по МСФО за 1-е полугодие 2026 года
- Отчет об устойчивом развитии за 2025 год

Октябрь 2026

- Результаты операционной деятельности за девять месяцев 2026 года
- 31 октября — встреча с инвесторами в рамках конференции Smart-Lab



Облигации и кредитные рейтинги

Группа «Эталон» использует инструменты фондового рынка для привлечения финансирования с 2005 года. За это время Компания разместила облигации общим номинальным объемом 78,75 млрд рублей, из них 29,5 млрд рублей погашено и 49,25 млрд рублей — в обращении. В 2025 году в обращении находилось пять выпусков облигаций АО «Эталон-Финанс» совокупным номинальным объемом 44,75 млрд рублей.

Все выпуски включены во второй уровень котировального списка Московской биржи.

Для финансирования своей текущей деятельности и инвестиционной программы в 2025 году Компания разместила облигации серий 002Р-03 и 002Р-04 общим номинальным объемом 16,75 млрд рублей.

В феврале 2026 года в рамках оферты Группа выкупила 60,6% от объема выпуска серии 002Р-01 на сумму 6 056 869 000 рублей.

Для поддержания объема облигационного портфеля в апреле 2026 года Компания разместила облигации серии 002Р-05 объемом 4,5 млрд рублей.

В 2025 году Группа разместила шесть выпусков цифровых финансовых активов (ЦФА) на общую сумму 5,199 млрд рублей сроком обращения один год на платформах АО «Альфа-Банк», ООО «Атомайз», ООО «Блокчейн Хаб» и ПАО «Сбербанк России», а также погасила три выпуска ЦФА, размещенных в 2024 году, на сумму 2,5 млрд рублей.

В апреле 2026 года Группа разместила выпуск ЦФА объемом 356,672 млн рублей сроком обращения 180 дней на платформе ООО «Блокчейн Хаб».

Действующие биржевые облигации

Инструмент	Номер и дата государственной регистрации	ISIN	Объем выпуска	Дата размещения	Дата погашения	Амортизация/ оферта	Ставка купона	Периодичность выплат
Биржевые облигации серии БО-П03	4B02-03-55338-H-001P от 13.09.2021	RU000A103QH9	10 млрд руб.	21.09.2021	15.09.2026	Амортизация 11% — в даты выплаты 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 купонов 12% — в дату погашения	9,10%	4 раза в год
Биржевые облигации серии 002Р-01	4B02-01-55338-H-002P от 17.02.2023 Дополнительный выпуск № 1 — 4B02-01-55338-H-002P от 19.05.2023	RU000A105VU7	10 млрд руб.	22.02.2023 — основной выпуск 25.05.2023 — дополнительный выпуск	03.02.2038	Оферта 19.05.2028	21% до оферты	4 раза в год
Биржевые облигации серии 002Р-02	4B02-02-55338-H-002P от 02.10.2024	RU000A109SP5	8 млрд руб.	15.10.2024	30.09.2027	Нет	КС+3%	12 раз в год
Биржевые облигации серии 002Р-03	4B02-03-55338-H-002P от 03.04.2025	RU000A10BAP4	6,750 млрд руб.	11.04.2025	01.04.2027	Нет	25,50%	12 раз в год
Биржевые облигации серии 002Р-04	4B02-04-55338-H-002P от 22.10.2025	RU000A10DA74	10 млрд руб.	21.11.2025	11.11.2027	Нет	20%	12 раз в год
Биржевые облигации серии 002Р-05	4B02-05-55338-H-002P от 06.04.2026	RU000A10EST2	4,5 млрд руб.	10.04.2026	25.03.2029	Амортизация 16% — в даты выплаты 31, 32 купонов 17% — в дату выплаты 33, 34, 35, 36 купонов	20%	12 раз в год

Кредитные рейтинги АО «Эталон-Финанс»

ruA–

Стабильный прогноз
НКР, март 2026

ruBBB+

Стабильный прогноз
«Эксперт РА», апрель 2026

Контакты



IR-команда Группы «Эталон»

Мария Бевзюк

Директор службы взаимодействия
с инвесторами и устойчивого развития

mariya.bevzyuk@etalongroup.com

IR-контакты

+7 (495) 378 88 88

ir@etalongroup.com

Регистратор

АО «Реестр»

129090, Российская Федерация,
Москва, Б. Балканский пер., д. 20, стр. 1

www.aoreestr.ru

Банк-депозитарий ГДР

RCS Trust and Corporate Services Ltd
Z05T3F6, Астана (Казахстан)
Esil district, 55/22, Mangilik El, офис 234

operations@rcsgroup.lu

Контактная информация Группы «Эталон»

+7 (812) 439 80 00

г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 57

www.etalongroup.com

10

финансовая отчетность

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2025 год 130

Аудиторское заключение независимого аудитора 131

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе 134

Консолидированный отчет о финансовом положении 135

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале 137

Консолидированный отчет о движении денежных средств 138

Примечания к консолидированной финансовой отчетности 141

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводился аудит) 217

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение МКПАО «Эталон Груп» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2025 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством 15 апреля 2026 года.

От имени руководства

М. И. Бузулуцкий Президент МКПАО «Эталон Груп»

15 апреля 2026 года

Аудиторское заключение независимого аудитора

ДРТ
ДЕЛОВЫЕ РЕШЕНИЯ И ТЕХНОЛОГИИ
BUSINESS SOLUTIONS AND TECHNOLOGIES

АО ДРТ
ул. Лесная, д. 5
Москва, 125047,
Россия

Тел.: +7 (495) 787 06 00
Факс: +7 (495) 787 06 01
deloret.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам МКПАО «Эталон Груп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности МКПАО «Эталон Груп» и его дочерних организаций («Группа»), которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года; а также
- примечания к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за 2025 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
Признание выручки	
В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора. Мы считаем признание выручки ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату. Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3(h) и 2(e). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.	Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее: • Мы выборочно провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений. • Мы обновили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. • Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой и оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы проверили расчет и убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат. • Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, с помощью следующих процедур: - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой. • Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Аудиторское заключение независимого аудитора

Риск ликвидности и анализ соблюдения ограничительных условий	
За 2025 год Группа получила чистый убыток в размере 22 336 млн руб., который главным образом обусловлен высокой процентной нагрузкой. Руководство Группы подготовило финансовые прогнозы для оценки применимости допущения о непрерывности деятельности, а также способности Группы соблюдать финансовые ограничительные условия в будущем. Данные прогнозы особо чувствительны к изменениям в экономической среде, в которой Группа осуществляет свою деятельность, что может привести к увеличению стоимости заимствований, а также возникновению трудностей с обеспечением ликвидности в объемах, необходимых для своевременного финансирования текущей деятельности Группы. В частности, как раскрыто в Примечании 2(c), руководство Группы ожидает, что возможны сценарии, при которых в течение 12 месяцев после отчетной даты ограничительные условия по одной из долгосрочных кредитных линий будут нарушены. В связи с этим поддержание доступа Группы к значимым источникам корпоративного финансирования зависит от обстоятельств, находящихся вне сферы контроля руководства Группы. Исходя из вышеописанного, мы считаем риск ликвидности и анализ соблюдения ограничительных условий ключевым вопросом аудита. Дополнительная информация также приводится в Примечании 24 к консолидированной финансовой отчетности Группы за 2025 год.	Мы обновили понимание процесса в отношении контроля за анализом ликвидности Группы, а также соблюдением финансовых и нефинансовых ограничительных условий, включенных в кредитные соглашения. Мы рассмотрели условия соглашений о кредитах и займах, пересчитали ограничительные условия, а также проверили корректность классификации кредитов и займов в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств. Мы выполнили следующие процедуры для подтверждения обоснованности ключевых допущений в финансовых прогнозах руководства, использованных для оценки применимости допущения о непрерывности деятельности: • проанализировали операционные и другие регулярные денежные потоки на предмет соответствия информации, полученной нами в ходе аудита, в том числе провели стресс-тестирование ключевых допущений; • обсудили с руководством запланированные меры по покрытию дефицита ликвидности и проанализировали имеющуюся документацию, включая подтверждение согласованных лимитов на основе анализа кредитных договоров, и возможностей для рефинансирования; • оценили перспективные возможности потенциальной продажи отдельных активов Группы, для которых имеется актуальная оценка рыночной стоимости; • проанализировали чувствительность для оценки запаса прочности в расчетах по соблюдению ограничительных условий, а также оценку соблюдения ограничительных условий в течение 12 месяцев после отчетной даты. Мы также проверили раскрытие информации в пояснениях к консолидированной финансовой отчетности Группы за отчетный период.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

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

Если при ознакомлении с Годовым отчетом мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

Руководство несет ответственность за подготовку информации, отдельно раскрытой в качестве дополнительной финансовой информации на страницах 88-90. Указанная информация представлена для целей дополнительного анализа и не является неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, подготовленной в соответствии с МСФО. Данная информация не была включена в объем аудиторских процедур, выполненных в ходе нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, и соответственно, мы не выражаем мнение о ней в какой-либо форме.

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

Аудиторское заключение независимого аудитора

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

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

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

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

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

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОРНЗ № 21906101428)
Руководитель задания
Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОРНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.07.2025

Москва, Россия
15 апреля 2026 года

Консолидированный отчет

о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года

млн руб.	Прим.	2025	2024
Выручка	6	153 627	130 946
Себестоимость	7	(112 228)	(89 568)
Валовая прибыль		**41 399**	**41 378**
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости		1 449	–
Общехозяйственные и административные расходы	8	(7 883)	(8 455)
Коммерческие расходы		(7 592)	(6 188)
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(254)	(547)
Прочие доходы	9	2 790	1 510
Прочие расходы	9	(4 514)	(3 977)
Результаты от операционной деятельности		**25 395**	**23 721**
Процентные финансовые доходы	11	3 028	1 978
Финансовые доходы — прочее	11	–	5 610
Финансовые расходы	11	(51 430)	(33 411)
Чистые финансовые расходы		**(48 402)**	**(25 823)**
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(1 963)	(4 991)
Убыток до налогообложения		**(24 969)**	**(7 093)**
Доход по налогу на прибыль	12	2 633	179
Чистый убыток за год		**(22 336)**	**(6 914)**
Итого совокупный убыток за год		**(22 336)**	**(6 914)**
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров Компании		(21 526)	(6 914)
Неконтролирующие доли участия		(810)	–
Общий совокупный убыток за год		**(22 336)**	**(6 914)**
Убыток на акцию:			
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.	23	(56,14)	(18,03)

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 16–87, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет

о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024*	1 января 2024*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	13	8 803	7 259	6 184
Нематериальные активы	14	10 927	6 714	2 956
Инвестиционная недвижимость	15	2 543	154	344
Прочие долгосрочные вложения	16	4 289	7 069	13 427
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	5 061	3 090	1 446
Отложенные налоговые активы	17	25 878	17 670	11 298
Итого внеоборотные активы		**57 501**	**41 956**	**35 655**
Оборотные активы				
Запасы в стадии строительства	18	164 905	144 544	127 982
Запасы — готовая продукция	18	13 191	17 734	26 525
Прочие запасы	18	2 806	9 171	8 400
Авансы выданные	19	13 088	15 957	11 175
Затраты на заключение договоров		3 163	3 022	1 662
Активы по договорам	6	94 281	72 276	32 066
Торговая дебиторская задолженность	19	16 838	8 223	5 922
Прочая дебиторская задолженность	19	5 938	15 278	9 257
Будущая экономия на процентах по договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3(h)	2 071	2 484	1 347
Налог на прибыль к возмещению		1 083	1 422	2 325
Прочие краткосрочные вложения		443	27	37
Денежные средства и их эквиваленты	21	4 889	4 320	9 724
Итого оборотные активы		**322 696**	**294 458**	**236 422**
Итого активы		**380 197**	**336 414**	**272 077**

Консолидированный отчет

о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024*	1 января 2024*
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Акционерный капитал	22	2	2	2
Добавочный капитал	22	26 367	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	22	(1)	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		2 177	37 609	44 523
Итого капитал, относимый к собственникам				
Компании		28 545	63 977	70 891
Неконтролирующие доли участия		893	808	–
Итого капитал		29 438	64 785	70 891

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 16–87, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024*	1 января 2024*
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	24	136 898	131 773	82 112
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	7 129	11 611	7 745
Резервы	25	190	208	366
Доходы будущих периодов	30	18 063	7 497	–
Отложенные налоговые обязательства	17	8 052	6 997	3 578
Итого долгосрочные обязательства		170 332	158 086	93 801
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	24	85 593	44 820	36 499
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	49 459	29 489	41 380
Обязательства по договорам	26	10 262	13 446	9 411
Налог на прибыль к уплате		833	744	1 308
Резервы	25	34 280	25 044	18 787
Итого краткосрочные обязательства		180 427	113 543	107 385
Итого капитал и обязательства		380 197	336 414	272 077

* Сравнительные данные пересчитаны в связи с исправлением ошибок и изменением учетной политики, как отражено в примечании 2 f).

Консолидированный отчет о финансовом положении следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 16–87, которые являются неотъемлемой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет

об изменениях в собственном капитале за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года

	Капитал, относимый к собственникам Компании						
млн руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2024 года	2	26 367	(1)	44 523	70 891	–	70 891
Убыток за год	–	–	–	(6 914)	(6 914)	–	(6 914)
Приобретение дочерней организации	–	–	–	–	–	808	808
Остаток на 31 декабря 2024 года	**2**	**26 367**	**(1)**	**37 609**	**63 977**	**808**	**64 785**

	Капитал, относимый к собственникам Компании						
млн руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2025 года	2	26 367	(1)	37 609	63 977	808	64 785
Убыток за год	–	–	–	(21 526)	(21 526)	(810)	(22 336)
Приобретение дочерней организации, прим. 18	–	–	–	–	–	857	857
Приобретение дочерней организации, прим. 28	–	–	–	(13 901)	(13 901)	38	(13 863)
Прочие изменения	–	–	–	(5)	(5)	–	(5)
Остаток на 31 декабря 2025 года	**2**	**26 367**	**(1)**	**2 177**	**28 545**	**893**	**29 438**

Консолидированный отчет об изменениях в капитале следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 16–87, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет

о движении денежных средств за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года

млн руб.	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(22 336)	(6 914)
Корректировки:			
Амортизация		988	911
Прибыль от выбытия основных средств	9	(841)	(282)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	9	(5)	(14)
Прибыль от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	9	(37)	(308)
(Восстановление убытка) / убыток от обесценения запасов	18	(761)	863
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	9	–	(169)
Убыток от выбытия нематериальных активов	9	28	168
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки		254	547
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		1 963	4 991
Убыток от выбытия дочерних организаций	9	113	65
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	9	993	484
Прибыль от списания кредиторской задолженности	9	(49)	(420)
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	9	403	–
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(1)	(1)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(17 772)	(12 499)
Финансовые расходы, нетто	11	48 402	25 823
Доход по налогу на прибыль	12	(2 633)	(179)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		**8 709**	**13 066**
Изменения запасов	18	(3 361)	3 224
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	19	(829)	(14 889)
Изменение активов по договорам*	6	(71 068)	(71 504)
Изменение затрат на заключение договоров		(141)	(1 360)

Консолидированный отчет

о движении денежных средств за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года

млн руб.	Прим.	2025	2024
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3(h)	413	(1 137)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	26	969	(11 221)
Изменения обязательств по договорам	6	(3 184)	4 035
Изменение резервов	25	8 225	3 403
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**(60 267)**	**(76 383)**
Налог на прибыль уплаченный		(4 404)	(2 637)
Проценты уплаченные		(17 061)	(10 589)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		**(81 732)**	**(89 609)**

млн руб.	Прим.	2025	2024
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		1 117	996
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		1 413	65
Проценты полученные		1 433	1 519
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(3 295)	(6 467)
Выдача займов		(3 524)	(682)
Погашение займов выданных		3 012	1
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций, за вычетом выбывших денежных средств		(514)	–
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		**(358)**	**(4 568)**

Консолидированный отчет о движении денежных средств следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 16–87, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет

о движении денежных средств за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года

млн руб.	Прим.	2025	2024
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	24	116 621	120 278
Погашение кредитов и займов*	24	(34 989)	(29 746)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты	24	(1 171)	(1 763)
Поступление денежных средств при объединении бизнесов под общим контролем	24	205	–
Поступления от продажи и обратной аренды основных средств	24	2 000	–
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		**82 666**	**88 769**
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		**576**	**(5 408)**
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		4 320	9 724
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(7)	4
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	**21**	**4 889**	**4 320**

Консолидированный отчет о движении денежных средств следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 16–87, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности.

* Статья «Погашение заемных средств» за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 50 316 млн рублей (год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 20 378 млн рублей), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

1. Общие положения

Организационная структура и деятельность

Международная Компания — Публичное Акционерное Общество (МКПАО) «Эталон Груп» (далее — Компания) и ее дочерние организации (именуемые совместно — Группа) включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью в значении, предусмотренном гражданским кодексом Российской Федерации, а также зарубежные компании.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве, Московской области и других регионах Российской Федерации.

Деятельность Группы не имеет выраженной сезонности, однако исторически выручка от продажи недвижимости выше во втором полугодии, чем за первые шесть месяцев года, при этом влияние на чистую прибыль не является линейным.

В структуре акционеров МКПАО «Эталон Груп» на 31 декабря 2025 года крупнейшим пакетом акций в 48,8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2024 года — 48,8%) владеет ПАО АФК «Система» и ее дочерняя компания. ПАО АФК «Система» имеет контроль над МКПАО «Эталон Груп». В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49,2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50,8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

15 декабря 2023 года годовым Общим собранием акционеров компании Эталон Груп ПИЭЛСИ было принято решение о смене места регистрации с Республики Кипр на специальный административный район (САР) на острове Октябрьский Калининградской области. В течение 2025 года процесс редомициляции Компании в Россию завершился, и произошло изменение ее названия на МКПАО «Эталон Груп».

Акции Компании допущены к организованным торгам на Московской бирже.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

1. Общие положения

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

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

Начиная с 2014 года США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций.

Это привело, в частности, к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг и к снижению котировок на финансовых рынках. Существует риск дальнейшего расширения санкций, что может негативно сказаться на экономической ситуации в стране.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

В частности, российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

На 31 декабря 2025 года ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ) составила 16% (на 31 декабря 2024 года — 21%). Высокая ключевая ставка приводит к снижению доступности кредитования, в частности ипотечного, что оказывает негативное влияние на деятельность Группы, особенно в сочетании с сокращением или отменой в 2024 году ряда государственных программ льготной ипотеки.

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

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

2. Принципы подготовки отчетности

a) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

b) Принцип исторической стоимости

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

c) Принцип непрерывности деятельности

Группа имеет положительный чистый оборотный капитал и положительные чистые активы. При этом за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, Группа получила чистый убыток в размере 22 336 млн рублей (за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, – 6 914 млн рублей), который главным образом обусловлен высокой процентной нагрузкой.

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, доступные и неиспользованные источники кредитования, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидания относительно спроса на рынке недвижимости, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием в основном следующих факторов:

- специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам;
- опережающего роста инвестиций в строительство, в том числе в запуск новых проектов, выражающего в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии счетов эскроу по завершении проектов;
- существенного роста процентных расходов, связанного с ростом ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ).

Группа планирует компенсировать негативный эффект от высокого уровня процентных расходов на финансовый результат и на прогнозируемый денежный поток за 12 месяцев после отчетной даты за счет:

- дальнейшего увеличения объемов деятельности и, как следствие, роста валовой и операционной прибыли;
- продажи ряда объектов, девелопмент которых на обозримом горизонте времени не является перспективным для Группы.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Доступность и стоимость финансирования

Кредиты и займы балансовой стоимостью 186 466 млн рублей или 84% от общих непогашенных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2025 года привязаны к ключевой ставке ЦБ (займы с плавающей процентной ставкой). Кредитные договоры Группы определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах, в сумме 104 298 млн рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать их финансирование. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы поддерживать расходы на обслуживание проектных кредитов на приемлемом уровне.

Выполнение этой задачи зависит в том числе от соблюдения Группой финансовых ковенант в будущем, которое подвержено влиянию ряда будущих фактов и обстоятельств, находящихся вне контроля руководства Группы. Руководство Группы ожидает, что при некоторых вероятных сценариях развития событий потребуется пересогласование ограничительных условий с банками для сохранения доступа к заемному капиталу как в части выделенных, но еще не использованных, кредитных средств, так и для целей соблюдения ограничительных условий по части существующего долга.

Несмотря на то что на момент проведения данного анализа указанные обстоятельства находятся вне контроля руководства Группы, оно предполагает, что сможет надлежащим образом согласовать новые (уточненные) условия с текущими кредиторами Группы в момент реализации данных фактов и обстоятельств, то есть Группа не усматривает в этом процессе значительной неопределенности.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

2. Принципы подготовки отчетности

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок.

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, но в то же время были продлены льготные ипотечные программы для определенных категорий населения, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Группа применяет различные программы, направленные на стимулирование спроса со стороны покупателей, такие как скидки, рассрочки, различные партнерские программы с банками и другие.

После отчетной даты Группа и второй участник одного из совместных предприятий приняли решение изменить сроки акцептов опционов пут и колл на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, установив новый срок с 1 по 30 октября 2026 года вместо первоначального срока с 31 января 2026 года по 20 июня 2031 года (см. примечание 16). По состоянию на дату составления отчетности расчетная цена исполнения опциона по выкупу оставшейся доли составляет 5 620 млн рублей и не включена в состав кредиторской задолженности на отчетную дату. По состоянию на отчетную дату Группа располагала открытым кредитным лимитом для исполнения данного обязательства.

После отчетной даты Группа объявила о вторичном публичном размещении акций (SPO) на Московской бирже. В результате данного размещения Группа привлекла денежные средства на погашение кредиторской задолженности по приобретению АО «Бизнес-Недвижимость» (см. примечание 28), на развитие бизнеса, снижение долговой нагрузки и общекорпоративные нужды Группы.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю операционной прибыльности операций Группы и ожидание доступности финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

d) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Официальной валютой Российской Федерации является российский рубль (руб.), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления ее консолидированной финансовой отчетности.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

e) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональное суждение, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Существенные допущения

Ниже перечислены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, договорные активы и договорные обязательства в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется Группой в обычных операционных циклах, а также затраты на заключение договоров, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает в периоде более двенадцати месяцев с отчетной даты. Для основной деятельности по жилой недвижимости операционный цикл начинается с приобретения площадки под застройку и оканчивается после завершения строительства и распродажи всех лотов;
- финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения без привязки к операционному циклу. Краткосрочными считаются те, которые подлежат погашению в течение двенадцати месяцев с отчетной даты.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

2. Принципы подготовки отчетности

Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- примечание 6 — выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение; оценка вероятности получения Группой возмещения по договорам с низким первоначальным взносом при принятии решения о существовании договора и признании по нему выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15;
- примечание 17 — отложенные налоговые активы и обязательства: момент признания и списания; а также оценка вероятности, что в будущем Компания получит облагаемую налогом прибыль, для уменьшения которой можно будет использовать налоговые убытки, в отношении которых признаны отложенные налоговые активы;
- примечание 14 — нематериальные активы: ожидаемая структура потребления ожидаемых будущих экономических выгод от будущей экономии на подключениях к сетям;
- примечание 18 — запасы: резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение;
- примечание 16 — прочие долгосрочные вложения: оценка опциона на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, оценка финансовой гарантии, проверка балансовой стоимости вложения в совместное предприятие на предмет обесценения;
- примечание 24 — кредиты и займы: оценка займа от совместного предприятия.

f) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

(i) Исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2025 год Группа исправила ошибки в отношении отражения субсидий по договорам с покупателями объектов недвижимости в сумме 1 424 млн рублей.

Группа включала расходы по субсидированию договоров на приобретение объектов недвижимости в состав контрактных обязательств в полном объеме. Группа провела детальный анализ договоров на предмет наличия по ним активов и обязательств на отчетную дату и выделила долю расходов по субсидированию, относящуюся к контрактным активам.

Ошибка была исправлена путем пересмотра сравнительных показателей за предыдущие периоды, как представлено ниже.

	1 января 2024 года		
млн руб.	До корректировки	Исправление	После корректировки
Оборотные активы			
Активы по договорам	31 252	814	32 066
Итого активы по договорам	31 252	814	32 066
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	8 597	814	9 411
Итого краткосрочные обязательства	8 597	814	9 411

	31 декабря 2024 года		
млн руб.	До корректировки	Исправление	После корректировки
Оборотные активы			
Активы по договорам	70 852	1 424	72 276
Итого активы по договорам	70 852	1 424	72 276
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	12 022	1 424	13 446
Итого краткосрочные обязательства	12 022	1 424	13 446

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

2. Принципы подготовки отчетности

(ii) Изменения учетных политик

Группа последовательно применяет учетные политики ко всем периодам, отраженным в консолидированной финансовой отчетности.

Начиная с данной консолидированной финансовой отчетности Группа изменила подход к отражению резерва на строительство социальных объектов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Группа рассчитывает величину резерва, дисконтируя ожидаемые затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры на период их строительства.

Поскольку создание таких объектов не приносит самостоятельных экономических выгод Группе, а необходимость их создания обусловлена требованиями государственных органов при строительстве жилой недвижимости, то создание Группой резерва в определенном объеме включается в состав косвенных расходов при формировании балансовой стоимости строящихся запасов Группы. В свою очередь, объем принятых Группой обязательств по созданию социальной инфраструктуры в ряде случаев может определяться либо твердым двусторонним соглашением Группы с органами власти, либо вытекать из общих градостроительных нормативов или параметров, установленных для конкретного участка.

При этом ранее Группа применяла суждение при выборе учетной политики, что моментом возникновения обязательства по созданию социальной инфраструктуры, не обусловленного двусторонним соглашением, является момент непосредственного физического создания соответствующих объемов жилых объектов, то есть резерв начислялся в объеме, пропорциональном прогрессу строительства жилого фонда.

Поскольку практика подписания твердых двусторонних соглашений с органами власти стала более распространенной, то начиная с текущей консолидированной финансовой отчетности, стремясь обеспечить большую прозрачность и внутреннюю сопоставимость показателей финансовой отчетности, Группа приняла решение отражать дисконтированное обязательство по строительству полного объема социальной инфраструктуры в составе резерва и запасов, руководствуясь суждением, что даже в отсутствие двустороннего соглашения обязательство возникает в полной величине в момент, когда Группа фактически получает права на жилую застройку.

Если бы Группа продолжала применять предыдущую учетную политику, то по состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость резервов и запасов была бы меньше на 28 081 млн рублей.

Информация в сопоставимых периодах была пересчитана. Таблица ниже раскрывает корректировки, сделанные в консолидированном отчете о финансовом положении. Изменение в учетной политике не оказало влияния на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированный отчет о движении денежных средств, консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале и на базовую и разводненную прибыль на акцию.

Эффект влияния на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года и 1 января 2024 года представлен в таблице ниже.

	31 декабря 2024 года		
млн руб.	До пересчета	Пересчет	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	131 460	13 084	144 544
Итого оборотные активы	131 460	13 084	144 544
Краткосрочные обязательства			
Резервы	11 960	13 084	25 044
Итого краткосрочные обязательства	11 960	13 084	25 044

	1 января 2024 года		
млн руб.	До пересчета	Пересчет	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	117 110	10 872	127 982
Итого оборотные активы	117 110	10 872	127 982
Краткосрочные обязательства			
Резервы	7 915	10 872	18 787
Итого краткосрочные обязательства	7 915	10 872	18 787

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

2. Принципы подготовки отчетности

g) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном периоде

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности»
- Поправки к требованиям классификации и оценки в МСФО (IAS) 9 «Финансовые инструменты»
- Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Классификация и оценка финансовых инструментов»
- Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО — Том 11

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», вступающий в силу с 1 января 2027 года, как стандарт, заменяющий положения ранее действующего МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», имеет более всеобъемлющий эффект на общее представление консолидированной финансовой отчетности, в том числе:

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

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

Применение остальных указанных выше поправок к стандартам и интерпретациям не оказало существенного влияния на финансовое положение или результаты Группы.

h) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде, но не оказавшие влияние на финансовую отчетность

В текущем периоде Группа применила указанные ниже поправки к стандартам МСФО и разъяснениям, выпущенным СМСФО, которые действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года и позже.

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

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Приобретение бизнеса в рамках сделок с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, учитывается перспективно, начиная со дня, когда Группа получает контроль над дочерней организацией. Активы и обязательства, приобретаемые Группой в рамках данных сделок, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в консолидированной финансовой отчетности материнской компании. Разница между ценой приобретения бизнеса и исторической стоимостью его активов и обязательств признается напрямую в нераспределенной прибыли Группы.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия — это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать переменный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в примечании 33.

(iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Сальдо расчетов и операции между компаниями в составе Группы, а также нереализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

(iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на ее финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие — это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности. Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается. Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

b) Финансовые инструменты

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

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной процентной ставки или по справедливой стоимости через прибыли или убытки (ОССЧПУ).

Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости

Финансовые обязательства, которые (i) не являются условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов; (ii) не предназначены для торговли; (iii) не классифицированы как ОССЧПУ, впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу, как инструменты с плавающей процентной ставкой.

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ

Финансовые обязательства классифицируются как ОССЧПУ, если финансовое обязательство (i) является условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов, (ii) предназначено для торговли или (iii) классифицируется как ОССЧПУ.

Финансовое обязательство, не являющееся финансовым обязательством, предназначенным для торговли, или условным возмещением приобретателя в рамках сделки по объединению бизнесов, классифицируется как финансовое обязательство категории ОССЧПУ в момент принятия к учету, если применение такой классификации устраняет или значительно сокращает несоответствие в оценке или учете, которое могло бы возникнуть в противном случае.

Финансовые обязательства категории ОССЧПУ отражаются по справедливой стоимости, и прибыли и убытки от изменения справедливой стоимости признаются в составе прибылей или убытков.

Чистые прибыли и убытки, признаваемые в составе прибыли или убытка, включают проценты, уплаченные по финансовым обязательствам, и отражаются по строке «Финансовые доходы/расходы» в составе прибыли или убытка.

Тем не менее по финансовым обязательствам, отнесенным к ОССЧПУ, сумма изменений справедливой стоимости финансового обязательства, связанная с изменениями кредитного риска по данному обязательству, признается в прочем совокупном доходе, если только признание влияния изменений кредитного риска по обязательству в составе прочего совокупного дохода не приводит к созданию или увеличению учетного несоответствия в прибыли или убытке. Остальная величина изменения справедливой стоимости обязательства должна быть представлена в составе прибыли или убытка.

Изменения справедливой стоимости, связанные с кредитным риском по данному финансовому обязательству, которые признаются в прочем совокупном доходе, впоследствии не реклассифицируются в состав прибыли или убытка, а переносятся на счет нераспределенной прибыли при прекращении признания финансового обязательства.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

Прибыли и убытки по выпущенным Группой договорам финансовой гарантии, классифицируемые Группой по справедливой стоимости через прибыли и убытки, признаются в составе прибыли или убытка.

(vi) Обесценение

Финансовые инструменты и договорные активы

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по:

- торговой дебиторской задолженности и активам по договорам, возникающим при продаже недвижимости;
- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок — это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору.

Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта, с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных.

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым и договорным активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитается из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части. Тем не менее для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

c) Выплаченные авансы и договорные обязательства

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как договорные обязательства) и выплачивает существенные авансы подрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на недисконтированной основе.

Группа корректирует договорные обязательства с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторонами сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

d) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банках и депозиты, размещенные на срок до трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости.

Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства, превышающие величину финансирования, привлеченного от банков, зачисляются на банковские счета Группы после завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, после чего начинают учитываться в составе денежных средств и их эквивалентов.

e) Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке прочие доходы (расходы) в составе прибылей и убытков.

(i) Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

f) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости учитываются в составе прибыли или убытка.

g) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта.

Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицируемыми активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

h) Выручка

(i) Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи, причем переход контроля может не совпадать с переходом права собственности.

Для договоров купли-продажи завершенных объектов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.

Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем, в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве) Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь.

Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т. е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании независимо от этажа, а выручка признается в отношении квартир, по которым заключены договоры долевого участия в строительстве. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчикам квартир, расположенных на данном земельном участке.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или неденежного) на значительный компонент финансирования Группа применяет ставки дисконтирования, которые применялись бы в отдельной операции финансирования между организацией и ее клиентом в момент заключения договора и которая обычно представляет собой среднюю ипотечную ставку по договорным активам и ставку заимствования по договорным обязательствам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту. Диапазон процентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в примечании 24 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка — это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка — это базовая ставка.

Группа отражает финансовый актив в отношении будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу на основе прогноза выборки проектного финансирования с соответствующей корректировкой цены сделки с учетом средств на счетах эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили.

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

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

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю.

Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка и активы по договорам признаются в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как доля затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают актив, который будет использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

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

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того и другого)), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

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

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

3. Основные положения учетной политики

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

i) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (примечание 29) в отчете о финансовом положении.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде.

В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными, которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках, ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

j) Затраты на персонал

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на недисконтированной основе и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работниками услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

k) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за исключением той части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компании в составе Группы не могут зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующей налоговой выгоды более не является вероятной.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

4. Расчет справедливой стоимости

Для целей оценки некоторых активов и обязательств Группы, а также для целей раскрытия информации в финансовой отчетности требуется рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств.

Справедливая стоимость рассчитывается для целей раскрытия информации и основана на нижеперечисленных методах. В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о допущениях и ненаблюдаемых данных, заложенных при оценке суммы справедливой стоимости в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

a) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, оцениваются по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

b) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, которую Группа раскрывает в соответствии с требованиями МСФО, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по рыночной ставке заимствования.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

5. Операционные сегменты

Начиная с 2025 года Группа выделяет три отчетных сегмента, как указано ниже. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- Жилая недвижимость. Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места, в разрезе регионов присутствия Группы.
- Подрядное строительство. Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.
- Прочие операции. Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, сдачу в аренду коммерческих помещений, включая здания АТС, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за годы, закончившиеся 31 декабря 2025 и 2024 года.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон Финанс» (до 4 апреля 2022 года — АО «Лидер Инвест») — как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, финансовый доход и финансовые расходы в равной степени учитываются по всем отчетным сегментам, а Группа не проводит их анализ в зависимости от сегмента и таким образом не учитывает их отдельно по каждому сегменту. Переход от схемы клиентского финансирования к банковскому проектному финансированию с покрытием через эскроу-счета привел к возникновению существенных активов и обязательств, которые относятся только к отчетному сегменту «Жилая недвижимость» и не относятся к прочим сегментам. В текущих обстоятельствах Совет директоров акцентирует внимание на оценке прибыли или убытка по каждому отчетному сегменту. Информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается, так как не анализируется руководством.

В 2025 году в составе выручки и валовой прибыли сегмента «Прочее» была отражена выручка и валовая прибыль от продажи торгового центра в Москве. В отношении этого объекта в предыдущие отчетные периоды был создан резерв под обесценение в сумме 2 234 млн рублей.

В 2025 году валовая прибыль отчетного сегмента «Прочее» была увеличена на величину ранее признанного резерва под обесценение, в то время как в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, восстановление ранее начисленного резерва под обесценение было отражено по строке «Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов» в составе прочих доходов. Величина корректировки валовой прибыли сегмента «Прочее» отражена в таблице «Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению «Эталон-Финанс» (PPA) с убытком до налогообложения» ниже, в строке «Восстановление резерва под обесценение торгового центра».

В 2025 году руководство Группы перестало анализировать показатель валовой прибыли и выручки, скорректированной на распределение цены сделки (PPA), по географическому принципу. В связи с этим данная информация не раскрывается для текущего и сравнительного отчетного периода.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

5. Операционные сегменты

а) Информация об отчетных сегментах

млн руб.	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Выручка от внешних покупателей	128 069	113 813	1 136	1 394	26 009	15 739	155 214	130 946
Межсегментная выручка	–	–	59 069	42 286	1 554	1 439	60 623	43 725
Итого сегментная выручка	128 069	113 813	60 205	43 680	27 563	17 178	215 837	174 671
Валовая прибыль, скорректированная на распределение цены сделки (PPA) по приобретению «Эталон-Финанс» и восстановление резерва под обесценение торгового центра, сегмент «Прочее»	44 312	39 731	(57)	251	2 242	2 443	46 497	42 425
Валовая прибыль, скорректированная на PPA, %	35%	35%						

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

5. Операционные сегменты

b) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн руб.	2025	2024
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	215 837	174 671
Исключение выручки от продаж между сегментами	(60 623)	(43 725)
Выручка от продажи инвестиционной недвижимости	(1 587)	–
Консолидированная выручка	**153 627**	**130 946**
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению «Эталон-Финанс» (PPA) с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на PPA	46 497	42 425
PPA в составе себестоимости	(1 416)	(1 047)
Восстановление резерва под обесценение торгового центра	(2 234)	–
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	(1 448)	–
Консолидированная валовая прибыль	**41 399**	**41 378**

млн руб.	2025	2024
Нераспределенные суммы		
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	1 448	–
Общехозяйственные и административные расходы	(7 883)	(8 455)
Коммерческие расходы	(7 592)	(6 188)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(254)	(547)
Прочие доходы	2 790	1 510
Прочие расходы	(4 514)	(3 977)
Процентные финансовые доходы	3 028	7 588
Финансовые расходы	(51 430)	(33 411)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	(1 961)	(4 991)
Консолидированный убыток до налогообложения	(24 969)	(7 093)

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

6. Выручка

млн руб.	2025	2024
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	23 184	22 444
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	88 376	77 247
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	1 200	1 360
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	9 366	6 105
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	2 341	4 343
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	3 602	2 314
Итого выручка в сегменте «Жилая недвижимость» (примечание 5 (а))	**128 069**	**113 813**
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	1 031	1 362
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	105	32
Итого выручка в сегменте «Подрядное строительство» (примечание 5 (а))	**1 136**	**1 394**

млн руб.	2025	2024
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	7 120	6 274
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	7 565	–
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	8 290	8 636
Итого прочая выручка (примечание 5 (а))	**22 975**	**14 910**
Итого выручка по договорам с покупателями	**152 180**	**130 117**
Выручка от аренды (примечание 5 (а))	1 447	829
Итого выручка	**153 627**	**130 946**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

6. Выручка

Прочая выручка главным образом представлена выручкой компаний, занятых обслуживанием существующих объектов недвижимости.

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	2025	2024
Торговая дебиторская задолженность	21 829	11 207
Активы по договорам	94 281	72 276
Обязательства по договорам	(10 262)	(13 446)

Объяснение значительных изменений остатков активов по договорам и обязательств по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн руб.	2025		2024	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	72 276	(13 446)	32 066	(9 411)
Выручка, признанная в отчетном году, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало года	–	6 979	–	7 342
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	–	(3 779)	–	(11 377)
Реклассификация из активов по договорам на начало года в дебиторскую задолженность	(36 312)	–	(15 057)	–
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в течение года, в дебиторскую задолженность	57 517	–	55 209	–
Значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15	800	(16)	58	–
Остаток на 31 декабря	94 281	(10 262)	72 276	(13 446)
Изменение за год	22 005	3 184	40 210	(4 035)

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

6. Выручка

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату, даже если на отчетную дату отсутствует контрактное обязательство, а баланс по договору представляет контрактный актив.

						По состоянию на 31 декабря 2025 года
млн руб.	2026	2027	2028	2029	2030	Итого
Жилая недвижимость	46 429	26 224	7 210	61	–	79 924
Подрядное строительство	381	210	–	–	–	591
Итого	46 810	26 434	7 210	61	–	80 515

						По состоянию на 31 декабря 2024 года
млн руб.	2026	2027	2028	2029	2030	Итого
Жилая недвижимость	71 153	27 426	10 622	277	5	109 483
Подрядное строительство	1 631	1 318	–	–	–	2 949
Итого	72 784	28 744	10 622	277	5	112 432

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

6. Выручка

По состоянию на 31 декабря 2025 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 2 139 млн рублей будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (по состоянию на 31 декабря 2024 года — 1 219 млн рублей). Активы по договорам по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты, составляют 10 647 млн рублей (по состоянию на 31 декабря 2024 года — 2 131 млн рублей).

После прекращения программы ипотечных кредитов с государственной поддержкой с 1 июля 2024 года Группа предприняла ряд мер для стабилизации спроса. Одной из таких мер стало предоставление рассрочек платежей по договорам с покупателями, при которых значительная часть оплаты (более 90%) приходится на дату перед вводом объекта строительства в эксплуатацию или позднее. Это обуславливает необходимость дополнительной оценки кредитных и рыночных рисков в таких сделках, сумма признанной выручки по которым составляет 9 603 млн рублей (по состоянию на 31 декабря 2024 года — 8 593 млн рублей).

В отношении кредитного риска покупателей Группа применяет систему скоринга, которая оценивает ожидаемую платежеспособность покупателя по большому количеству параметров и дает уверенность в получении вознаграждения по заключаемым договорам.

В отношении рыночного риска Группа не ожидает существенного снижения рыночных цен на свою продукцию в обозримом будущем, что в случае расторжения договора с покупателем позволит реализовать ее по более высокой цене.

Таким образом, на основании проведенного анализа Группа оценивает вероятность получения вознаграждения по заключенным договорам с таким типом рассрочек как высокую, поэтому выручка по всем таким договорам отражена в обычном порядке — в момент времени или в течение времени, в зависимости от типа договора.

В течение 2025 года Группа пересмотрела плановые бюджеты строительства объектов недвижимости ввиду значительного удорожания строительных материалов и рабочей силы. Влияние пересмотра бюджетов на величину контрактных активов на 1 января 2025 года оценено Группой в сумме 1 532 млн рублей в сторону уменьшения.

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

7. Себестоимость

млн руб.	2025	2024
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	66 445	56 663
Стоимость земельных участков	11 858	10 288
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	2 848	3 085
Прочие расходы	4 020	4 910
Итого себестоимость продаж в сегменте «Жилая недвижимость»	**85 171**	**74 946**
Себестоимость продаж в сегменте «Подрядное строительство»	1 193	1 143
Себестоимость продаж в сегменте «Прочие операции»	25 864	13 479
Итого себестоимость продаж	**112 228**	**89 568**

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру включают в том числе расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

Расходы на оплату труда составили 14 865 млн рублей (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 11 381 млн руб.). Расходы на амортизацию строительной техники и оборудования составили 551 млн рублей (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 615 млн рублей).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

8. Общехозяйственные и административные расходы

млн руб.	2025	2024
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	4 807	5 652
Услуги	449	400
Амортизация	534	540
Расходы на ИТ и связь	716	544
Аудиторские и консультационные услуги	336	337
Ремонтно-эксплуатационные расходы	260	243
Материалы	194	143
Прочие налоги	102	133
Банковские услуги и комиссии	122	76
Прочие расходы	363	387
Итого	7 883	8 455

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудитору, назначенному осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы, за 2025 и 2024 годы, представлен следующим образом:

млн руб.	2025	2024
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	29	24
Прочие аудиторские услуги	6	5
Итого	35	29

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

9. Прочие доходы и расходы

млн руб.	2025	2024
Прочие доходы		
Штрафы и пени полученные	1 097	308
Прибыль от выбытия основных средств	841	282
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов	761	–
Прибыль от списания кредиторской задолженности	49	420
Прибыль от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	37	308
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	5	14
Восстановление убытка от обесценения инвестиционной недвижимости	–	169
Прочие доходы	–	9
Прочие доходы	**2 790**	**1 510**

млн руб.	2025	2024
Прочие расходы		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(993)	(484)
Прочие расходы	(957)	(409)
Прочие налоги	(922)	(839)
Штрафы и неустойки	(448)	(495)
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	(403)	–
Расходы после сдачи объекта	(245)	(553)
Расходы на благотворительность	(245)	(101)
Списание материалов	(160)	–
Убыток от выбытия дочерних организаций	(113)	(65)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(28)	(168)
Убыток от обесценения запасов	–	(863)
Прочие расходы	**(4 514)**	**(3 977)**
Прочие расходы, нетто	**(1 724)**	**(2 467)**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

10. Затраты на персонал

млн руб.	2025	2024
Заработная плата	17 073	14 993
Страховые взносы с оплаты труда	4 009	3 492
Итого	21 082	18 485

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или вытекающих из деловой практики обязательств по выплате дополнительных сумм.

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 14 865 млн рублей (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 11 381 млн рублей). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов, а также в составе коммерческих расходов на общую сумму 6 217 млн рублей (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 7 104 млн рублей).

Среднесписочная численность работников Группы за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года, составила 7 123 (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 6 330).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

11. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2025	2024
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
• Банковские депозиты — по амортизированной стоимости	1 160	1 391
• Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	273	128
• Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	800	58
• Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	597	210
Доход по гарантии, выданной по займу совместного предприятия	198	191
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	**3 028**	**1 978**
Изменение справедливой стоимости займа от совместного предприятия	–	5 610
Финансовые доходы — прочие доходы	**–**	**5 610**

млн руб.	2025	2024
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
• Процентные расходы — по кредитам и займам, в том числе:	(44 609)	(27 786)
Стоимость корпоративного долга	(16 591)	(11 790)
Стоимость задолженности по проектному финансированию — по льготной ставке	(10 550)	(4 174)
Стоимость задолженности по проектному финансированию — корректировка до базовой ставки	(17 468)	(11 822)
• Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(3 713)	(3 929)
• Процентные расходы по аренде	(1 325)	(1 067)
• Процентный расход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	(16)	–
Изменение справедливой стоимости займа от совместного предприятия	(1 417)	–
Переоценка стоимости опциона на выкуп оставшейся доли в совместном предприятии	(289)	(412)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	–	(140)
Чистый убыток по курсовым разницам	(4)	(1)
Прочие финансовые расходы	(57)	(76)
Финансовые расходы	**(51 430)**	**(33 411)**
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	**(48 402)**	**(25 823)**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

12. Расход по налогу на прибыль

Для российских компаний в составе Группы применимая ставка налога на прибыль составляет 25% (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, – 20%). Применимая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%.

млн руб.	2025	2024
Текущий налог на прибыль		
Доход по текущему налогу на прибыль	4 647	2 659
Восстановлено за прошлые периоды	(20)	8
	4 627	2 667
Отложенный налог на прибыль		
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	–	(2 135)
Возникновение и восстановление временных разниц	(7 260)	(711)
Доход по налогу на прибыль	**(2 633)**	**(179)**

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку 25% (в 2024 году – 20%):

млн руб.	2025	2024
Убыток до налогообложения	(24 969)	(7 093)
Налог по установленной ставке 25% (в 2024 году – 20%)	(6 242)	(1 419)
Корректировки на:		
Восстановлено за прошлые периоды	(19)	8
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	374	369
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	329	243
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	–	(2 135)
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	2 925	2 755
• Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО «Эталон-Финанс»	–	268
• Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	–	51
• Доля Группы в результатах деятельности совместных предприятий	491	998
• Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	2 434	1 438
Доход по налогу на прибыль	**(2 633)**	**(179)**

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 25%, которая применяется в Российской Федерации, поскольку источником большей части облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

13. Основные средства

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года, расходы на амортизацию в размере 551 млн рублей (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 615 млн рублей) учтены в составе себестоимости продаж, 89 млн рублей (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 49 млн рублей) — в составе стоимости объектов недвижимости в стадии строительства, 32 млн рублей — в составе прочих расходов нетто (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 74 млн рублей) и 261 млн рублей (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 189 млн рублей) — в составе общехозяйственных и административных расходов.

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость							
На 1 января 2024 года	4 557	2 412	114	677	155	1 664	9 579
Поступления	786	14	–	–	1	2 177	2 978
Реклассификация (в)/из запасов	(305)	–	–	(3)	–	144	(164)
Выбытия	(1 122)	(166)	(2)	(75)	(15)	(84)	(1 464)
Перемещение	338	312	44	169	15	(878)	–
На 31 декабря 2024 года	**4 254**	**2 572**	**156**	**768**	**156**	**3 023**	**10 929**
На 1 января 2025 года	4 254	2 572	156	768	156	3 023	10 929
Поступления	308	81	–	–	40	1 117	1 546
Реклассификация (в)/из запасов	1 981	–	–	–	–	111	2 092
Выбытие компаний	(9)	(2)	(1)	(3)	–	(3)	(18)
Выбытия	(1 753)	(849)	(65)	(37)	(9)	(155)	(2 868)
Покупка компаний	–	8	–	–	–	–	8
Перемещение	2 212	450	36	685	1	(3 384)	–
На 31 декабря 2025 года	**6 993**	**2 260**	**126**	**1 413**	**188**	**709**	**11 689**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

13. Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие основные средства	Земля	Незавершенное строительство	Итого
Накопленная амортизация							
На 1 января 2024 года	(1 011)	(1 895)	(85)	(401)	(3)	–	(3 395)
Начисленная амортизация за период	(534)	(204)	(23)	(165)	–	–	(926)
Выбытия	413	166	(2)	67	3	–	651
На 31 декабря 2024 года	**(1 132)**	**(1 933)**	**(106)**	**(499)**	**–**	**–**	**(3 670)**
На 1 января 2025 года	(1 132)	(1 933)	(106)	(499)	–	–	(3 670)
Начисленная амортизация за период	(528)	(230)	(18)	(165)	–	–	(941)
Выбытия	892	759	50	25	–	–	1 726
Покупка компаний	–	(3)	–	–	–	–	(3)
Выбытие компаний	2	–	–	–	–	–	2
На 31 декабря 2025 года	**(766)**	**(1 407)**	**(74)**	**(639)**	**–**	**–**	**(2 886)**
Балансовая стоимость							
На 1 января 2024 года	3 546	517	29	276	152	1 664	6 184
На 31 декабря 2024 года	3 122	639	50	269	156	3 023	7 259
На 31 декабря 2025 года	6 227	853	52	774	188	709	8 803

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

14. Нематериальные активы

В 2025 году Группа приобрела 51% уставного капитала компании для совместной реализации со вторым участником инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда (производственных зданий) в Москве. В 2024 году для целей создания мест приложения труда (складских помещений) были приобретены 51% уставного капитала двух других компаний.

В 2024 и 2025 годах Группа заключила с Правительством Москвы соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда, дающих право на отсрочку платежа и льготу по внесению неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в нескольких строительных проектах в Москве.

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенные активы не представляют собой отдельный бизнес, а все сделки учитываются как приобретение нематериальных активов, дающих право, в случае соблюдения условий инвестиционных проектов, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительных проектов в Москве.

млн руб.	Будущая экономия при подключении к сетям	Программное обеспечение	Будущее право на льготу по аренде земельных участков	Клиентская база	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2024 года	2 547	405	–	43	2 995
Поступления	–	242	3 794	–	4 036
Выбытия	–	(168)	–	–	(168)
На 31 декабря 2024 года	**2 547**	**479**	**3 794**	**43**	**6 863**
На 1 января 2025 года	2 547	479	3 794	43	6 863
Поступления	–	255	4 218	–	4 473
Выбытия	–	(28)	–	–	(28)
На 31 декабря 2025 года	**2 547**	**706**	**8 012**	**43**	**11 308**
Накопленная амортизация					
На 1 января 2024 года	(26)	(8)	–	(5)	(39)
Начисленная амортизация за период	(78)	(30)	–	(2)	(110)
На 31 декабря 2024 года	**(104)**	**(38)**	**–**	**(7)**	**(149)**
На 1 января 2025 года	(104)	(38)	–	(7)	(149)
Начисленная амортизация за период	(134)	(98)	–	–	(232)
На 31 декабря 2025 года	**(238)**	**(136)**	**–**	**(7)**	**(381)**
Балансовая стоимость					
На 1 января 2024 года	**2 521**	**397**	**–**	**38**	**2 956**
На 31 декабря 2024 года	**2 443**	**441**	**3 794**	**36**	**6 714**
На 31 декабря 2025 года	**2 309**	**570**	**8 012**	**36**	**10 927**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

15. Инвестиционная недвижимость

млн руб.	2025	2024
Первоначальная стоимость		
На 1 января	245	611
Поступления	42	–
Приобретение в результате объединения бизнеса, прим. 28	3 824	–
Реклассификация в запасы	(1 344)	(314)
Выбытия	(139)	(52)
На 31 декабря	2 628	245
Накопленная амортизация и обесценение		
На 1 января	(91)	(267)
Начисленная амортизация за период	(41)	(1)
Выбытия	1	7
Выбытие обесценения	–	170
Реклассификация в запасы	46	–
На 31 декабря	(85)	(91)
Балансовая стоимость на 1 января	154	344
Балансовая стоимость на 31 декабря	2 543	154

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя офисные помещения балансовой стоимостью 2 465 млн рублей, земельные участки балансовой стоимостью 65 млн рублей и машиноместа балансовой стоимостью 13 млн рублей (31 декабря 2024 года – 151 млн рублей – офисные помещения, 4 млн рублей – машиноместа).

Инвестиционная недвижимость Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года была оценена независимым оценщиком.

Для оценки объектов недвижимости применялись доходный и сравнительный метод (уровень 3 иерархии справедливой стоимости). В соответствии с доходным методом стоимость определяется на основе оценки будущих поступлений денежных средств и соответствующих затрат. Доходный метод определяет стоимость объекта на основе чистой приведенной стоимости чистых денежных потоков, генерируемых конкретным объектом. Основными допущениями, использованными при оценке доходным методом, являлись: ставки аренды, ставка дисконтирования, ставка капитализации, уровень вакантности. Оценка сравнительным методом подразумевает использование всех доступных данных по продажам сопоставимых объектов, имевшим место ранее, а также корректировку цен с учетом различий между проданными объектами и объектами, оставшимися на балансе Группы. Основными допущениями, использованными для оценки сравнительным методом, являлись выбранные объекты-аналоги, а также различные коэффициенты, использованные для приведения рыночной цены объекта-аналога к справедливой стоимости объекта оценки.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 9 864 млн рублей (31 декабря 2024 года – 155 млн рублей).

На 31 декабря 2025 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 140 млн рублей, приобретенных в рамках объединения бизнеса и учитываемых в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы (см. примечание 32).

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость, балансовая стоимость которой составила 1 069 млн рублей, передана в залог под обеспечение кредитов (31 декабря 2024 года: залога нет, см. примечание 24).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

16. Прочие долгосрочные вложения

млн руб.	2025	2024
Инвестиции в совместные предприятия	3 902	6 145
Опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии	–	289
Займы выданные, амортизированная стоимость	128	565
Инвестиции в ассоциированные компании	280	138
	4 310	7 137
Резерв по займам выданным	(21)	68
	4 289	7 069

По состоянию на 31 декабря 2025 года в составе инвестиций в совместные предприятия учтено приобретение в 2023 году 75,86% акций группы компаний в сумме 3 849 млн рублей (31 декабря 2024 года — 5 899 млн рублей). Вложение учитывается как совместное предприятие, так как Группа осуществляет контроль над объектом инвестиций совместно со вторым участником совместного предприятия. Для управления значимой деятельностью совместного предприятия участники должны действовать совместно (принимать решения единогласно), и ни один из инвесторов не обладает индивидуальным контролем над объектом инвестиций, поскольку ни один из инвесторов не может управлять значимой деятельностью без взаимодействия со вторым инвестором.

Изменения балансовой стоимости доли участия в совместном предприятии за отчетный период представлены в таблице ниже.

млн руб.	2025	2024
На 1 января	5 899	12 376
Доля Группы в эффекте модификации займа, выданного совместным предприятием Группе	–	(1 412)
Доля Группы в убытке и общем совокупном убытке совместного предприятия	(2 035)	(5 065)
Прочее	(15)	–
На 31 декабря	3 849	5 899

В 2024 году процентная ставка по займу Группе от совместного предприятия была уменьшена с ЦБ + 10% до ЦБ + 6%.

Группа отразила изменение условий займа как модификацию финансового инструмента, уменьшив справедливую стоимость займа от связанной стороны, оцениваемого по справедливой стоимости через прибыль или убыток, с одновременным уменьшением балансовой стоимости доли участия в совместном предприятии. Убыток совместного предприятия был уменьшен на 75,86% от величины эффекта модификации.

В 2023 году Группа заключила со вторым участником совместного предприятия соглашения о предоставлении опционов на заключение договоров купли-продажи оставшейся доли 24,14% в совместном предприятии (опционы колл и пут). Срок опциона колл – с 31 января 2026 по 20 июня 2031 года, срок опциона пут – с 20 декабря 2030 по 20 марта 2031 года.

Акцепт опциона пут может быть произведен досрочно при несоблюдении совместным предприятием определенных условий в отношении строительного проекта, либо при нарушении совместным предприятием или Группой платежных обязательств, либо при предъявлении Группе исков свыше определенной договором суммы, что свидетельствует о возникновении у Группы финансовой гарантии по долговому обязательству совместного предприятия.

На 31 декабря 2025 года Группа отразила оценку справедливой стоимости опциона колл в размере ноль рублей (31 декабря 2024 года — 293 млн рублей). Оценка справедливой стоимости опциона была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договора: опцион пут не имеет отдельной стоимости, в связи с чем стоимость опциона колл соответствует стоимости форвардной сделки, экономически обоснованный срок реализации которой ожидается не ранее 20 марта 2031 года. При расчете справедливой стоимости использована ожидаемая рыночная стоимость заимствования 26,8% (31 декабря 2024 года: 23,9%) и ожидаемая доходность облигаций эмитента 27,71% (31 декабря 2024 года — 31,7%), уровень 3 в иерархии оценки справедливой стоимости.

Одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии Группа будет должна погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн рублей и начисленные проценты по ставке ЦБ + 5% годовых за период с даты заключения договора.

В совокупности с условиями опциона пут данное условие представляет собой финансовую гарантию по долговому обязательству совместного предприятия. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в сумме 823 млн рублей (31 декабря 2024 года — 1 021 млн рублей), см. примечание 32.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

16. Прочие долгосрочные вложения

Группа провела проверку балансовой стоимости вложения по состоянию на 31 декабря 2024 года на предмет обесценения согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Обесценения выявлено не было.

Обобщенная финансовая информация в отношении совместного предприятия, в котором Группа приобрела долю в 75,86% в 2023 году, включающая корректировки справедливой стоимости, внесенные на момент его приобретения, а также сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли участия Группы в совместном предприятии представлены ниже.

млн руб.	2025	2024
Оборотные активы	455	315
• В т. ч. денежные средства и их эквиваленты	24	268
Внеоборотные активы	35 852	33 851
Краткосрочные обязательства	(30 822)	(644)
• В т. ч. текущие финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности и оценочных обязательств)	(30 435)	(196)
Долгосрочные обязательства	(412)	(25 746)
• В т. ч. долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности и оценочных обязательств)	530	(24 787)
Чистые активы совместного предприятия (100%)	5 073	7 776
Доля Группы (75,86%)	3 849	5 899
Балансовая стоимость доли участия в совместном предприятии	3 849	5 899

млн руб.	2025	2024
Выручка	594	1 529
Себестоимость	(285)	(580)
Амортизация	(146)	(100)
Процентный доход	1 851	2 086
Процентный расход	(6 592)	(5 173)
Прибыль/(убыток) от переоценки займа, выданного совместным предприятием	1 417	(7 022)
Прочие расходы	(406)	(253)
Расход по налогу на прибыль	884	976
Убыток и общий совокупный доход (100%)	(2 683)	(8 537)
Убыток и общий совокупный доход (75,86%)	(2 036)	(6 477)
Элиминация доли Группы в эффекте от модификации займа, полученного от совместного предприятия	–	1 412
Доля Группы в убытке и общем совокупном убытке совместного предприятия	(2 036)	(5 065)
Дивиденды, полученные от совместного предприятия	–	–

Текущие финансовые обязательства совместного предприятия в сумме 13 693 млн рублей были погашены после отчетной даты, в том числе за счет привлечения Группой долгосрочного долгового финансирования (см. примечание 34).

Информация о подверженности Группы кредитным рискам и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 27.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

17. Отложенные налоговые активы и обязательства

а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям.

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
Основные средства	947	873	(1 106)	(616)	(159)	257
Инвестиции	709	581	(213)	(104)	496	477
Запасы	23 976	21 637	(3 102)	(3 425)	20 874	18 212
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	697	8 530	(27 078)	(20 277)	(26 381)	(11 747)
Расходы будущих периодов	–	16	–	–	–	16
Кредиты и займы	2 246	934	(3 945)	(5 218)	(1 699)	(4 284)
Резервы	6 672	5 943	–	(290)	6 672	5 653
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	6 339	7 414	(3 794)	(15 558)	2 545	(8 144)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	15 803	10 551	–	–	15 803	10 551
Прочее	484	416	(809)	(734)	(325)	(318)
Налоговые активы/(обязательства)	**57 873**	**56 895**	**(40 047)**	**(46 222)**	**17 826**	**10 673**
Зачет отложенных налоговых активов и обязательств	(31 995)	(39 225)	31 995	39 225	–	–
Чистые налоговые активы/(обязательства)	**25 878**	**17 670**	**(8 052)**	**(6 997)**	**17 826**	**10 673**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

17. Отложенные налоговые активы и обязательства

b) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия, на сумму 156 622 млн рублей (31 декабря 2024 года — 116 294 млн рублей) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

c) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 2 446 млн рублей (31 декабря 2024 года — 2 117 млн рублей) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток. В отношении накопленных налоговых убытков в сумме 63 212 млн рублей, по которым признан отложенный налоговый актив, Группа оценивает вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой эти налоговые убытки могут быть зачтены, как высокую.

d) Движение эффекта от временных разниц в течение года

млн руб.	1 января 2025 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретение/ выбытие дочерней организации	31 декабря 2025 года
Основные средства	257	(416)	–	(159)
Инвестиции	477	4	15	496
Запасы	18 212	2 697	(35)	20 874
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	(11 747)	(14 642)	8	(26 381)
Расходы будущих периодов	16	(16)	–	–
Кредиты и займы	(4 284)	2 585	–	(1 699)
Резервы	5 653	1 101	(82)	6 672
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(8 144)	10 683	6	2 545
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	10 551	5 289	(37)	15 803
Прочее	(318)	(25)	18	(325)
	10 673	7 260	(107)	17 826

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

17. Отложенные налоговые активы и обязательства

d) Движение эффекта от временных разниц в течение года

млн руб.	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретение/ выбытие дочерней организации	Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	31 декабря 2024 года
Основные средства	21	185	–	51	257
Инвестиции	13	368	–	96	477
Запасы	10 331	3 472	148	4 261	18 212
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	(3 882)	(5 515)	–	(2 350)	(11 747)
Расходы будущих периодов	13	–	–	3	16
Кредиты и займы	(555)	(2 872)	1	(858)	(4 284)
Резервы	754	4 387	–	512	5 653
Договорные обязательства, торговая и прочая кредиторская задолженность	(4 350)	(2 165)	1	(1 630)	(8 144)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	5 535	2 945	(39)	2 110	10 551
Прочее	(160)	(94)	(1)	(63)	(318)
	7 720	**711**	**110**	**2 132**	**10 673**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

18. Запасы

млн руб.	2025	2024[1]
Запасы в стадии строительства		
Собственные квартиры в стадии строительства	135 681	114 800
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	20 558	21 768
Места в паркингах в стадии строительства	14 255	11 517
	170 494	**148 085**
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(5 589)	(3 541)
Итого запасы в стадии строительства	164 905	144 544
Запасы — готовая продукция		
Собственные квартиры	7 255	11 689
Встроенные коммерческие помещения	3 850	1 121
Места в паркингах	3 701	5 456
Отдельно стоящие коммерческие помещения	–	3 903
	14 806	**22 169**

млн руб.	2025	2024[1]
Резерв под обесценение готовой продукции	(1 615)	(4 435)
Итого запасы — готовая продукция	**13 191**	**17 734**
Прочие запасы		
Строительные материалы	2 202	2 776
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	–	5 835
Прочее	624	570
	2 826	**9 181**
Резерв под обесценение прочих запасов	(20)	(10)
Итого прочие запасы	**2 806**	**9 171**
Итого	**180 902**	**171 449**

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 115 125 млн рублей относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024 года — 103 749 млн рублей).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 18 695 млн рублей и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2024 года — 14 548 млн рублей). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

В 2025 году Группа совместно со связанной стороной заключили договор о создании общества с ограниченной ответственностью для реализации девелоперского проекта в Москве. Доля Группы во вновь созданном обществе составила 51%. В качестве вклада в имущество общества связанная сторона Группы передала комплекс зданий и права аренды земельных участков под ними. Переданное имущество было учтено Группой по справедливой стоимости в сумме 855 млн рублей в составе запасов незавершенного строительства с одновременным отражением неконтролирующей доли участия. Справедливая стоимость имущества была определена независимым оценщиком исходя из текущего использования зданий (сдачи помещений в аренду) как средняя величина между результатами сравнительного и доходного подхода к оценке.

При оценке справедливой стоимости переданного имущества использованы следующие допущения:

- Коэффициент капитализации 10,95% в доходном подходе;
- Корректировки по ценообразующим факторам объектов-аналогов в сравнительном подходе в диапазоне 0.8–1.1.

[1] Сравнительные данные на 31 декабря 2024 года были пересмотрены — помещение торгового центра балансовой стоимостью 3 903 млн рублей было перенесено из встроенных коммерческих помещений в отдельно стоящие коммерческие помещения. Стоимость собственных квартир и встроенных коммерческих помещений в стадии строительства была увеличена на 20 881 млн рублей и 1 825 млн рублей в корреспонденции со счетом резерва, примечание 2(f).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

18. Запасы

а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	7 986	7 123
Начисление резерва	3 876	3 908
Восстановление резерва	(4 638)	(3 045)
Остаток на 31 декабря	**7 224**	**7 986**

По состоянию на 31 декабря 2025 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 7 224 млн рублей (31 декабря 2024 года — 7 986 млн рублей), и на отчетную дату было признано восстановление резерва в составе прочих доходов (примечание 9).

На 31 декабря 2025 года резерв под обесценение парковочных мест составил 4 214 млн рублей (31 декабря 2024 года — 5 023 млн рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 17 955 млн рублей (31 декабря 2024 года — 16 139 млн рублей).

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями.
- Ставка дисконтирования — 16,9% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2024 года — 24%).
- Темпы инфляции — 4,0–5,1% годовых (31 декабря 2024 года — 4,0–9,2% годовых).
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями, и резерв под обесценение является оценочным.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

18. Запасы

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение.

Изменение ключевых показателей и чувствительность оценки резерва под обесценение

	31 декабря 2025 года		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	2%	98
Рост ставки инфляции	2%	0%	(10)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	2%	97
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по незаконтрактованным площадям	–2%	2%	95

	31 декабря 2024 года		
	Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн руб.)
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	42
Рост ставки инфляции	2%	–1%	(75)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	3%	178
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по незаконтрактованным площадям	–2%	0%	22

b) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2025 года запасы, балансовая стоимость которых составила 126 762 млн рублей (31 декабря 2024 года — 120 330 млн рублей), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 24.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

19. Торговая и прочая дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению, составили 16 584 млн рублей (31 декабря 2024 года — 29 329 млн рублей).

млн руб.	2025	2024
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	4 994	2 987
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(3)	(3)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	**4 991**	**2 984**
Прочая дебиторская задолженность	80	115
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(10)	(9)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	70	106
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	**5 061**	**3 090**

млн руб.	2025	2024
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	17 889	9 031
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(1 051)	(808)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	**16 838**	**8 223**
Авансы выданные	13 670	16 222
Резерв под обесценение авансов выданных	(582)	(265)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	**13 088**	**15 957**
НДС к возмещению	3 349	13 138
Прочие налоги к возмещению	147	234
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	160	116
Прочая дебиторская задолженность	3 213	2 862
	6 869	**16 350**
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(931)	(1 072)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	**5 938**	**15 278**
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	**35 864**	**39 458**
Итого	**40 925**	**42 548**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

20. Прочие краткосрочные вложения

млн руб.	2025	2024
Займы выданные, амортизированная стоимость	460	115
	460	115
Резерв по займам выданным	(17)	(88)
Итого	443	27

Подверженность группы кредитным и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в примечании 27.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

21. Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	2025	2024
Денежные средства в банках, в рублях	558	827
Денежные средства в банках, прочая валюта	1	1
Переводы в пути	6	10
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3 месяцев)	4 324	3 482
Итого	4 889	4 320

По состоянию на 31 декабря 2025 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 3 237 млн рублей (31 декабря 2024 года — 2 173 млн рублей).

На 31 декабря 2025 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 11,3% до 20,7% годовых (31 декабря 2024 года — от 15,7% до 23,0% годовых).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах — дополнительная информация

млн руб.	2025	2024
Эскроу-счета	104 298	112 289

Информация об остатках денежных средств на счетах эскроу (не учитываются в балансе в составе денежных средств и эквивалентов) представлена в таблице ниже.

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	112 289	77 440
Поступление денежных средств на эскроу-счета	60 003	62 975
Приобретение дочерней организации	–	932
Раскрытие эскроу-счетов	(67 994)	(29 058)
Остаток на 31 декабря	104 298	112 289

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

22. Капитал и резервы

а) Уставный капитал

Информация о выпущенном уставном капитале Компании указана в таблице ниже.

Количество акций, если не указано иное				
	2025		2024	
	Обыкновенные акции	Привилегированные акции	Обыкновенные акции	Привилегированные акции
Выпущенные акции				
Номинальная стоимость	0.005618305 российских рублей	112.3661 российских рублей	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного Королевства	1 фунт стерлингов Соединенного Королевства
В обращении на начало периода	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000
В обращении по состоянию на конец периода	**383 445 362**	**20 000**	**383 445 362**	**20 000**

30 июля 2025 года Компания завершила процесс редомициляции из Республики Кипр в Российскую Федерацию и провела конвертацию глобальных депозитарных расписок (ГДР) Etalon Group PLC в обыкновенные акции МКПАО «Эталон Груп». После регистрации Компании в Российской Федерации ее уставный капитал состоит из 383 445 362 обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,005618305 рубля каждая и 20 000 привилегированных акций номинальной стоимостью 112,3661 рубля каждая.

По состоянию на 30 июля 2025 и 31 декабря 2025 года конвертация 42 322 524 ГДР не была произведена. Данные ценные бумаги учитываются на счете депо (лицевом счете) депозитарных программ международной компании и, в силу закона, не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не выплачиваются дивиденды. При расчете показателя прибыль на акцию эти ценные бумаги считаются находящимися в обращении.

Принудительная конвертация не прошедших автоматической конвертации акций будет автоматически запущена через год после регистрации МКПАО либо в случае принятия соответствующего решения Советом директоров Компании.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

22. Капитал и резервы

30 сентября 2025 года Компания приняла решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительного выпуска обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,005618305 в количестве 400 000 000 штук. Дополнительные акции были выпущены в феврале 2026 года в ходе вторичного публичного размещения обыкновенных акций.

Привилегированные акции не имеют права голоса и права на получение дивидендов.

Все выпущенные в обращение акции полностью оплачены. Владельцы обыкновенных акций вправе получать дивиденды и на собраниях Компании обладают одним голосом за каждую акцию.

Акции Компании допущены к организованным торгам на Московской бирже.

a) Добавочный капитал

Добавочный капитал возник в результате эмиссии 117 647 обыкновенных акций номиналом 0,01 фунта стерлингов каждая в обмен на вознаграждение на сумму 82 352 900 долларов США в марте 2008 года, первичного публичного размещения 71 428 571 обыкновенной акции номиналом 7 долларов США каждая в форме глобальных депозитарных расписок (ГДР) на Лондонской фондовой бирже от 4 апреля 2011 года, а также дополнительного публичного размещения 88 487 391 обыкновенной акции номиналом 1,7 доллара США в виде акций и глобальных депозитарных расписок от 14 мая 2021 года.

b) Дивиденды

Поскольку большинство дочерних организаций Группы образованы в Российской Федерации, то в соответствии с российским законодательством распределяемые резервы дочерних организаций ограничиваются величиной нераспределенной прибыли, отраженного в обязательной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Российскими стандартами бухгалтерского учета. За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года, Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — не объявляла и не выплачивала).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

23. Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода.

Количество акций, если не указано другое		
	2025	2024
Акций в обращении с 1 января	383 441 416	383 441 416
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	383 441 416	383 441 416

	2025	2024
Убыток, приходящийся на долю акционеров Компании, млн руб.	(21 526)	(6 914)
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.	(56,14)	(18,03)

Расчет убытка на акцию основан на убытке, приходящемся на долю держателей обыкновенных акций Компании, поделенном на средневзвешенное количество находящихся в обращении акций в отчетном периоде, составившее 383 441 416 штук (в 2024 году — 383 441 416 штук).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

В данном примечании указана информация о договорных условиях предоставленных Группе кредитов и займов.

млн руб.	2025	2024
Долгосрочные обязательства		
Оцениваемые по амортизированной стоимости		
Обеспеченные банковские кредиты	31 063	33 392
Обеспеченное проектное финансирование	70 648	70 174
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	3 076	733
Необеспеченные выпущенные облигации	24 690	21 263
Всего обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	**129 477**	**125 562**
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток		
Прочие необеспеченные кредиты	7 421	6 211
Всего обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7 421	6 211
Всего долгосрочные обязательства	**136 898**	**131 773**

млн руб.	2025	2024
Краткосрочные обязательства		
Оцениваемые по амортизированной стоимости		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	3 167	2 017
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	63 074	32 952
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	42	2 658
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	13 823	4 671
Краткосрочная часть цифровых финансовых активов	5 487	2 522
Всего краткосрочные обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	**85 593**	**44 820**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

Прочие необеспеченные кредиты представляют собой заем от совместного предприятия, который учитывается совместным предприятием как финансовый актив по справедливой стоимости через прибыли и убытки, см. примечание 32 c(i). Для целей последующего учета, в соответствии с МСФО (IFRS) 9, Группа приняла решение классифицировать полученный заем как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, т. к. данная классификация обеспечит представление более уместной информации в результате того, что позволит устранить или значительно уменьшить непоследовательность подходов к оценке или признанию («учетное несоответствие»), которая иначе возникла бы вследствие использования различных баз оценки активов или обязательств либо признания связанных с ними прибылей и убытков Группы и прибылей или убытков совместного предприятия.

Сумма, которую в соответствии с договором Группа должна будет заплатить кредитору по этому обязательству при наступлении срока его погашения, исходя из прогнозируемых ставок ЦБ РФ на период с 2026 по 2031 год (от 8,0% до 14,1%), составит 26 803 млн рублей.

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентными ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу-счетах (указанные как «Проектное финансирование» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которые применяются к задолженности, покрытой средствами на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу-счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от суммы превышения.

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоков от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2025 года	**176 593**	**10 999**	**187 592**
Получение кредитов и займов	116 621	–	116 621
Погашение кредитов и займов	(34 989)	–	(34 989)
Платежи по арендным обязательствам	–	(1 171)	(1 171)
Поступления от продажи и обратной аренды основных средств	–	2 000	2 000
Поступление денежных средств при объединении бизнесов под общим контролем	–	–	205
Выплата дивидендов	–	–	–
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	**81 632**	**829**	**82 666**
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	46 027	–	46 027
Погашение при выбытии дочерней компании	(240)	–	(240)
Погашение займа по переуступке прав требований	(624)		(624)
Начисление процентов по арендным обязательствам	–	1 325	1 325

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
Поступление/расторжение арендных обязательств	–	6 598	6 598
Поступления от приобретения дочерней организации	1 747	–	1 747
Модификация условий договоров аренды	–	35	35
Погашение процентов по кредитам и займам	(15 810)	–	(15 810)
Погашение процентов по арендным обязательствам	–	(1 325)	(1 325)
Получение права на льготу по уплате арендной платы	–	(10 736)	(10 736)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(50 316)	–	(50 316)
Дисконтирование кредитов	(16 518)	–	(16 518)
Итого прочие изменения в обязательствах	**(35 734)**	**(4 103)**	**(39 837)**
Итого прочие изменения в капитале	**–**	**–**	**–**
На 31 декабря 2025 года	**222 491**	**7 725**	**230 216**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

млн руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2024 года	**118 611**	**10 641**	**129 252**
Получение кредитов и займов	120 278	–	120 278
Погашение кредитов и займов	(29 746)	–	(29 746)
Платежи по арендным обязательствам	–	(1 763)	(1 763)
Выплата дивидендов	–	–	–
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	**90 532**	**(1 763)**	**88 769**
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	22 176	–	22 176
Начисление процентов по арендным обязательствам	–	1 067	1 067
Поступление/расторжение арендных обязательств	–	9 622	9 622
Модификация условий договоров аренды	–	26	26
Погашение процентов по кредитам и займам	(9 522)	–	(9 522)
Погашение процентов по арендным обязательствам	–	(1 067)	(1 067)
Получение права на льготу по уплате арендной платы	–	(7 527)	(7 527)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(20 378)	–	(20 378)
Дисконтирование кредитов	(24 826)	–	(24 826)
Итого прочие изменения в обязательствах	**(32 550)**	**2 121**	**(30 429)**
Итого прочие изменения в капитале	**–**	**–**	**–**
На 31 декабря 2024 года	**176 593**	**10 999**	**187 592**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

Условия и график погашения задолженности

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже.

				2025		2024	
млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05% - 7,0%	2030	42 809	40 373	16 151	12 716
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,65% - 4,51%	2026	42 196	39 822	49 702	46 129
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50%	2031	33 106	32 970	35 571	35 409
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4,29%	2027	30 944	27 790	20 104	13 176
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,10% - 4,50%	2031	20 253	15 835	6 156	3 689
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 6,0%	2028	10 327	9 485	10 648	9 154
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50% - 6,0%	2027	1 260	1 260	–	–
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 6,0%	2029	498	417	–	–
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ +3,0% - 5,98%	2025	–	–	17 145	16 872
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 7,65%	2025	–	–	1 414	1 390
Итого обеспеченные банковские кредиты				181 393	167 952	156 891	138 535

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

				2025		2024	
млн руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный заем от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 6,0%	2031	11 727	7 421	10 886	6 211
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	25,30% - КС ЦБ РФ + 4,30%	2027	3 009	3 009	2 416	2 416
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% - 8,0%	2026	88	88	79	79
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% - 10,0%	2027	21	21	771	771
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,01% - 20,0%	2025	–	–	125	125
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				**14 845**	**10 539**	**14 277**	**9 602**
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	20,0% - 25,50%	2027	16 918	16 866	–	–
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	13 572	13 563	17 982	17 925
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 093	8 084	8 089	8 009
Цифровые финансовые активы	рубль	16,20% - 21,60%	2026	5 491	5 487	–	–
Цифровые финансовые активы	рубль	КС ЦБ РФ + 2,20% - 2,75%	2025	–	–	1 524	1 516
Цифровые финансовые активы	рубль	19,5%	2025	–	–	1 013	1 006
Итого необеспеченные выпущенные облигации				**44 074**	**44 000**	**28 607**	**28 456**
Итого				**240 312**	**222 491**	**199 775**	**176 593**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

24. Кредиты и займы

По состоянию на 31 декабря 2025 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 12,33% годовых (31 декабря 2024 года — 11,51% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 126 762 млн рублей (31 декабря 2024 года — 120 330 млн рублей) (см. примечание 18), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 70 663 млн рублей в чистых активах[1] (31 декабря 2024 года — 108 168 млн рублей), и залогом инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 1 069 млн рублей (31 декабря 2024 года — залога нет) (см. примечание 15).

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма неиспользованной кредитной линии, которая в будущем может быть использована для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 191 387 млн рублей (31 декабря 2024 года — 147 582 млн рублей).

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

По состоянию на 31 декабря 2025 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банков на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2024 года также были получены отказы от претензий со стороны банков.

[1] Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний по МСФО.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

25. Резервы

млн руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	**17 786**	**762**	**366**	**239**	**19 153**
Начисление резерва	10 584	2 005	13	402	6 895
Использование резерва	(6 210)	(2 013)	(48)	(23)	(4 397)
Высвобождение дисконта	1 728	–	–	–	1 728
Восстановление резерва	–	(18)	(123)	(198)	(339)
Остаток на 31 декабря 2024 года	**23 888**	**736**	**208**	**420**	**25 252**
Остаток на 1 января 2025 года	**23 888**	**736**	**208**	**420**	**25 252**
Начисление резерва	6 156	5 140	80	293	11 669
Использование резерва	(6 260)	(5 006)	(55)	(39)	(11 360)
Высвобождение дисконта	2 611	–	–	–	2 611
Эффект от модификации	6 766	–	–	–	6 766
Восстановление резерва	–	(129)	(43)	(296)	(468)
Остаток на 31 декабря 2025 года	**33 161**	**741**	**190**	**378**	**34 470**
Долгосрочные резервы	–	–	190	–	190
Краткосрочные резервы	33 161	741	–	378	34 280
Остаток на 31 декабря 2025 года	**33 161**	**741**	**190**	**378**	**34 470**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

25. Резервы

a) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам, который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

b) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

c) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном периоде. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

d) Резерв под судебные иски

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

26. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	2025	2024
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	929	1 915
Арендные обязательства	6 143	9 362
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	57	334
	7 129	**11 611**
Краткосрочная		
Обязательства по договорам	10 262	13 446
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	3 673	244
Торговая кредиторская задолженность	14 822	8 892
НДС к уплате	4 789	9 849
Задолженность по заработной плате	2 129	1 796
Прочие налоги к уплате	599	669
Арендные обязательства	1 582	1 637
Финансовые гарантии	823	1 021
Прочая кредиторская задолженность	21 042	5 381
	49 459	**29 489**
Итого	66 850	54 546

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность представлена обязательствами группы по социальным объектам, которые будут погашены платежами городу, и также включает задолженность по приобретению дочерней организации в сумме 14 554 млн рублей (примечание 28).

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном периоде указаны в примечании 6.

По состоянию на 31 декабря 2025 года нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате, составили 15 650 млн рублей (31 декабря 2024 года — 22 540 млн рублей).

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

а) Классификация и справедливая стоимость

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2025 года	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	21 829	21 829	–	18 825	18 825
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 372	2 372	–	2 315	2 315
Займы выданные	550	550	–	481	481
Денежные средства и их эквиваленты	4 889	4 889	4 889	–	4 889
	29 640	**29 640**	**4 889**	**21 621**	**26 510**
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(34 230)	(34 230)	–	(33 270)	(33 270)
Обеспеченное проектное финансирование	(133 722)	(133 722)	–	(133 630)	(133 630)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 118)	(3 118)	–	(3 091)	(3 091)

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

млн руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2025 года	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(44 000)	(44 000)	(42 134)	–	(42 134)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(50 377)	(50 377)	–	(46 806)	(46 806)
	(265 447)	**(265 447)**	**(42 134)**	**(216 797)**	**(258 931)**
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(7 421)	(7 421)	–	(7 421)	(7 421)
	(7 421)	**(7 421)**	**–**	**(7 421)**	**(7 421)**
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	11 206	11 206	–	8 805	8 805
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 010	2 010	–	1 786	1 786
Займы выданные	524	524	–	414	414
Денежные средства и их эквиваленты	4 320	4 320	4 320	–	4 320
	18 060	**18 060**	**4 320**	**11 005**	**15 325**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

млн руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2024 года	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(35 409)	(35 409)	–	(32 759)	(32 759)
Обеспеченное проектное финансирование	(103 126)	(103 126)	–	(102 709)	(102 709)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 391)	(3 391)	–	(3 031)	(3 031)
Необеспеченные выпущенные облигации	(28 456)	(28 456)	(24 326)	–	(24 326)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(29 541)	(29 541)	–	(25 943)	(25 943)
	(199 923)	**(199 923)**	**(24 326)**	**(164 442)**	**(188 768)**
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(6 211)	(6 211)	–	(6 211)	(6 211)
	(6 211)	**(6 211)**	**–**	**(6 211)**	**(6 211)**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов, возникших в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием средствами на счетах эскроу, приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки договорных денежных потоков и оставшихся договорных сроков погашения, дисконтированных по следующим ставкам.

	Фактор дисконтирования	2025	2024
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	16,90%	24,00%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО «Эталон-Финанс»	25,63%	31,54%

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

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

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

b) Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет договорные обязательства. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности, займов выданных.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств в банках с кредитными рейтингами, присвоенными российскими рейтинговыми агентствами, не ниже ruA.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам, посредством сохранения права собственности на проданные квартиры до момента полного погашения дебиторской задолженности покупателями. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, по условиям которой она отдельно оценивает платежеспособность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2025 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 5 027 млн рублей или 21,6% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2024 года — 629 млн рублей или 3%).

(ii) Подверженность кредитным рискам

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

	Балансовая стоимость	
млн руб.	2025	2024
Займы выданные	550	524
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)*, включая активы по договорам с покупателями	101 841	75 924
Денежные средства и их эквиваленты	4 889	4 320
	107 280	80 768

* Без учета дебиторской задолженности и договорных активов от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. примечание 3(b)).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая договорные активы и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от географического региона сконцентрирована в регионе Санкт-Петербург.

Наибольшая подверженность кредитным рискам торговой дебиторской задолженности по состоянию на отчетную дату в зависимости от категории заказчика сконцентрирована на уровне промышленных заказчиков — юридических лиц, указанных в сегменте «Подрядное строительство».

Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и договорных активов по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по договорным активам не просрочены и не обесценены.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

	Всего	Резерв	Всего	Резерв
млн руб.	2025		2024	
Непросроченная	113 979	(182)	80 639	(15)
Просроченная на 0–30 дней	620	(5)	421	(1)
Просроченная на 31–90 дней	503	(6)	179	(1)
Просроченная на 91–120 дней	147	(1)	63	(1)
Просроченная более 120 дней	1 915	(860)	1 568	(793)
	117 164	(1 054)	82 870	(811)

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным займам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

	Всего	Резерв	Всего	Резерв
млн руб.	2025		2024	
ОКУ за 12 месяцев	513	(21)	582	(68)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	75	(17)	98	(88)
	588	(38)	680	(156)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	811	1 505
Суммы списанные	–	(669)
Чистая переоценка резерва под обесценение	243	(25)
Остаток на 31 декабря	1 054	811

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом на индивидуальной или групповой основе. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа оценивает на групповой основе обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура оценки на групповой основе проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

При оценке обесценения на групповой основе Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (PD) и ожидаемых убытках при дефолте (LGD) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг, аналогичный кредитным рейтингам, публикуемым рейтинговыми агентствами. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют кредитного рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа создала резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в примечании 3(b).

В течение отчетного периода качество обеспечения не изменилось. В течение финансового года, закончившегося 31 декабря 2025 года, не происходило изменений в политиках Группы об обеспечении.

Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов первой категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	1 081	1 076
Суммы списанные	–	(38)
Чистая переоценка резерва под обесценение	(140)	43
Остаток на 31 декабря	941	1 081

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	156	487
Суммы списанные	(89)	(361)
Чистая переоценка резерва под обесценение	(29)	30
Остаток на 31 декабря	38	156

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного размещения активов на баланс, а Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев.

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты характеризуются низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО (IFRS) 9) могут быть представлены следующим образом:

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	265	153
Суммы списанные	3	2
Чистая переоценка резерва под обесценение	314	110
Остаток на 31 декабря	582	265

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

c) Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться. Тем не менее событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков — при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0–12 месяцев	1–2 года	2–3 года	3–4 года	4–5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	222 491	280 912	102 478	69 392	24 731	16 663	43 767	23 881
Гарантии	823	19 101	19 101	–	–	–	–	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате, договорных обязательств и обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры)	42 652	43 585	39 977	2 668	208	537	125	70
Обязательства по аренде	7 725	11 709	2 571	2 187	2 801	1 350	1 130	1 670
	273 691	**355 307**	**164 127**	**74 247**	**27 740**	**18 550**	**45 022**	**25 621**

31 декабря 2024 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0–12 месяцев	1–2 года	2–3 года	3–4 года	4–5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	176 593	230 813	58 888	65 881	35 347	21 938	9 487	39 272
Гарантии	1 021	18 106	18 106	–	–	–	–	–
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате, договорных обязательств и обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры)	18 542	18 743	16 517	1 193	754	279	–	–
Обязательства по аренде	10 999	15 960	3 442	3 954	3 093	4 011	1 091	369
	207 155	**283 622**	**96 953**	**71 028**	**39 194**	**26 228**	**10 578**	**39 641**

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

d) Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	2025	2024
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	9 889	7 061
Финансовые обязательства	(43 750)	(34 306)
	(33 861)	(27 245)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(186 466)	(153 286)
	(186 466)	(153 286)

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

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

млн руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б. п.	Понижение на 100 б. п.	Повышение на 200 б. п.	Понижение на 100 б. п.
31 декабря 2025 года				
Инструменты с переменной ставкой процента	(3 729)	1 865	(3 729)	1 865
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(3 729)	1 865	(3 729)	1 865
31 декабря 2024 года				
Инструменты с переменной ставкой процента	(3 066)	1 533	(3 066)	1 533
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(3 066)	1 533	(3 066)	1 533

Примечания

к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

27. Финансовые инструменты

Приведенный анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не учитывает финансовые активы или обязательства с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

е) Управление капиталом

Политика Совета директоров заключается в поддержании устойчивой капитальной базы и доверия инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечении будущего развития бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и создавать наибольшую прибыль для акционеров посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (общая сумма кредитов и займов, уменьшенная на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более трех месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенная прибыль, подробная информация указана в примечании 22). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться дополнительные требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного периода представлено следующим образом:

млн руб.	2025	2024
Кредиты и займы, см. примечание 24	222 491	176 593
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 21	(4 889)	(4 320)
Чистый долг	217 602	172 273
Итого капитал	28 545	63 977
Коэффициент «Чистый долг / капитал на конец года»	7,62	2,69

По состоянию на 31 декабря 2025 года арендные обязательства в размере 3 522 млн рублей (31 декабря 2024 года — 9 317 млн рублей) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (примечания 26 и 29) и не включены в состав кредитов и займов.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

28. Приобретение дочерней организации

28 августа 2025 года Группа приобрела у контролирующего акционера ПАО АФК «Система» 100% обыкновенных акций АО «Бизнес-Недвижимость», владеющего портфелем земельных участков и коммерческой недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге. Портфель включает 42 объекта в Москве и Санкт-Петербурге. Участки будут использованы под строительство проектов жилой и коммерческой недвижимости премиум- и бизнес-класса. На момент сделки на участках находились здания, которые сдавались в аренду и учитывались в составе инвестиционной недвижимости.

Сделка создает возможности для роста бизнеса и акционерной стоимости Группы благодаря расширению доли премиальных проектов в составе земельного банка Группы и существенной диверсификации портфеля девелоперских проектов.

Переданное возмещение

Цена сделки должна быть оплачена денежными средствами в течение трех рабочих дней после завершения размещения дополнительных обыкновенных акций Компании.

Справедливая стоимость возмещения, подлежащего передаче, была определена как справедливая стоимость обязательств, принятых приобретателем перед прежними собственниками объекта приобретения, и составила 14 520 млн рублей.

Компания завершила размещение дополнительных обыкновенных акций и оплатила цену сделки в феврале 2026 года, см. примечание 34.

Затраты, связанные с приобретением

Сумма затрат, связанных с приобретением, включающая оплату услуг по оценке, составила 3 млн рублей. Все затраты были признаны как расход по статье «Общехозяйственные и административные расходы» отчета о совокупном доходе.

Определение идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств

Поскольку Группа пришла к выводу, что объект приобретения является бизнесом в соответствии с учетной политикой Группы активы и обязательства, приобретенные Группой, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании, а разница между справедливой стоимостью переданного возмещения и стоимостью чистых активов объекта инвестиций учитывается непосредственно в капитале как уменьшение нераспределенной прибыли.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

28. Приобретение дочерней организации

Суммы, признанные на дату приобретения каждого основного класса приобретенных активов и принятых обязательств, представлены в таблице ниже.

млн руб.	Прим.	Стоимость в консолидированной отчетности материнской компании на дату приобретения
Внеоборотные активы		
Инвестиционная недвижимость	15	3 824
Основные средства	13	5
Нематериальные активы	14	8
Долгосрочные финансовые вложения	16	136
Отложенные налоговые активы		103
Оборотные активы		
Запасы	18	24
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	569
Налог на прибыль к возмещению		41
Авансы выданные	19	608
Денежные средства и их эквиваленты	21	206
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	24	(1 748)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	(3 119)
Итого чистые идентифицируемые активы		**657**
Неконтролирующие доли участия		(38)
Возмещение, подлежащее передаче:		
Номинальная величина возмещения		14 147
Начисленные проценты		668
Списание ранее признанной кредиторской задолженности перед объектом приобретения		(295)
Всего справедливая стоимость возмещения, подлежащего передаче		**14 520**
Разница между стоимостью возмещения и исторической стоимостью чистых активов объекта приобретения, учитываемая в капитале		13 901

Сумма возмещения, подлежащего передаче, основывалась на оценке бизнеса на дату сделки, проведенной независимым оценщиком.

Справедливая стоимость приобретенной дебиторской задолженности составила 569 млн рублей. Валовая сумма к получению по договору составила 759 млн рублей.

Наилучшая оценка на дату приобретения предусмотренных договором денежных потоков, которые, согласно ожиданиям, не будут взысканы, составили 190 млн рублей.

Превышение переданного возмещения над стоимостью чистых активов, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании

Превышение переданного возмещения над стоимостью чистых активов, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании, составило 13 901 млн рублей и было учтено как уменьшение нераспределенной прибыли в соответствующей сумме.

Выручка объекта приобретения, а также сумма прибыли с даты приобретения, включенные в консолидированный отчет о совокупном доходе за отчетный период, составили 843 млн рублей и 840 млн рублей соответственно.

Выручка, а также убыток Группы за текущий отчетный период, как если бы датой приобретения было начало годового отчетного периода, составили бы 155 184 млн рублей и 21 557 млн рублей соответственно.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

29. Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году.

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2025 года	20 418	1 190	21 608
Поступление арендных активов	5 932	3 102	9 034
Изменение условий договоров	–	81	81
Расторжение договоров аренды	–	(761)	(761)
Амортизация, отраженная в административных расходах	–	(255)	(255)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(3 549)	–	(3 549)
Остаток на 31 декабря 2025 года	**22 801**	**3 357**	**26 158**

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2025 года	9 317	1 682	10 999
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 042)	(454)	(2 496)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	1 070	255	1 325
Поступление арендных обязательств	5 932	3 567	9 499
Изменение условий договоров	10	25	35
Расторжение договоров аренды	–	(901)	(901)
Льгота по аренде земельных участков — перенесена в доходы будущих периодов	(10 736)	–	(10 736)
Остаток на 31 декабря 2025 года	**3 551**	**4 174**	**7 725**

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2024 года	14 199	1 083	15 282
Поступление арендных активов	9 088	303	9 391
Приобретение дочерней отганизации	(182)	212	30
Расторжение договоров аренды	(4)	(99)	(103)
Амортизация, отраженная в административных расходах	–	(309)	(309)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(2 683)	–	(2 683)
Остаток на 31 декабря 2024 года	**20 418**	**1 190**	**21 608**

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

29. Аренда

млн руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2024 года	9 440	1 201	10 641
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 364)	(466)	(2 830)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	866	201	1 067
Поступление арендных обязательств	9 088	648	9 736
Изменение условий договоров	(182)	208	26
Расторжение договоров аренды	(4)	(110)	(114)
Льгота по аренде земельных участков — перенесена в доходы будущих периодов	(7 527)	–	(7 527)
Остаток на 31 декабря 2024 года	**9 317**	**1 682**	**10 999**

Будущее выбытие денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, не отраженное в оценке арендных обязательств, составляет 3 532 млн рублей (31 декабря 2024 года — 3 117 млн рублей).

Арендные платежи по краткосрочным договорам аренды и аренда активов низкой стоимости учтены в составе расходов в отчете о прибыли или убытке на сумму 178 млн рублей за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года, — 456 млн рублей).

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

30. Доходы будущих периодов

Как описано в примечаниях 14 и 29, в 2024 и 2025 годах Группа получила права на отсрочку платежей и льготы (освобождения от уплаты) в отношении неуплаченных частей платежей по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов. Льготы будут предоставлены в случае выполнения условий соглашений о реализации инвестиционных проектов, предусматривающих строительство и последующую эксплуатацию мест приложения труда — трех логистических комплексов в Московской области.

Льгота отражена в составе доходов будущих периодов в качестве государственных субсидий. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа обладает разумной уверенностью, что условия предоставления государственных субсидий соблюдаются, в связи с чем задолженность по аренде земельных участков была расклассифицирована в состав долгосрочных доходов будущих периодов. Доход будет признан в составе прибыли или убытка после завершения строительства мест приложения труда.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по аренде земельных участков и являющиеся неотъемлемым условием получения льготы, отражаются в уменьшение суммы льгот.

В случае если разумная уверенность в соблюдении условий предоставления государственных субсидий более не будет иметь места, задолженность будет вновь отражаться в составе арендных обязательств, и на данную задолженность будут начисляться проценты, предусмотренные соглашениями о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда.

В следующей таблице представлена информация об изменениях в доходах будущих периодов в отчетном году:

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января 2025 года	7 497	–
Перенесено из арендных обязательств	10 735	7 527
Комиссионное вознаграждение по банковским гарантиям	(169)	(30)
Остаток на 31 декабря 2025 года	18 063	7 497

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

31. Условные активы и обязательства

a) Страхование

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

b) Судебные разбирательства

За годы, закончившиеся 31 декабря 2025 и 2024 годов, Группа участвовала в судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

32. Операции со связанными сторонами

a) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее краткосрочное вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн руб.	2025	2024
Заработная плата и премии	313	373
	313	373

b) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

	Сумма сделки		Задолженность	
млн руб.	2025	2024	2025	2024
Прочие связанные стороны	1 485	1 094	2 496	525
	1 485	1 094	2 496	525

(ii) Расходы

	Сумма сделки		Задолженность	
млн руб.	2025	2024	2025	2024
Прочие связанные стороны	(732)	(39)	15 730	225
	(732)	(39)	15 730	225

На 31 декабря 2025 года кредиторская задолженность включает 14 815 млн рублей, относящиеся к приобретению АО «Бизнес-Недвижимость» (см. примечание 28).

(iii) Займы

	Сумма займов (выданных)/ полученных		Задолженность	
млн руб.	2025	2024	2025	2024
Займы выданные	–	(870)	85	573
Займы полученные	746	653	(619)	(3 781)
Кредиты полученные	(593)	17	(3 009)	(2 419)
	153	(200)	(3 543)	(5 627)

(iv) Прочие операции

	Сумма сделки		Задолженность	
млн руб.	2025	2024	2025	2024
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	1 062	1 436	22	47
Проценты по депозитам	65	89	–	–
Проценты к оплате	(1 170)	(379)	(10)	(10)
	(43)	1 146	12	37

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

32. Операции со связанными сторонами

(v) Выданные поручительства и залоги

В декабре 2023 года Группа заключила договор цессии со вторым участником совместного предприятия, в соответствии с которым одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии она должна будет погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн рублей, срок погашения которой — 20 марта 2031 года, и начисленные проценты по ставке ЦБ + 6% годовых за период с даты заключения договора. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в соответствии с МСФО (IFRS) 9 на 31 декабря 2025 года в сумме 823 млн рублей (на 31 декабря 2024 года в сумме 1 021 млн рублей).

В 2024 году Группой был заключен договор залога доли в уставном капитале совместного предприятия, обеспечивающий заем, выданный вторым участником совместного предприятия. Стоимость доли на 31 декабря 2025 года составила 3 849 млн рублей (на 31 декабря 2024 года — 5 899 млн рублей).

На 31 декабря 2025 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 140 млн рублей, приобретенных в рамках объединения бизнеса и учитываемых в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы (см. примечание 15).

c) Операции с совместным предприятием

(i) Займы и гарантии

	Сумма займов выданных/ полученных		Задолженность	
млн руб.	2025	2024	2025	2024
Займы выданные	419	(70)	419	–
Займы полученные	(198)	(191)	(823)	(1 021)
Кредиты полученные	(2 029)	(337)	(7 421)	(6 211)
	(1 808)	(598)	(7 825)	(7 232)

В декабре 2023 года для финансирования приобретения доли в совместном предприятии Группа привлекла заем от совместного предприятия по ставке ЦБ + 10% (ЦБ + 6% начиная с августа 2024 года) и выбрала метод оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В таблице выше приведена справедливая стоимость займа на 31 декабря 2025 года.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

33. Основные дочерние организации

Существенные дочерние организации

Наименование предприятия	Юрисдикция образования	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «Группа компаний «Эталон»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года — АО «Лидер-Инвест»)	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЭталонЛенСпецСМУ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «ЭталонАктив»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Новатор»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «ЛенСпецСМУ-Реконструкция»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СПМ-Жилстрой»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Эталон-Инвест»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Развитие»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «МБИ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Омск»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Екатеринбург»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Новосибирск»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «СЗ Эталон-Московский регион»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО СЗ «Эталон в Шушарах»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЭТАЛОН СУОМЕН РАНТА»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЭТАЛОН СИТИЛАЙФ»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон Новоорловский»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон-Казань»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон Илона»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
ООО «СЗ Эталон Грин»	Российская Федерация	100,00%	100,00%
АО «Бизнес-Недвижимость»	Российская Федерация	100,00%	100,00%

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа контролирует 143 юридических лица (31 декабря 2024 года — 130), а их активы, обязательства, доход и расходы учтены в консолидированной финансовой отчетности.

Примечания

к консолидированной финансовой отчётности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

34. События после отчетной даты

После отчетной даты Группа объявила о вторичном публичном размещении акций (SPO) на Московской бирже. Компания приняла решение об увеличении уставного капитала путем размещения дополнительного выпуска акций номинальной стоимостью 0,005 618 305 млн рубля в количестве 400 000 000 штук и получила денежные средства в сумме 18 324 млн рублей.

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, не погашенные по состоянию на 31 декабря 2025 года, на общую сумму 77 973 млн рублей.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 54 036 млн рублей по номинальным процентным ставкам 0,01–21% с погашением до 2032 года.

После отчетной даты Группа досрочно погасила заем от совместного предприятия в сумме 11 727 млн рублей (учтена в сумме погашенных после отчетной даты займов) и выдала ему заем в сумме 1 876 млн рублей. На отчетную дату обязательство по займу от совместного предприятия, учитываемому по справедливой стоимости через прибыль или убыток, составило 7 421 млн рублей. Обязательство было рассчитано исходя из первоначального срока погашения в 2031 году. Полученные совместным предприятием денежные средства были направлены на частичное досрочное погашение займа от второго участника совместного предприятия.

После отчетной даты Группа и второй участник совместного предприятия приняли решение изменить сроки акцептов опционов пут и колл на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, установив новый срок с 1 по 30 октября 2026 года вместо первоначального срока с 31 января 2026 года по 20 июня 2031 года. По состоянию на дату составления отчетности расчетная цена исполнения опциона по выкупу оставшейся доли составляет 5 620 млн рублей и не включена в состав кредиторской задолженности на отчетную дату.

Дополнительная информация

не предусмотренная требованиями МСФО
(в отношении которой не проводился аудит)

Нижеследующие показатели, не определенные в стандартах МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не были единообразно рассчитаны всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что соотношение скорректированной чистой задолженности к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (EBITDA), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA

млн руб.	2025	2024
Кредиты и займы	222 491	176 593
Денежные средства и их эквиваленты	(4 889)	(4 320)
Денежные средства на счетах эскроу	(104 298)	(112 289)
Скорректированный чистый долг	**113 304**	**59 984**

млн руб.	2025	2024
Валовая прибыль	41 399	41 378
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	1 449	–
Общие и административные расходы	(7 883)	(8 455)
Коммерческие расходы	(7 592)	(6 188)
Скорректированный результат от операционной деятельности	**27 373**	**26 735**
Амортизация, включая активы в форме права пользования	988	911
EBITDA	**28 361**	**27 646**
Распределение цены сделки (PPA) от покупки «Эталон-Финанс», учтенной в себестоимости продаж	1 416	1 047
Скорректированная EBITDA	**29 777**	**28 693**
Скорректированный чистый долг / скорректированная EBITDA	**3,81**	**2,09**

Дополнительная информация

не предусмотренная требованиями МСФО
(в отношении которой не проводился аудит)

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, включая банковские депозиты на срок более трех месяцев, а также денежных средств на счетах эскроу по строительным проектам Группы. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев за вычетом общехозяйственных и административных расходов, коммерческих расходов, скорректированную на амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расхода по налогу на прибыль, обесценения и амортизации, эффекта распределения цены сделки, убытка от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, прибыли от выгодной покупки бизнеса, а также прочих операционных расходов.

Группа считает, что показатель «скорректированная EBITDA» будет полезен инвесторам, поскольку он представляет собой индикатор устойчивости и эффективности текущих коммерческих операций, в том числе отражает возможность Группы финансировать дискреционные расходы, например капитальные расходы и прочие инвестиции, а также возможность привлекать и обслуживать долговые обязательства.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA могут использовать кредиторы и прочие заинтересованные участники рынка.

Отношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой сумму кредитов и займов за вычетом проектного финансирования (финансирование с покрытием деньгами на счетах эскроу) и за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

млн руб.	2025	2024
Кредиты и займы	222 491	176 593
Обеспеченное проектное финансирование	(133 722)	(103 126)
Итого корпоративные кредиты и займы	**88 769**	**73 467**
Денежные средства и их эквиваленты	(4 889)	(4 320)
Чистый корпоративный долг	**83 880**	**69 147**
Чистый корпоративный долг / скорректированная EBITDA	**2,82**	**2,41**

Изменение показателя распределение цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс», учтенного в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

PPA является значимым неоперационным фактором, который существенно влияет на финансовые результаты Группы и продолжит оказывать существенное влияние в течение следующих нескольких лет. Раскрытие данной информации позволяет повысить прозрачность отчетности, а также позволяет пользователям финансовой отчетности правильно оценивать эффект PPA на финансовые результаты.

млн руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	11 861	12 908
Учтено в составе себестоимости	(1 416)	(1 047)
Остаток на 31 декабря	**10 445**	**11 861**

Дополнительная информация

не предусмотренная требованиями МСФО
(в отношении которой не проводился аудит)

Убыток за отчетный период, скорректированный на эффект распределения цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс»

млн руб.	2025	2024
Итого совокупный убыток за год	(22 336)	(6 914)
PPA в составе себестоимости	1 416	1 047
Налоговый эффект	(354)	(262)
Убыток за год до эффекта распределения цены сделки	(21 274)	(6 129)

11

приложение

221 Об отчете
222 Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций кодекса Корпоративного управления
240 Отчет о крупных сделках и сделках с заинтересованностью
241 Показатели устойчивого развития
246 Указатель стандартов GRI и SASB
252 Дополнительные показатели эффективности

Об отчете

Настоящий отчет отражает деятельность Международной компании публичного акционерного общества «Эталон Груп», сокращенное название — МКПАО «Эталон Груп», ИНН 3900042827, ОГРН 1253900007173.

Иностранное юридическое лицо «Эталон Груп ПИЭЛСИ», созданное в Гернси 8 ноября 2007 года с целью извлечения прибыли, в конце 2023 года приняло решение об изменении личного закона в порядке редомициляции и стало МКПАО «Эталон Груп». Компания была зарегистрирована в Едином государственном реестре юридических лиц Российской Федерации (ЕГРЮЛ) 8 июля 2025 года. Текущий адрес регистрации Группы — Калининградская обл., г. о. город Калининград, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 57, помещ. LXXII, ком. 4.

Финансовые данные, представленные в отчете, приведены на основе консолидированной аудированной отчетности по стандартам МСФО. Нефинансовая информация представлена для организаций Группы, находящихся под контролем или существенным влиянием Компании и при этом оказывающих существенное воздействие на устойчивое развитие Компании. Часть нефинансовых показателей предоставлена партнерами, поставщиками и прочими контрагентами.

Отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Настоящий отчет о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления был рассмотрен советом директоров МКПАО «Эталон Групп» на заседании 23 июня 2026 года.

Совет директоров подтверждает, что приведенные в настоящем отчете данные содержат полную и достоверную информацию о соблюдении обществом принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления за 2025 год.

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1	**Общество должно обеспечивать равное и справедливое отношение ко всем акционерам при реализации ими права на участие в управлении обществом**			
1.1.1	Общество создает для акционеров максимально благоприятные условия для участия в общем собрании, условия для выработки обоснованной позиции по вопросам повестки дня общего собрания, координации своих действий, а также возможность высказать свое мнение по рассматриваемым вопросам	1 Общество предоставляет доступный способ коммуникации с обществом, такой как горячая линия, электронная почта или форум в сети Интернет, позволяющий акционерам высказать свое мнение и направить вопросы в отношении повестки дня в процессе подготовки к проведению общего собрания. Указанные способы коммуникации были организованы обществом и предоставлены акционерам в ходе подготовки к проведению каждого общего собрания, прошедшего в отчетный период	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
1.1.2	Порядок сообщения о проведении общего собрания и предоставления материалов к общему собранию дает акционерам возможность надлежащим образом подготовиться к участию в нем	1 В отчетном периоде сообщение о проведении общего собрания акционеров размещено (опубликовано) на сайте общества в сети Интернет не позднее чем за 30 дней до даты проведения общего собрания, если законодательством не предусмотрен больший срок. 2 В сообщении о проведении собрания указаны документы, необходимые для допуска в помещение. 3 Акционерам был обеспечен доступ к информации о том, кем предложены вопросы повестки дня и кем выдвинуты кандидаты в совет директоров и ревизионную комиссию общества (в случае, если ее формирование предусмотрено уставом общества)	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
1.1.3	В ходе подготовки и проведения общего собрания акционеры имели возможность беспрепятственно и своевременно получать информацию о собрании и материалы к нему, задавать вопросы исполнительным органам и членам совета директоров общества, общаться друг с другом	1 В отчетном периоде акционерам была предоставлена возможность задать вопросы членам исполнительных органов и членам совета директоров общества в период подготовки к собранию и в ходе проведения общего собрания. 2 Позиция совета директоров (включая внесенные в протокол особые мнения (при наличии) по каждому вопросу повестки общих собраний, проведенных в отчетный период, была включена в состав материалов к общему собранию. 3 Общество предоставляло акционерам, имеющим на это право, доступ к списку лиц, имеющих право на участие в общем собрании, начиная с даты получения его обществом во всех случаях проведения общих собраний в отчетном периоде	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.1.4	Реализация права акционера требовать созыва общего собрания, выдвигать кандидатов в органы управления и вносить предложения для включения в повестку дня общего собрания не была сопряжена с неоправданными сложностями	1 Уставом общества установлен срок внесения акционерами предложений для включения в повестку дня годового общего собрания, составляющий не менее 60 дней после окончания соответствующего календарного года. 2 В отчетном периоде общество не отказывало в принятии предложений в повестку дня или кандидатов в органы общества по причине опечаток и иных несущественных недостатков в предложении акционера	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
1.1.5	Каждый акционер имел возможность беспрепятственно реализовать право голоса самым простым и удобным для него способом	1 Уставом общества предусмотрена возможность заполнения электронной формы бюллетеня на сайте в сети Интернет, адрес которого указан в сообщении о проведении общего собрания акционеров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
1.1.6	Установленный обществом порядок ведения общего собрания обеспечивает равную возможность всем лицам, присутствующим на собрании, высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы	1 При проведении в отчетном периоде общих собраний акционеров в форме собрания (совместного присутствия акционеров) предусматривалось достаточное время для докладов по вопросам повестки дня и время для обсуждения этих вопросов, акционерам была предоставлена возможность высказать свое мнение и задать интересующие их вопросы по повестке дня. 2 Обществом были приглашены кандидаты в органы управления и контроля общества и предприняты все необходимые меры для обеспечения их участия в общем собрании акционеров, на котором их кандидатуры были поставлены на голосование. Присутствовавшие на общем собрании акционеров кандидаты в органы управления и контроля общества были доступны для ответов на вопросы акционеров. 3 Единоличный исполнительный орган, лицо, ответственное за ведение бухгалтерского учета, председатель или иные члены комитета совета директоров по аудиту были доступны для ответов на вопросы акционеров на общих собраниях акционеров, проведенных в отчетном периоде. 4 В отчетном периоде общество использовало телекоммуникационные средства для обеспечения дистанционного доступа акционеров для участия в общих собраниях либо советом директоров было принято обоснованное решение об отсутствии необходимости (возможности) использования таких средств в отчетном периоде	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.2	**Акционерам предоставлена равная и справедливая возможность участвовать в прибыли общества посредством получения дивидендов**			
1.2.1	Общество разработало и внедрило прозрачный и понятный механизм определения размера дивидендов и их выплаты	1 Положение о дивидендной политике общества утверждено советом директоров и раскрыто на сайте общества в сети Интернет. 2 Если дивидендная политика общества, составляющего консолидированную финансовую отчетность, использует показатели отчетности общества для определения размера дивидендов, то соответствующие положения дивидендной политики учитывают консолидированные показатели финансовой отчетности. 3 Обоснование предлагаемого распределения чистой прибыли, в том числе на выплату дивидендов и собственные нужды общества, и оценка его соответствия принятой в обществе дивидендной политике, с пояснениями и экономическим обоснованием потребности в направлении определенной части чистой прибыли на собственные нужды в отчетном периоде были включены в состав материалов к общему собранию акционеров, в повестку дня которого включен вопрос о распределении прибыли (в том числе о выплате (объявлении) дивидендов)	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 соблюдается. Критерий 3 не соблюдается. В состав материалов к Общему собранию акционеров был включен документ, содержащий рекомендации Совета директоров по размеру дивиденда по акциям. В связи с получением чистого убытка в отчетном году и отсутствием базы для выплаты дивидендов подготовка развернутого экономического обоснования не требовалась. Соответствующий отчет с пояснениями и обоснованием в материалы к ГОСА не включался
1.2.2	Общество не принимает решение о выплате дивидендов, если такое решение, формально не нарушая ограничений, установленных законодательством, является экономически необоснованным и может привести к формированию ложных представлений о деятельности общества	1 В Положении о дивидендной политике общества помимо ограничений, установленных законодательством, определены финансовые/экономические обстоятельства, при которых обществу не следует принимать решение о выплате дивидендов	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
1.2.3	Общество не допускает ухудшения дивидендных прав существующих акционеров	1 В отчетном периоде общество не предпринимало действий, ведущих к ухудшению дивидендных прав существующих акционеров	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
1.2.4	Общество стремится к исключению использования акционерами иных способов получения прибыли (дохода) за счет общества, помимо дивидендов и ликвидационной стоимости	1 В отчетном периоде иные способы получения лицами, контролирующими общество, прибыли (дохода) за счет общества помимо дивидендов (например, с помощью трансфертного ценообразования, необоснованного оказания обществу контролирующим лицом услуг по завышенным ценам, путем замещающих дивиденды внутренних займов контролирующему лицу и (или) его подконтрольным лицам) не использовались	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
1.3	**Система и практика корпоративного управления обеспечивают равенство условий для всех акционеров — владельцев акций одной категории (типа), включая миноритарных (мелких) акционеров и иностранных акционеров, и равное отношение к ним со стороны общества**			
1.3.1	Общество создало условия для справедливого отношения к каждому акционеру со стороны органов управления и контролирующих лиц общества, в том числе условия, обеспечивающие недопустимость злоупотреблений со стороны крупных акционеров по отношению к миноритарным акционерам	1 В течение отчетного периода лица, контролирующие общество, не допускали злоупотреблений правами по отношению к акционерам общества, конфликты между контролирующими лицами общества и акционерами общества отсутствовали, а если таковые были, совет директоров уделил им надлежащее внимание	☒ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
1.3.2	Общество не предпринимает действий, которые приводят или могут привести к искусственному перераспределению корпоративного контроля	1 Квазиказначейские акции отсутствуют или не участвовали в голосовании в течение отчетного периода	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
1.4	**Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций**			
1.4	Акционерам обеспечены надежные и эффективные способы учета прав на акции, а также возможность свободного и необременительного отчуждения принадлежащих им акций	1 Используемые регистратором общества технологии и условия оказываемых услуг соответствуют потребностям общества и его акционеров, обеспечивают учет прав на акции и реализацию прав акционеров наиболее эффективным образом	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
2.1	**Совет директоров осуществляет стратегическое управление обществом, определяет основные принципы и подходы к организации в обществе системы управления рисками и внутреннего контроля, контролирует деятельность исполнительных органов общества, а также реализует иные ключевые функции**			
2.1.1	Совет директоров отвечает за принятие решений, связанных с назначением и освобождением от занимаемых должностей исполнительных органов, в том числе в связи с ненадлежащим исполнением ими своих обязанностей. Совет директоров также осуществляет контроль за тем, чтобы исполнительные органы общества действовали в соответствии с утвержденными стратегией развития и основными направлениями деятельности общества	1 Совет директоров имеет закрепленные в уставе полномочия по назначению, освобождению от занимаемой должности и определению условий договоров в отношении членов исполнительных органов. 2 В отчетном периоде комитет по номинациям (назначениям, кадрам) рассмотрел вопрос о соответствии профессиональной квалификации, навыков и опыта членов исполнительных органов текущим и ожидаемым потребностям общества, продиктованным утвержденной стратегией общества. 3 В отчетном периоде советом директоров рассмотрен отчет (отчеты) единоличного исполнительного органа и коллегиального исполнительного органа (при наличии) о выполнении стратегии общества	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
2.1.2	Совет директоров устанавливает основные ориентиры деятельности общества на долгосрочную перспективу, оценивает и утверждает ключевые показатели деятельности и основные бизнес-цели общества, оценивает и одобряет стратегию и бизнес-планы по основным видам деятельности общества	1 В течение отчетного периода на заседаниях совета директоров были рассмотрены вопросы, связанные с ходом исполнения и актуализации стратегии, утверждением финансово-хозяйственного плана (бюджета) общества, а также рассмотрением критериев и показателей (в том числе промежуточных) реализации стратегии и бизнес-планов общества	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
2.1.3	Совет директоров определяет принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1 Принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе определены советом директоров и закреплены во внутренних документах общества, определяющих политику в области управления рисками и внутреннего контроля. 2 В отчетном периоде совет директоров утвердил (пересмотрел) приемлемую величину рисков (риск-аппетит) общества либо комитет по аудиту и (или) комитет по рискам (при наличии) рассмотрел целесообразность вынесения на рассмотрение совета директоров вопроса о пересмотре риск-аппетита общества	□ соблюдается □ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Политика была принята 31 марта 2026 года в рамках приведения ЛНА в соответствие с требованиями российского законодательства в связи с редомициляцией. Критерий 2 не соблюдается. В отчетном периоде вопрос о пересмотре риск-аппетита не рассматривался в связи с сохранением общего операционного контекста. Совет директоров регулярно (не реже одного раза в полгода) рассматривает отчет об управлении рисками

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.1.4	Совет директоров определяет политику общества по вознаграждению и (или) возмещению расходов (компенсаций) членам совета директоров, исполнительным органам общества и иным ключевым руководящим работникам общества	1 В обществе разработана, утверждена советом директоров и внедрена политика (политики) по вознаграждению и возмещению расходов (компенсаций) членов совета директоров, исполнительных органов общества и иных ключевых руководящих работников общества. 2 В течение отчетного периода советом директоров были рассмотрены вопросы, связанные с указанной политикой (политиками)	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. В настоящее время вопросы вознаграждения регулируются условиями программы долгосрочной мотивации и Уставом, в соответствии с положениями которого по решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение, связанное с исполнением ими функций членов Совета директоров. До завершения процесса актуализации ЛНА в вопросах вознаграждения эмитент руководствуется принципами, закрепленными в Политике по вознаграждениям и компенсациям, выплачиваемым членам Совета директоров Etalon Group PLC. Политика не утверждена. Критерий 2 не соблюдается. В связи с отсутствием Политики связанные с ней вопросы не рассматривались
2.1.5	Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов между органами общества, акционерами общества и работниками общества	1 Совет директоров играет ключевую роль в предупреждении, выявлении и урегулировании внутренних конфликтов. 2 Общество создало систему идентификации сделок, связанных с конфликтом интересов, и систему мер, направленных на разрешение таких конфликтов	☐ соблюдается ☒ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 не соблюдается. Отдельное положение, связанное с вопросами управления конфликтами интересов, в отчетном году не утверждалось. На период актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства, в вопросах, связанных с конфликтами интересов общество руководствовалось Кодексом этики, Антикоррупционной политикой и Политикой по комплаенсу Группы «Эталон»
2.1.6	Совет директоров играет ключевую роль в обеспечении прозрачности общества, своевременности и полноты раскрытия обществом информации, необременительного доступа акционеров к документам общества	1 Во внутренних документах общества определены лица, ответственные за реализацию информационной политики	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Отдельное положение, связанное с информационной политикой, в отчетном году не утверждалось. На период актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства в вопросах информационной политики общество руководствовалось положениями Политики по раскрытию информации Etalon Group PLC. Для реализации положений политики в составе Совета директоров общества сформирован Комитет по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации
2.1.7	Совет директоров осуществляет контроль за практикой корпоративного управления в обществе и играет ключевую роль в существенных корпоративных событиях общества	1 В течение отчетного периода совет директоров рассмотрел результаты самооценки и (или) внешней оценки практики корпоративного управления в обществе	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☒ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. В отчетном году вопросы оценки практики корпоративного управления на рассмотрение не выносились. Процедура самооценки работы Совета директоров Etalon Group PLC была проведена по итогам 2024 года, самооценка работы Совета директоров общества запланирована на 2026 год

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.2	**Совет директоров подотчетен акционерам общества**			
2.2.1	Информация о работе совета директоров раскрывается и предоставляется акционерам	1 Годовой отчет общества за отчетный период включает в себя информацию о посещаемости заседаний совета директоров и комитетов каждым из членов совета директоров. 2 Годовой отчет содержит информацию об основных результатах оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в отчетном периоде	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.2.2	Председатель совета директоров доступен для общения с акционерами общества	1 В обществе существует прозрачная процедура, обеспечивающая акционерам возможность направления председателю совета директоров (и, если применимо, старшему независимому директору) обращений и получения обратной связи по ним	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.3	**Совет директоров является эффективным и профессиональным органом управления общества, способным выносить объективные независимые суждения и принимать решения, отвечающие интересам общества и его акционеров**			
2.3.1	Только лица, имеющие безупречную деловую и личную репутацию и обладающие знаниями, навыками и опытом, необходимыми для принятия решений, относящихся к компетенции совета директоров, и требующимися для эффективного осуществления его функций, избираются членами совета директоров	1 В отчетном периоде советом директоров (или его комитетом по номинациям) была проведена оценка кандидатов в совет директоров с точки зрения наличия у них необходимого опыта, знаний, деловой репутации, отсутствия конфликта интересов и так далее	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.3.2	Члены совета директоров общества избираются посредством прозрачной процедуры, позволяющей акционерам получить информацию о кандидатах, достаточную для формирования представления об их личных и профессиональных качествах	1 Во всех случаях проведения общего собрания акционеров в отчетном периоде, повестка дня которого включала вопросы об избрании совета директоров, общество представило акционерам биографические данные всех кандидатов в члены совета директоров, результаты оценки соответствия профессиональной квалификации, опыта и навыков кандидатов текущим и ожидаемым потребностям общества, проведенной советом директоров (или его комитетом по номинациям), а также информацию о соответствии кандидата критериям независимости согласно рекомендациям 102-107 Кодекса и информацию о наличии письменного согласия кандидатов на избрание в состав совета директоров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.3.3	Состав совета директоров сбалансирован, в том числе по квалификации его членов, их опыту, знаниям и деловым качествам, и пользуется доверием акционеров	1 В отчетном периоде совет директоров проанализировал собственные потребности в области профессиональной квалификации, опыта и навыков и определил компетенции, необходимые совету директоров в краткосрочной и долгосрочной перспективе	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.3.4	Количественный состав совета директоров общества дает возможность организовать деятельность совета директоров наиболее эффективным образом, включая возможность формирования комитетов совета директоров, а также обеспечивает существенным миноритарным акционерам общества возможность избрания в состав совета директоров кандидата, за которого они голосуют	1 В отчетном периоде совет директоров рассмотрел вопрос о соответствии количественного состава совета директоров потребностям общества и интересам акционеров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.4	**В состав совета директоров входит достаточное количество независимых директоров**			
2.4.1	Независимым директором признается лицо, которое обладает достаточными профессионализмом, опытом и самостоятельностью для формирования собственной позиции, способно выносить объективные и добросовестные суждения, независимые от влияния исполнительных органов общества, отдельных групп акционеров или иных заинтересованных сторон. При этом следует учитывать, что в обычных условиях не может считаться независимым кандидат (избранный член совета директоров), который связан с обществом, его существенным акционером, существенным контрагентом или конкурентом общества или связан с государством	1 В течение отчетного периода все независимые члены совета директоров отвечали всем критериям независимости, указанным в рекомендациях 102–107 Кодекса, или были признаны независимыми по решению совета директоров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.4.2	Проводится оценка соответствия кандидатов в члены совета директоров критериям независимости, а также осуществляется регулярный анализ соответствия независимых членов совета директоров критериям независимости. При проведении такой оценки содержание преобладает над формой	1 В отчетном периоде совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) составил мнение о независимости каждого кандидата в совет директоров и представил акционерам соответствующее заключение. 2 За отчетный период совет директоров (или комитет по номинациям совета директоров) по крайней мере один раз рассмотрел вопрос о независимости действующих членов совета директоров (после их избрания). 3 В обществе разработаны процедуры, определяющие необходимые действия члена совета директоров в том случае, если он перестает быть независимым, включая обязательства по своевременному информированию об этом совета директоров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.4.3	Независимые директора составляют не менее одной трети избранного состава совета директоров	1 Независимые директора составляют не менее одной трети состава совета директоров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.4.4	Независимые директора играют ключевую роль в предотвращении внутренних конфликтов в обществе и совершении обществом существенных корпоративных действий	1 Независимые директора (у которых отсутствовал конфликт интересов) в отчетном периоде предварительно оценивали существенные корпоративные действия, связанные с возможным конфликтом интересов, а результаты такой оценки предоставлялись совету директоров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.5	**Председатель совета директоров способствует наиболее эффективному осуществлению функций, возложенных на совет директоров**			
2.5.1	Председателем совета директоров избран независимый директор либо из числа избранных независимых директоров определен старший независимый директор, координирующий работу независимых директоров и осуществляющий взаимодействие с председателем совета директоров	1 Председатель совета директоров является независимым директором или же среди независимых директоров определен старший независимый директор. 2 Роль, права и обязанности председателя совета директоров (и, если применимо, старшего независимого директора) должным образом определены во внутренних документах общества	☐ соблюдается ■ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 2 не соблюдается. В отчетном году в обществе не утверждался отдельный документ, фиксирующий соответствующие положения. В условиях продолжающейся актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства в вопросах роли, обязанностей и прав председателя Совета директоров, общество руководствовалось Положением о Совете директоров Etalon Group PLC. Кроме того, любой член Совета директоров, включая независимых участников, имеет возможность напрямую довести до председателя Совета директоров свою позицию по любому вопросу повестки собрания

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.5.2	Председатель совета директоров обеспечивает конструктивную атмосферу проведения заседаний, свободное обсуждение вопросов, включенных в повестку дня заседания, контроль за исполнением решений, принятых советом директоров	1 Эффективность работы председателя совета директоров оценивалась в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.5.3	Председатель совета директоров принимает необходимые меры для своевременного предоставления членам совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня	1 Обязанность председателя совета директоров принимать меры по обеспечению своевременного предоставления полной и достоверной информации членам совета директоров по вопросам повестки заседания совета директоров закреплена во внутренних документах общества	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. В отчетном году в обществе не утверждался отдельный документ, фиксирующий соответствующие положения. В условиях продолжающейся актуализации ЛНА общество руководствовалось требованиями российского законодательства, в соответствии с которыми Председатель Совета директоров принимал меры для своевременного предоставления членам Совета директоров информации, необходимой для принятия решений по вопросам повестки дня
2.6	**Члены совета директоров действуют добросовестно и разумно в интересах общества и его акционеров на основе достаточной информированности, с должной степенью заботливости и осмотрительности**			
2.6.1	Члены совета директоров принимают решения с учетом всей имеющейся информации, в отсутствие конфликта интересов, с учетом равного отношения к акционерам общества, в рамках обычного предпринимательского риска	1 Внутренними документами общества установлено, что член совета директоров обязан уведомить совет директоров, если у него возникает конфликт интересов в отношении любого вопроса повестки дня заседания совета директоров или комитета совета директоров, до начала обсуждения соответствующего вопроса повестки. 2 Внутренние документы общества предусматривают, что член совета директоров должен воздержаться от голосования по любому вопросу, в котором у него есть конфликт интересов. 3 В обществе установлена процедура, которая позволяет совету директоров получать профессиональные консультации по вопросам, относящимся к его компетенции, за счет общества	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1/2/3 не соблюдается. В отчетном году в обществе не утверждалось внутреннее положение, регулирующее соответствующие вопросы. В условиях продолжающейся актуализации ЛНА в вопросах, связанных с конфликтами интересов общество руководствовалось положениями политик Etalon Group PLC. В соответствии с ними для членов Совета директоров предусмотрена обязанность по своевременному информированию о возникновении конфликта интересов и отказу от принятия решений по любому вопросу, в котором у них существует конфликт интересов. Совет директоров вправе привлекать к анализу проектов решений внешних независимых экспертов, в том числе для принятия участия в заседаниях Совета директоров и профильных комитетов
2.6.2	Права и обязанности членов совета директоров четко сформулированы и закреплены во внутренних документах общества	1 В обществе принят и опубликован внутренний документ, четко определяющий права и обязанности членов совета директоров	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопросам. В условиях продолжающейся актуализации ЛНА общество руководствовалось положениями Устава, фиксирующими основные права и обязанности членов Совета директоров
2.6.3	Члены совета директоров имеют достаточно времени для выполнения своих обязанностей	1 Индивидуальная посещаемость заседаний совета и комитетов, а также достаточность времени для работы в совете директоров, в том числе в его комитетах, проанализирована в рамках процедуры оценки (самооценки) качества работы совета директоров в отчетном периоде. 2 В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров обязаны уведомлять совет директоров о своем намерении войти в состав органов управления других организаций (помимо подконтрольных обществу организаций), а также о факте такого назначения	☐ соблюдается ■ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 не соблюдается. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопросам

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.6.4	Все члены совета директоров в равной степени имеют возможность доступа к документам и информации общества. Вновь избранным членам совета директоров в максимально возможный короткий срок предоставляется достаточная информация об обществе и о работе совета директоров	1 В соответствии с внутренними документами общества члены совета директоров имеют право получать информацию и документы, необходимые членам совета директоров общества для исполнения ими своих обязанностей, касающиеся общества и подконтрольных ему организаций, а исполнительные органы общества обязаны обеспечить предоставление соответствующей информации и документов. 2 В обществе реализуется формализованная программа ознакомительных мероприятий для вновь избранных членов совета директоров	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Члены Совета директоров имеют возможность оперативно получать ответы на свои запросы и любую необходимую им информацию напрямую от исполнительных органов или через Корпоративного секретаря. Обязанность Корпоративного секретаря о соответствующей поддержке членов Совета директоров закреплена в публичном Положении о Корпоративном секретаре
2.7	**Заседания совета директоров, подготовка к ним и участие в них членов совета директоров обеспечивают эффективную деятельность совета директоров**			
2.7.1	Заседания совета директоров проводятся по мере необходимости, с учетом масштабов деятельности и стоящих перед обществом в определенный период времени задач	1 Совет директоров провел не менее шести заседаний за отчетный год	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.7.2	Во внутренних документах общества закреплен порядок подготовки и проведения заседаний совета директоров, обеспечивающий членам совета директоров возможность надлежащим образом подготовиться к его проведению	1 В обществе утвержден внутренний документ, определяющий процедуру подготовки и проведения заседаний совета директоров, в котором в том числе установлено, что уведомление о проведении заседания должно быть сделано, как правило, не менее чем за пять дней до даты его проведения. 2 В отчетном периоде отсутствующим в месте проведения заседания совета директоров членам совета директоров предоставлялась возможность участия в обсуждении вопросов повестки дня и голосовании дистанционно — посредством конференц- и видео-конференц-связи	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 частично соблюдается. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопросам. На период актуализации ЛНА, которую планируется завершить в 2026 году, общество руководствовалось соответствующими положениями Устава, один из пунктов которого закрепляет обязательство направления уведомления в течение двух календарных дней до даты заседания. Внутренний документ не утверждался. Критерий 2 соблюдается
2.7.3	Форма проведения заседания совета директоров определяется с учетом важности вопросов повестки дня. Наиболее важные вопросы решаются на заседаниях, проводимых в очной форме	1 Уставом или внутренним документом общества предусмотрено, что наиболее важные вопросы (в том числе перечисленные в рекомендации 168 Кодекса) должны рассматриваться на очных заседаниях совета директоров	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается частично. Уставом не предусмотрено. Внутренний документ не утверждался
2.7.4	Решения по наиболее важным вопросам деятельности общества принимаются на заседании совета директоров квалифицированным большинством или большинством голосов всех избранных членов совета директоров	1 Уставом общества предусмотрено, что решения по наиболее важным вопросам, в том числе изложенным в рекомендации 170 Кодекса, должны приниматься на заседании совета директоров квалифицированным большинством, не менее чем в 3/4 голосов, или же большинством голосов всех избранных членов совета директоров	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☑ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Уставом не предусмотрено. Согласно Уставу данные нормы регулируются правом Республики Кипр, сам Устав не предусматривает соответствующих положений

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.8	**Совет директоров создает комитеты для предварительного рассмотрения наиболее важных вопросов деятельности общества**			
2.8.1	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с контролем за финансово-хозяйственной деятельностью общества, создан комитет по аудиту, состоящий из независимых директоров	1 Совет директоров сформировал комитет по аудиту, состоящий исключительно из независимых директоров. 2 Во внутренних документах общества определены задачи комитета по аудиту, в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 172 Кодекса. 3 По крайней мере, один член комитета по аудиту, являющийся независимым директором, обладает опытом и знаниями в области подготовки, анализа, оценки и аудита бухгалтерской (финансовой) отчетности. 4 Заседания комитета по аудиту проводились не реже одного раза в квартал в течение отчетного периода	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается частично. Большинство членов комитета составляют независимые директора. Сформированный в обществе комитет состоит из трех членов, двое из которых являются независимыми. Формирование комитета, полностью состоящего из независимых участников ограничено числом независимых директоров, которые обладают соответствующими знаниями и опытом. Критерий 2 соблюдается. Критерий 3 соблюдается. Критерий 4 соблюдается
2.8.2	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с формированием эффективной и прозрачной практики вознаграждения, создан комитет по вознаграждениям, состоящий из независимых директоров и возглавляемый независимым директором, не являющимся председателем совета директоров	1 Советом директоров создан комитет по вознаграждениям, который состоит только из независимых директоров. 2 Председателем комитета по вознаграждениям является независимый директор, который не является председателем совета директоров. 3 Во внутренних документах общества определены задачи комитета по вознаграждениям, включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 180 Кодекса, а также условия (события), при наступлении которых комитет по вознаграждениям рассматривает вопрос о пересмотре политики общества по вознаграждению членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается частично. Большинство членов комитета составляют независимые директора. Сформированный в обществе комитет состоит из трех членов, двое из которых являются независимыми. Формирование комитета, полностью состоящего из независимых участников ограничено числом независимых директоров, которые обладают соответствующими знаниями и опытом. Критерий 2 соблюдается Критерий 3 не соблюдается. Положение не утверждено. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопросам. Его принятие планируется в рамках завершения процесса актуализации ЛНА в 2026 году
2.8.3	Для предварительного рассмотрения вопросов, связанных с осуществлением кадрового планирования (планирования преемственности), профессиональным составом и эффективностью работы совета директоров, создан комитет по номинациям (назначениям, кадрам), большинство членов которого являются независимыми директорами	1 Советом директоров создан комитет по номинациям (или его задачи, указанные в рекомендации 186 Кодекса, реализуются в рамках иного комитета), большинство членов которого являются независимыми директорами. 2 Во внутренних документах общества определены задачи комитета по номинациям (или соответствующего комитета с совмещенным функционалом), включая в том числе задачи, содержащиеся в рекомендации 186 Кодекса. 3 В целях формирования совета директоров, наиболее полно отвечающего целям и задачам общества, комитет по номинациям в отчетном периоде самостоятельно или совместно с иными комитетами совета директоров или уполномоченное подразделение общества по взаимодействию с акционерами организовал взаимодействие с акционерами, не ограничиваясь кругом крупнейших акционеров, в контексте подбора кандидатов в совет директоров общества	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 не соблюдается. Положение не утверждено. Критерий 3 соблюдается. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопросам. Его принятие планируется в рамках завершения процесса актуализации ЛНА в 2026 году
2.8.4	С учетом масштабов деятельности и уровня риска совет директоров общества удостоверился в том, что состав его комитетов полностью отвечает целям деятельности общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми (комитет по стратегии, комитет по корпоративному управлению, комитет по этике, комитет по управлению рисками, комитет по бюджету, комитет по здоровью, безопасности и окружающей среде и др.)	1 В отчетном периоде совет директоров общества рассмотрел вопрос о соответствии структуры совета директоров масштабу и характеру, целям деятельности и потребностям, профилю рисков общества. Дополнительные комитеты либо были сформированы, либо не были признаны необходимыми	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
2.8.5	Состав комитетов определен таким образом, чтобы он позволял проводить всестороннее обсуждение предварительно рассматриваемых вопросов с учетом различных мнений	1 Комитет по аудиту, комитет по вознаграждениям, комитет по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) в отчетном периоде возглавлялись независимыми директорами. 2 Во внутренних документах (политиках) общества предусмотрены положения, в соответствии с которыми лица, не входящие в состав комитета по аудиту, комитета по номинациям (или соответствующий комитет с совмещенным функционалом) и комитета по вознаграждениям, могут посещать заседания комитетов только по приглашению председателя соответствующего комитета	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 соблюдается частично. В отчетном году соответствующее положение было предусмотрено в отношении комитета Совета директоров по аудиту. В Положении о комитете Совета директоров по аудиту данное положение предусмотрено. Иные Положения не утверждались
2.8.6	Председатели комитетов регулярно информируют совет директоров и его председателя о работе своих комитетов	1 В течение отчетного периода председатели комитетов регулярно отчитывались о работе комитетов перед советом директоров	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
2.9	**Совет директоров обеспечивает проведение оценки качества работы совета директоров, его комитетов и членов совета директоров**			
2.9.1	Проведение оценки качества работы совета директоров направлено на определение степени эффективности работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров, соответствия их работы потребностям развития общества, активизацию работы совета директоров и выявление областей, в которых их деятельность может быть улучшена	1 Во внутренних документах общества определены процедуры проведения оценки (самооценки) качества работы совета директоров. 2 Оценка (самооценка) качества работы совета директоров, проведенная в отчетном периоде, включала оценку работы комитетов, индивидуальную оценку каждого члена совета директоров и совета директоров в целом. 3 Результаты оценки (самооценки) качества работы совета директоров, проведенной в течение отчетного периода, были рассмотрены на очном заседании совета директоров	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопроса. В вопросах самооценки, проведенной в отчетном году, общество ориентировалось на принципы, зафиксированные в соответствующем положении Etalon Group PLC. Критерий 2 соблюдается. Критерий 3 соблюдается
2.9.2	Оценка работы совета директоров, комитетов и членов совета директоров осуществляется на регулярной основе не реже одного раза в год. Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров не реже одного раза в три года привлекается внешняя организация (консультант)	1 Для проведения независимой оценки качества работы совета директоров в течение трех последних отчетных периодов по меньшей мере один раз обществом привлекалась внешняя организация (консультант)	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
3.1	**Корпоративный секретарь общества обеспечивает эффективное текущее взаимодействие с акционерами, координацию действий общества по защите прав и интересов акционеров, поддержку эффективной работы совета директоров**			
3.1.1	Корпоративный секретарь обладает знаниями, опытом и квалификацией, достаточными для исполнения возложенных на него обязанностей, безупречной репутацией и пользуется доверием акционеров	1 На сайте общества в сети Интернет и в годовом отчете представлена биографическая информация о корпоративном секретаре (включая сведения о возрасте, образовании, квалификации, опыте), а также сведения о должностях в органах управления иных юридических лиц, занимаемых корпоративным секретарем в течение не менее чем пяти последних лет	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
3.1.2	Корпоративный секретарь обладает достаточной независимостью от исполнительных органов общества и имеет необходимые полномочия и ресурсы для выполнения поставленных перед ним задач	1 В обществе принят и раскрыт внутренний документ — положение о корпоративном секретаре. 2 Совет директоров утверждает кандидатуру на должность корпоративного секретаря и прекращает его полномочия, рассматривает вопрос о выплате ему дополнительного вознаграждения. 3 Во внутренних документах общества закреплено право корпоративного секретаря запрашивать, получать документы общества и информацию у органов управления, структурных подразделений и должностных лиц общества	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.1	**Уровень выплачиваемого обществом вознаграждения достаточен для привлечения, мотивации и удержания лиц, обладающих необходимой для общества компетенцией и квалификацией. Выплата вознаграждения членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам общества осуществляется в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению**			
4.1.1	Уровень вознаграждения, предоставляемого обществом членам совета директоров, исполнительным органам и иным ключевым руководящим работникам, создает достаточную мотивацию для их эффективной работы, позволяя обществу привлекать и удерживать компетентных и квалифицированных специалистов. При этом общество избегает большего, чем это необходимо, уровня вознаграждения, а также неоправданно большого разрыва между уровнями вознаграждения указанных лиц и работников общества	1 Вознаграждение членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определено с учетом результатов сравнительного анализа уровня вознаграждения в сопоставимых компаниях	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.1.2	Политика общества по вознаграждению разработана комитетом по вознаграждениям и утверждена советом директоров общества. Совет директоров при поддержке комитета по вознаграждениям обеспечивает контроль за внедрением и реализацией в обществе политики по вознаграждению, а при необходимости — пересматривает и вносит в нее коррективы	1 В течение отчетного периода комитет по вознаграждениям рассмотрел политику (политики) по вознаграждениям и (или) практику ее (их) внедрения, осуществил оценку их эффективности и прозрачности и при необходимости представил соответствующие рекомендации совету директоров по пересмотру указанной политики (политик)	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.1.3	Политика общества по вознаграждению содержит прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам	1 Политика (политики) общества по вознаграждению содержит (содержат) прозрачные механизмы определения размера вознаграждения членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества, а также регламентирует (регламентируют) все виды выплат, льгот и привилегий, предоставляемых указанным лицам	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий не соблюдается. В настоящее время вопросы вознаграждения регулируются условиями программы долгосрочной мотивации и Уставом, в соответствии с положениями которого, по решению Общего собрания акционеров, членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение, связанное с исполнением ими функций членов Совета директоров. До завершения процесса актуализации ЛНА в вопросах вознаграждения общество руководствуется принципами, закрепленными в Политике по вознаграждениям и компенсациям, выплачиваемым членам Совета директоров Etalon Group PLC
4.1.4	Общество определяет политику возмещения расходов (компенсаций), конкретизирующую перечень расходов, подлежащих возмещению, и уровень обслуживания, на который могут претендовать члены совета директоров, исполнительные органы и иные ключевые руководящие работники общества. Такая политика может быть составной частью политики общества по вознаграждению	1 В политике (политиках) по вознаграждению или в иных внутренних документах общества установлены правила возмещения расходов членов совета директоров, исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.2	**Система вознаграждения членов совета директоров обеспечивает сближение финансовых интересов директоров с долгосрочными финансовыми интересами акционеров**			
4.2.1	Общество выплачивает фиксированное годовое вознаграждение членам совета директоров. Общество не выплачивает вознаграждение за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров. Общество не применяет формы краткосрочной мотивации и дополнительного материального стимулирования в отношении членов совета директоров	1 В отчетном периоде общество выплачивало вознаграждение членам совета директоров в соответствии с принятой в обществе политикой по вознаграждению. 2 В отчетном периоде обществом в отношении членов совета директоров не применялись формы краткосрочной мотивации, дополнительного материального стимулирования, выплата которого зависит от результатов (показателей) деятельности общества. Выплата вознаграждения за участие в отдельных заседаниях совета или комитетов совета директоров не осуществлялась	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.2.2	Долгосрочное владение акциями общества в наибольшей степени способствует сближению финансовых интересов членов совета директоров с долгосрочными интересами акционеров. При этом общество не обуславливает права реализации акций достижением определенных показателей деятельности, а члены совета директоров не участвуют в опционных программах	1 Если внутренний документ (документы) — политика (политики) по вознаграждению общества — предусматривает (предусматривают) предоставление акций общества членам совета директоров, должны быть предусмотрены и раскрыты четкие правила владения акциями членами совета директоров, нацеленные на стимулирование долгосрочного владения такими акциями	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.2.3	В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами	1 В обществе не предусмотрены какие-либо дополнительные выплаты или компенсации в случае досрочного прекращения полномочий членов совета директоров в связи с переходом контроля над обществом или иными обстоятельствами	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.3	**Система вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества предусматривает зависимость вознаграждения от результата работы общества и их личного вклада в достижение этого результата**			
4.3.1	Вознаграждение членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества определяется таким образом, чтобы обеспечивать разумное и обоснованное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения, зависящей от результатов работы общества и личного (индивидуального) вклада работника в конечный результат	1 В течение отчетного периода одобренные советом директоров годовые показатели эффективности использовались при определении размера переменного вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества. 2 В ходе последней проведенной оценки системы вознаграждения членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества совет директоров (комитет по вознаграждениям) удостоверился в том, что в обществе применяется эффективное соотношение фиксированной части вознаграждения и переменной части вознаграждения. 3 При определении размера выплачиваемого вознаграждения членам исполнительных органов и иным ключевым руководящим работникам общества учитываются риски, которое несет общество, с тем чтобы избежать создания стимулов к принятию чрезмерно рискованных управленческих решений	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
4.3.2	Общество внедрило программу долгосрочной мотивации членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (опционов или других производных финансовых инструментов, базисным активом по которым являются акции общества)	1 В случае, если общество внедрило программу долгосрочной мотивации для членов исполнительных органов и иных ключевых руководящих работников общества с использованием акций общества (финансовых инструментов, основанных на акциях общества), программа предусматривает, что право реализации таких акций и иных финансовых инструментов наступает не ранее чем через три года с момента их предоставления. При этом право их реализации обусловлено достижением определенных показателей деятельности общества	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
4.3.3	Сумма компенсации («золотой парашют»), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевых руководящих работников по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, не превышает двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	1 Сумма компенсации («золотой парашют»), выплачиваемая обществом в случае досрочного прекращения полномочий членам исполнительных органов или ключевым руководящим работникам по инициативе общества и при отсутствии с их стороны недобросовестных действий, в отчетном периоде не превышала двукратного размера фиксированной части годового вознаграждения	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
5.1	**В обществе создана эффективно функционирующая система управления рисками и внутреннего контроля, направленная на обеспечение разумной уверенности в достижении поставленных перед обществом целей**			
5.1.1	Советом директоров общества определены принципы и подходы к организации системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1 Функции различных органов управления и подразделений общества в системе управления рисками и внутреннего контроля четко определены во внутренних документах/соответствующей политике общества, одобренной советом директоров	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Соответствующая политика была утверждена в марте 2026 года в рамках актуализации ЛНА в соответствии с требованиями российского законодательства
5.1.2	Исполнительные органы общества обеспечивают создание и поддержание функционирования эффективной системы управления рисками и внутреннего контроля в обществе	1 Исполнительные органы общества обеспечили распределение обязанностей, полномочий, ответственности в области управления рисками и внутреннего контроля между подотчетными им руководителями (начальниками) подразделений и отделов	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Соответствующее подразделение создано 29 апреля 2026 года
5.1.3	Система управления рисками и внутреннего контроля в обществе обеспечивает объективное, справедливое и ясное представление о текущем состоянии и перспективах общества, целостность и прозрачность отчетности общества, разумность и приемлемость принимаемых обществом рисков	1 В обществе утверждена антикоррупционная политика. 2 В обществе организован безопасный, конфиденциальный и доступный способ (горячая линия) информирования совета директоров или комитета совета директоров по аудиту о фактах нарушения законодательства, внутренних процедур, кодекса этики общества	☐ соблюдается ■ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. В отчетном году в обществе не принималось отдельное положение по соответствующим вопросам. В вопросах недопущения коррупционных проявлений общество руководствовалось соответствующей политикой Группы «Эталон». Политика не утверждена. Критерий 2 соблюдается
5.1.4	Совет директоров общества предпринимает необходимые меры для того, чтобы убедиться, что действующая в обществе система управления рисками и внутреннего контроля соответствует определенным советом директоров принципам и подходам к ее организации и эффективно функционирует	1 В течение отчетного периода совет директоров (комитет по аудиту и (или) комитет по рискам (при наличии) организовал проведение оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2 В отчетном периоде совет директоров рассмотрел результаты оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля общества и сведения о результатах рассмотрения включены в состав годового отчета общества	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Соответствующая оценка будет проведена в 2026 году

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
5.2	**Для систематической независимой оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, и практики корпоративного управления общество организовывает проведение внутреннего аудита**			
5.2.1	Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение или привлечена независимая внешняя организация. Функциональная и административная подотчетность подразделения внутреннего аудита разграничены. Функционально подразделение внутреннего аудита подчиняется совету директоров	1 Для проведения внутреннего аудита в обществе создано отдельное структурное подразделение внутреннего аудита, функционально подотчетное совету директоров, или привлечена независимая внешняя организация с тем же принципом подотчетности	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
5.2.2	Подразделение внутреннего аудита проводит оценку надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, а также оценку корпоративного управления, применяет общепринятые стандарты деятельности в области внутреннего аудита	1 В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля. 2 В отчетном периоде в рамках проведения внутреннего аудита дана оценка практики (отдельных практик) корпоративного управления, включая процедуры информационного взаимодействия (в том числе по вопросам внутреннего контроля и управления рисками) на всех уровнях управления общества, а также взаимодействия с заинтересованными лицами	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
6.1	**Общество и его деятельность являются прозрачными для акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц**			
6.1.1	В обществе разработана и внедрена информационная политика, обеспечивающая эффективное информационное взаимодействие общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц	1 Советом директоров общества утверждена информационная политика общества, разработанная с учетом рекомендаций Кодекса. 2 В течение отчетного периода совет директоров (или один из его комитетов) рассмотрел вопрос об эффективности информационного взаимодействия общества, акционеров, инвесторов и иных заинтересованных лиц и целесообразности (необходимости) пересмотра информационной политики общества	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Критерий 2 не соблюдается. Отдельное положение, связанное с информационной политикой, в отчетном году не утверждалось. На период актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства в вопросах информационной политики общество руководствовалось положениями Политики по раскрытию информации Etalon Group PLC. Оценка эффективности информационного взаимодействия за второе полугодие 2025 года будет проведена в 2026 году
6.1.2	Общество раскрывает информацию о системе и практике корпоративного управления, включая подробную информацию о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса	1 Общество раскрывает информацию о системе корпоративного управления в обществе и общих принципах корпоративного управления, применяемых в обществе, в том числе на сайте общества в сети Интернет. 2 Общество раскрывает информацию о составе исполнительных органов и совета директоров, независимости членов совета и их членстве в комитетах совета директоров (в соответствии с определением Кодекса). 3 В случае наличия лица, контролирующего общество, общество публикует меморандум контролирующего лица относительно планов такого лица в отношении корпоративного управления в обществе	☐ соблюдается ■ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 соблюдается. Критерий 3 частично. Общество публикует сведения о системе корпоративного управления и иную информацию, подлежащую обязательному раскрытию. В отношении информации о контролирующих эмитентах общество руководствуется Постановлением Правительства РФ от 4 июля 2023 года № 1102

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
6.2	**Общество своевременно раскрывает полную, актуальную и достоверную информацию об обществе для обеспечения возможности принятия обоснованных решений акционерами общества и инвесторами**			
6.2.1	Общество раскрывает информацию в соответствии с принципами регулярности, последовательности и оперативности, а также доступности, достоверности, полноты и сравнимости раскрываемых данных	1 В обществе определена процедура, обеспечивающая координацию работы всех структурных подразделений и работников общества, связанных с раскрытием информации или деятельность которых может привести к необходимости раскрытия информации. 2 В случае если ценные бумаги общества обращаются на иностранных организованных рынках, раскрытие существенной информации в Российской Федерации и на таких рынках осуществляется синхронно и эквивалентно в течение отчетного года. 3 Если иностранные акционеры владеют существенным количеством акций общества, то в течение отчетного года раскрытие информации осуществлялось не только на русском, но также на одном из наиболее распространенных иностранных языков	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	
6.2.2	Общество избегает формального подхода при раскрытии информации и раскрывает существенную информацию о своей деятельности, даже если раскрытие такой информации не предусмотрено законодательством	1 В информационной политике общества определены подходы к раскрытию сведений об иных событиях (действиях), оказывающих существенное влияние на стоимость или котировки его ценных бумаг, раскрытие сведений о которых не предусмотрено законодательством. 2 Общество раскрывает информацию о структуре капитала общества в соответствии с рекомендацией 290 Кодекса в годовом отчете и на сайте общества в сети Интернет. 3 Общество раскрывает информацию о подконтрольных организациях, имеющих для него существенное значение, в том числе о ключевых направлениях их деятельности, о механизмах, обеспечивающих подотчетность подконтрольных организаций, полномочиях совета директоров общества в отношении определения стратегии и оценки результатов деятельности подконтрольных организаций. 4 Общество раскрывает нефинансовый отчет — отчет об устойчивом развитии, экологический отчет, отчет о корпоративной социальной ответственности или иной отчет, содержащий нефинансовую информацию, в том числе о факторах, связанных с окружающей средой (в том числе экологические факторы и факторы, связанные с изменением климата), обществом (социальные факторы) и корпоративным управлением, за исключением отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг и годового отчета акционерного общества	□ соблюдается ■ частично соблюдается □ не соблюдается	Критерий 1 частично соблюдается. Политика не утверждена. Отдельное положение, связанное с информационной политикой, в отчетном году не утверждалось. На период актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства в вопросах информационной политики общество руководствовалось положениями Политики по раскрытию информации Etalon Group PLC. Критерий 2 соблюдается. Критерий 3 соблюдается. Критерий 4 соблюдается
6.2.3	Годовой отчет, являясь одним из наиболее важных инструментов информационного взаимодействия с акционерами и другими заинтересованными сторонами, содержит информацию, позволяющую оценить итоги деятельности общества за год	1 Годовой отчет общества содержит информацию о результатах оценки комитетом по аудиту эффективности процесса проведения внешнего и внутреннего аудита. 2 Годовой отчет общества содержит сведения о политике общества в области охраны окружающей среды, социальной политике общества	■ соблюдается □ частично соблюдается □ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
6.3	**Общество предоставляет информацию и документы по запросам акционеров в соответствии с принципами равнодоступности и необременительности**			
6.3.1	Реализация акционерами права на доступ к документам и информации общества не сопряжена с неоправданными сложностями	1 В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) общества определен необременительный порядок предоставления по запросам акционеров доступа к информации и документам общества. 2 В информационной политике (внутренних документах, определяющих информационную политику) содержатся положения, предусматривающие, что в случае поступления запроса акционера о предоставлении информации о подконтрольных обществу организациях общество предпринимает необходимые усилия для получения такой информации у соответствующих подконтрольных обществу организаций	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ☑ не соблюдается	Критерий 1 не соблюдается. Политика не утверждена. Критерий 2 не соблюдается. Политика не утверждена. Отдельное положение, связанное с информационной политикой, в отчетном году не утверждалось. На период актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства в вопросах информационной политики общество руководствовалось положениями Политики по раскрытию информации Etalon Group PLC
6.3.2	При предоставлении обществом информации акционерам обеспечивается разумный баланс между интересами конкретных акционеров и интересами самого общества, заинтересованного в сохранении конфиденциальности важной коммерческой информации, которая может оказать существенное влияние на его конкурентоспособность	1 В течение отчетного периода общество не отказывало в удовлетворении запросов акционеров о предоставлении информации либо такие отказы были обоснованными. 2 В случаях, определенных информационной политикой общества, акционеры предупреждаются о конфиденциальном характере информации и принимают на себя обязанность по сохранению ее конфиденциальности	☐ соблюдается ☑ частично соблюдается ☐ не соблюдается	Критерий 1 соблюдается. Критерий 2 не соблюдается. Политика не утверждена. Отдельное положение, связанное с информационной политикой, в отчетном году не утверждалось. На период актуализации ЛНА с учетом требований российского законодательства в вопросах информационной политики общество руководствовалось положениями Политики по раскрытию информации Etalon Group PLC. Типовая форма договора о конфиденциальности размещена на сайте общества
7.1	**Действия, которые в значительной степени влияют или могут повлиять на структуру акционерного капитала и финансовое состояние общества и, соответственно, на положение акционеров (существенные корпоративные действия), осуществляются на справедливых условиях, обеспечивающих соблюдение прав и интересов акционеров, а также иных заинтересованных сторон**			
7.1.1	Существенными корпоративными действиями признаются реорганизация общества, приобретение 30 и более процентов голосующих акций общества (поглощение), совершение обществом существенных сделок, увеличение или уменьшение уставного капитала общества, осуществление листинга и делистинга акций общества, а также иные действия, которые могут привести к существенному изменению прав акционеров или нарушению их интересов. Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями, и такие действия отнесены к компетенции совета директоров общества	1 Уставом общества определен перечень (критерии) сделок или иных действий, являющихся существенными корпоративными действиями. Принятие решений в отношении существенных корпоративных действий уставом общества отнесено к компетенции совета директоров. В тех случаях, когда осуществление данных корпоративных действий прямо отнесено законодательством к компетенции общего собрания акционеров, совет директоров предоставляет акционерам соответствующие рекомендации	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
7.1.2	Совет директоров играет ключевую роль в принятии решений или выработке рекомендаций в отношении существенных корпоративных действий, совет директоров опирается на позицию независимых директоров общества	1 В обществе предусмотрена процедура, в соответствии с которой независимые директора заявляют о своей позиции по существенным корпоративным действиям до их одобрения	☑ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	

№	Принципы корпоративного управления	Критерии оценки соблюдения принципа корпоративного управления	Статус соответствия принципу корпоративного управления	Объяснения отклонения от критериев оценки соблюдения принципа корпоративного управления
7.1.3	При совершении существенных корпоративных действий, затрагивающих права и законные интересы акционеров, обеспечиваются равные условия для всех акционеров общества, а при недостаточности предусмотренных законодательством механизмов, направленных на защиту прав акционеров, – дополнительные меры, защищающие права и законные интересы акционеров общества. При этом общество руководствуется не только соблюдением формальных требований законодательства, но и принципами корпоративного управления, изложенными в Кодексе	1 Уставом общества с учетом особенностей его деятельности к компетенции совета директоров отнесено одобрение, помимо предусмотренных законодательством, иных сделок, имеющих существенное значение для общества. 2 В течение отчетного периода все существенные корпоративные действия проходили процедуру одобрения до их осуществления	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
7.2	**Общество обеспечивает такой порядок совершения существенных корпоративных действий, который позволяет акционерам своевременно получать полную информацию о таких действиях, обеспечивает им возможность влиять на совершение таких действий и гарантирует соблюдение и адекватный уровень защиты их прав при совершении таких действий**			
7.2.1	Информация о совершении существенных корпоративных действий раскрывается с объяснением причин, условий и последствий совершения таких действий	1 В случае, если обществом в течение отчетного периода совершались существенные корпоративные действия, общество своевременно и детально раскрывало информацию о таких действиях, в том числе о причинах, условиях совершения действий и последствиях таких действий для акционеров	■ соблюдается ☐ частично соблюдается ☐ не соблюдается	
7.2.2	Правила и процедуры, связанные с осуществлением обществом существенных корпоративных действий, закреплены во внутренних документах общества	1 Во внутренних документах общества определены случаи и порядок привлечения оценщика для определения стоимости имущества, отчуждаемого или приобретаемого по крупной сделке или сделке с заинтересованностью. 2 Внутренние документы общества предусматривают процедуру привлечения оценщика для оценки стоимости приобретения и выкупа акций общества. 3 При отсутствии формальной заинтересованности члена совета директоров, единоличного исполнительного органа, члена коллегиального исполнительного органа общества или лица, являющегося контролирующим лицом общества, либо лица, имеющего право давать обществу обязательные для него указания, в сделках общества, но при наличии конфликта интересов или иной их фактической заинтересованности, внутренними документами общества предусмотрено, что такие лица не принимают участия в голосовании по вопросу одобрения такой сделки	☐ соблюдается ☐ частично соблюдается ■ не соблюдается	Критерий 1/2/3 не соблюдается. Не утверждены внутренние документы. В отчетном году соответствующие внутренние документы не принимались. Согласно действующему законодательству при рассмотрении существенных сделок может привлекаться независимый оценщик. В голосованиях Совета директоров участвуют лишь те члены, которые не находятся в положении заинтересованности в отношении предмета сделки

Отчет о крупных сделках и сделках с заинтересованностью

Отчет о заключенных Обществом сделках в 2025 году, в совершении которых имеется заинтересованность

В 2025 году к Обществу не были применимы Положения главы XI Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах», определяющие порядок одобрения сделок, в совершении которых имеется заинтересованность

Отчет о заключенных Обществом крупных сделках в 2025 году

Дата совершения	25.12.2025
Предмет взаимосвязанных сделок	Предметом Договоров об оказании услуг являются услуги по привлечению инвесторов в рамках организации публичного предложения обыкновенных акций (далее Предложение) и иные консультационные услуги, оказываемые на возмездной основе. Предметом Иных сделок будет являться оказание Обществу услуг в связи с реализацией Предложения. При заключении Иных сделок генеральным директором Общества может быть определен иной предмет Иной сделки, если ее заключение требуется для осуществления Предложения.
Орган общества, принявший решение о согласии на совершение сделки	Совет директоров
Существенные условия сделки	Сделка состоит из нескольких взаимосвязанных сделок: 1 Договор об оказании услуг между Обществом и Публичным акционерным обществом «Сбербанк России» (ОГРН: 1027700132195); 2 Договор об оказании услуг между Обществом и Акционерным обществом «Старт Капитал» (ОГРН: 1227700426997), (далее совместно – «Договоры об оказании услуг», а по отдельности – «Договор об оказании услуг»); 3 Иные сделки, заключаемые Обществом в связи с осуществлением Предложения, в том числе, договоры об оказании юридических услуг, брокерские договоры, договоры об оказании услуг с дистрибуционными агентами, и иными лицами, заключаемые для целей реализации Предложения, (далее – «Иные сделки», а совместно с Договорами оказания услуг – «Взаимосвязанные сделки»).
Стороны сделки	Сторонами Договоров об оказании услуг является Общество, в качестве заказчика, и Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (ОГРН: 1027700132195) и Акционерное общество «Старт Капитал» (ОГРН: 1227700426997) в качестве исполнителей. Сторонами Иных сделок будут являться Общество и юридические консультанты, дистрибуционные агенты, брокеры и иные лица, привлекаемые Обществом для целей реализации Предложения.
Сроки сделки	Договоры об оказании услуг вступают в силу в дату их подписания и действуют до наиболее ранней из следующих дат: (а) даты совершения Предложения / даты, наступающей на 30 (Тридцатый) рабочий день с даты совершения Предложения; (б) даты, наступающей через 24 месяца с даты Договора об оказании услуг; (в) даты досрочного прекращения действия Договора об оказании услуг любой его стороной при направлении предварительного письменного уведомления об этом другой стороне. Срок Иных сделок определяется Обществом по собственному усмотрению с учетом сроков реализации Предложения.
Иные существенные условия	Каждым Договором об оказании услуг предусмотрена обязанность Общества по возмещению исполнителю (на условиях, в порядке и в пределах лимитов, предусмотренных Договором об оказании услуг) любых имущественных потерь (по смыслу статьи 406.1 ГК РФ), связанных с Предложением, предполагаемой или завершенной сделкой, заключенной в рамках Предложения, или с оказанием исполнителем услуг по Договору об оказании услуг и возникших в результате или в связи с: – любыми исками, требованиями, претензиями, запросами или расследованиями со стороны любых третьих лиц в адрес исполнителя, привлеченных исполнителем на основании Договора об оказании услуг для целей оказания услуг третьих лиц, иных лиц, входящих в группу исполнителя, директоров и (или) сотрудников исполнителя или иных лиц, входящих в группу исполнителя, включая, помимо прочего, возникающих в связи с или в результате любой недостоверности или нарушения любого заверения об обстоятельствах (по смыслу статьи 431.2 ГК РФ), предоставленного Обществом по Договору об оказании услуг (далее совместно – «Требования»), – и любыми судебными, арбитражными, административными или иными разбирательствами, связанными с такими Требованиями (далее – «Разбирательства»), независимо от того, является ли исполнитель, привлеченное исполнителем на основании Договора об оказании услуг для целей оказания услуг третье лицо, иное лицо, входящее в группу исполнителя, или директора и (или) сотрудники исполнителя или иных лиц, входящих в группу исполнителя непосредственно стороной такого Разбирательства.

Показатели устойчивого развития

Ниже представлены ключевые показатели социального и экологического воздействия Группы «Эталон», раскрываемые в соответствии с перечнем показателей устойчивого развития Таксономии XBRL Банка России (версия 7.5.1.0). В таблице приведены данные, по которым в отчетном году велся консолидированный учет и которые Компания считает целесообразным раскрыть.

Некоторые данные за предыдущие отчетные периоды были уточнены по сравнению с ранее раскрытой информацией в связи с совершенствованием методологии расчета, повышением полноты и качества исходных данных, а также приведением показателей к сопоставимому виду.

Компания последовательно расширяет периметр раскрытия и совершенствует подходы к сбору, верификации и учету данных, а также рассматривает возможность дальнейшего расширения раскрытия в последующих отчетных периодах.

	Единица измерения	2023 год	2024 год	2025 год
Экологические показатели				
Энергопотребление[1]	ГДж	77 257,54	141 489,21	227 284,52
Тепловая энергия	ГДж	12 723,56	30 392,53	83 918,73
Электроэнергия	ГДж	63 277,93	108 109,00	132 244,41
Использованное топливо	ГДж	1 874,39	3 396,29	11 459,13
Объем потребления возобновляемой и низкоуглеродной энергии	ГДж	0	0	0
Масса выбросов загрязняющих веществ в атмосферный воздух от стационарных источников	Тыс. т	0,136	0,286	0,367
Общий объем забираемой воды	Тыс. куб. м	220,47	94,67	115,32
Доля оборотной и повторно используемой воды	%	0,78	1,23	1,06
Объем сбросов сточных вод[2]	Тыс. куб. м	608,75	602,97	528,14
Образовано отходов	Тыс. т	520,84	499,35	669,08
Опасные отходы (I–III классы)	Тыс. т	0,0001	0,0002	0,0001
Неопасные отходы (IV–V классы)	Тыс. т	520,84	499,35	669,08

[1] Разница между суммой значений и общим энергопотреблением обусловлена потерями энергии.

[2] Объем сброса сточных вод превышает объем забираемой воды, так как некоторые бизнес-единицы Группы имеют поверхностный сток с территории, который учитывается в общем объеме сброса.

Показатели устойчивого развития

	Единица измерения	2023 год	2024 год	2025 год
Обращение с отходами, включая	**Тыс. т**	**520,85**	**499,02**	**669,09**
Утилизация	Тыс. т	518,97	492,97	665,28
Обезвреживание	Тыс. т	0,0177	0,0002	0,0006
Захоронение	Тыс. т	0,60	3,35	2,58
Затраты на компенсации и штрафы	**Тыс. руб.**	**0,4**	**25,6**	**30 831,04**
штрафов за нарушения природоохранного законодательства	Тыс. руб.	0,4	25,6	50,04
выплаченной компенсации вреда, причиненного окружающей среде, отдельным компонентам природной среды	Тыс. руб.	0	0	30 781
Расходы на проведение мероприятий, связанных с охраной окружающей среды всего	**Тыс. руб.**	**138 688,31**	**182 228,07**	**512 913,70**
на охрану атмосферного воздуха и предотвращение изменения климата	Тыс. руб.	10 206,37	3 096,78	2 101,12
на сбор и очистку сточных вод	Тыс. руб.	30 213,77	18 177,98	24 542,59
на обращение с отходами	Тыс. руб.	89 906,33	143 630,31	479 602,42
на сохранение биоразнообразия и природных территорий	Тыс. руб.	0	18,50	0
на охрану и рациональное использование земель, реабилитацию земель	Тыс. руб.	6 380,44	0,30	0
на защиту окружающей среды от шумового, вибрационного и других видов физического воздействия	Тыс. руб.	805,00	0	0
на обеспечение радиационной безопасности окружающей среды	Тыс. руб.	0	0	0
на другие направления деятельности в сфере охраны окружающей среды	Тыс. руб.	1 176,40	17 304,20	6 667,58

Показатели устойчивого развития

	Единица измерения	2023 год	2024 год	2025 год
Инвестиции в основной капитал, направленные на охрану окружающей среды и рациональное использование природных ресурсов	Тыс. руб.	0	0	0
Социальные показателим				
Расходы на оплату труда	Тыс. руб.	15 063 000	18 450 000	21 726 047
Численность работников на конец года	Чел.	6 239	6 666	6 552
Коэффициент частоты производственного травматизма собственного персонала (LTIFR)[1]	–	0	0	0
Количество смертельных случаев работников организации без учета персонала подрядчиков	Ед.	0	0	0
Наложенные штрафы в связи с нарушением трудового законодательства	Тыс. руб.	0	0	2 000
Расходы на мероприятия по охране труда и промышленную безопасность на одного работника	Тыс. руб.	6,69	9,16	5,06
Расходы организации на обучение работников на одного работника	Тыс. руб.	7,12	7,91	4,87
Доля работников-мужчин	%	63	65	65
Доля работников-женщин	%	37	35	35
Доля работников в возрасте до 30 лет	%	16	17	19
Доля работников в возрасте 30–50 лет	%	62	60	60
Доля работников в возрасте старше 50 лет	%	22	24	22

[1] Lost time injury frequency rate — частота травм с временной потерей трудоспособности: число пострадавших в результате несчастных случаев с потерей рабочего времени * 1 000 000 / общее количество часов, отработанных всеми сотрудниками.

Показатели устойчивого развития

	Единица измерения	2023 год	2024 год	2025 год
Управленческие показатели				
Сумма начисленных обязательных платежей, за исключением штрафов и пени	**Тыс. руб.**	**11 699 571**	**14 818 126**	**18 878 957**
Налогов и сборов	Тыс. руб.	8 819 730	11 224 397	14 583 425
Страховых взносов	Тыс. руб.	2 879 841	3 593 729	4 295 532
Сумма уплаченных обязательных платежей, за исключением штрафов и пени	**Тыс. руб.**	**13 502 836**	**14 072 820**	**18 209 808**
Налогов и сборов	Тыс. руб.	10 610 792	10 463 757	13 914 873
Страховых взносов	Тыс. руб.	2 892 044	3 609 063	4 294 935
Сумма заявленных требований по судебным спорам с участием эмитента в качестве ответчика	**Тыс. руб.**	**0**	**0**	**0**
по делам о предъявлении требований к действующему или бывшему членам органов управления эмитента	Тыс. руб.	0	0	0
по делам об оспаривании сделок по ст. 173.1 и 174 ГК РФ	Тыс. руб.	0	0	0
по делам об оспаривании решений органов управления эмитента, а также споров с участием эмитента в иных судебных делах, связанных с нарушением корпоративного законодательства	Тыс. руб.	0	0	0

Показатели устойчивого развития

	Единица измерения	2023 год	2024 год	2025 год
Сумма удовлетворенных требований по судебным спорам с участием эмитента в качестве ответчика	**Тыс. руб.**	**0**	**0**	**0**
по делам о предъявлении требований к действующему или бывшему членам органов управления эмитента	Тыс. руб.	0	0	0
по делам об оспаривании сделок по ст. 173.1 и 174 ГК РФ	Тыс. руб.	0	0	0
по делам об оспаривании решений органов управления эмитента, а также споров с участием эмитента в иных судебных делах, связанных с нарушением корпоративного законодательства	Тыс. руб.	0	0	0
Сумма штрафов, наложенных на организацию и должностных лиц в связи с нарушением корпоративного законодательства и/или законодательства о рынке ценных бумаг	**Тыс. руб.**	**0**	**0**	**0**

Указатель стандартов GRI и SASB

В настоящем приложении приведены показатели устойчивого развития в соответствии с GRI Standards и SASB Standards, данные по которым раскрываются в отчете, а также даны поясняющие комментарии.

При этом значительная часть информации по вопросам устойчивого развития, включая детализированные показатели, методологии расчета и контекстные пояснения, вынесена в отдельный Отчет об устойчивом развитии, что позволяет обеспечить более структурированное представление данных и облегчить навигацию между финансовой и нефинансовой отчетностью.

Указатель стандартов GRI

Индикатор	Расшифровка	Месторасположение в отчете/комментарий	Раскрытие показателя
Общие вопросы			
Профиль организации			
2-1	**Детали организации**		
	Название организации	МКПАО «Эталон Груп»	Полностью раскрыт
	Расположение головного офиса	Калининградская область, г. о. город Калининград, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 57, помещ. LXXII, ком. 4	Полностью раскрыт
	Число стран, в которых организация осуществляет свою деятельность, и названия стран, в которых ведется основная деятельность или которые особенно значимы с точки зрения вопросов устойчивого развития, охватываемых отчетом	Россия	Полностью раскрыт
	Характер собственности и организационно-правовая форма	Международная компания публичного акционерного общества	Полностью раскрыт
2-6	**Деятельность, цепочка создания стоимости и другие деловые отношения**		
	Главные бренды, продукты и/или услуги	О Группе «Эталон», стр. 14	Полностью раскрыт
	Рынки, на которых работает организация (включая географическую разбивку, обслуживаемые сектора и категории потребителей и бенефициаров)	По состоянию на конец 2025 года Группа «Эталон» осуществляет свою деятельность в следующих регионах России: Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область, Омск, Екатеринбург, Тюмень, Казань, Новосибирская, Ростовская и Калининградская области, а также Хабаровский край. Портфель проектов, стр. 53, 58, 64, 69	Полностью раскрыт
	Масштаб организации	О Группе «Эталон», стр. 14 Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 243	Полностью раскрыт
2-7	Информация о сотрудниках	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 243	Частично раскрыт

Указатель стандартов GRI и SASB

Индикатор	Расшифровка	Месторасположение в отчете/комментарий	Раскрытие показателя
Общие вопросы			
Этика и добросовестность			
2-26	Механизмы обращения за консультацией и выражения озабоченности	Любой сотрудник, клиент, деловой партнер и другие заинтересованные стороны, считающие, что их законные интересы или интересы Компании нарушены, могут сообщить об этом по электронной почте (hotmail@etalongroup.com) или телефону (8 (800) 300 81 03). Компания гарантирует анонимность обращений и отсутствие какого-либо преследования заявителей.	Полностью раскрыт
Корпоративное управление			
2-9	**Структура и состав корпоративного управления**		
	Структура управления; комитеты, отвечающие за экономические, экологические и социальные вопросы	Корпоративное управление, стр. 110	Полностью раскрыт
	Состав высшего руководящего органа и комитетов	Корпоративное управление, стр. 106	Полностью раскрыт
2-13	Делегирование ответственности за управление воздействиями	Устойчивое развитие, гл. «Система управления», стр. 87	Полностью раскрыт
2-11	Сведения о председателе Совета директоров: исполнительные полномочия	Председатель высшего органа управления не является исполнительным директором Компании.	Полностью раскрыт
2-12	Роль высшего органа управления в надзоре за управлением воздействиями	Устойчивое развитие, гл. «Система управления», стр. 87	Полностью раскрыт
2-19	Политика вознаграждения	Корпоративное управление, стр. 109	Частично раскрыт
Взаимодействие с заинтересованными сторонами			
2-29	**Подход к взаимодействию с заинтересованными сторонами**		
	Группы стейкхолдеров, с которыми взаимодействует организация	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 91	Полностью раскрыт
	Подход организации к взаимодействию с заинтересованными сторонами по типу и группе стейкхолдеров	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 91	Полностью раскрыт

Указатель стандартов GRI и SASB

Индикатор	Расшифровка	Месторасположение в отчете/комментарий	Раскрытие показателя
Общие вопросы			
Отчетность			
2-2	Юридические лица, отчетность которых была включена в отчетность об устойчивом развитии	Нефинансовая информация представлена для организаций Группы, находящихся под контролем или существенным влиянием Компании и при этом оказывающих существенное воздействие на устойчивое развитие Компании.	Полностью раскрыт
2-3	**Отчетный период, частота и контактное лицо**		
	Отчетный период	01.01.2025–31.12.2025	Полностью раскрыт
	Цикл отчетности (годовой, двухгодичный и т. п.)	Компания выпускает отчетность ежегодно.	Полностью раскрыт
	Контактное лицо, к которому можно обратиться по вопросам, связанным с данным отчетом	Взаимодействие с инвесторами и акционерами, стр. 127	Полностью раскрыт
2-5	Независимое заверение	Опубликованная информация об устойчивом развитии не проходила процедуру независимого заверения.	Полностью раскрыт
Закупочная деятельность			
204-1	Доля местных поставщиков	Взаимодействие с заинтересованными сторонами, стр. 92	Полностью раскрыт
Экологические вопросы			
301-1	Использование материалов	Забота об окружающей среде, стр. 100	Частично раскрыт
302-1	Потребление энергии	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 241	Частично раскрыт
303-3	Забор воды	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 241	Частично раскрыт
303-4	Сброс воды	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 241	Частично раскрыт
306-2	Отходы по типу и способу обращения	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 241–242	Частично раскрыт
306-3	Объем отходов	Забота об окружающей среде, стр. 102	Частично раскрыт

Указатель стандартов GRI и SASB

Индикатор	Расшифровка	Месторасположение в отчете/комментарий	Раскрытие показателя
Социальные вопросы			
Охрана труда и безопасность			
403-1	Система охраны труда	Охрана труда и безопасность, стр. 96	Частично раскрыт
403-5	Обучение в области охраны труда и техники безопасности	Охрана труда и безопасность, стр. 96	Частично раскрыт
403-8	Работники, включенные в контур системы управления охраной труда и промышленной безопасностью	Охрана труда и безопасность, стр. 96	Полностью раскрыт
403-9	Производственный травматизм	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 243	Частично раскрыт
Обучение			
404-2	Программы повышения квалификации	Забота о сотрудниках, стр. 96	Частично раскрыт
Разнообразие и равные возможности			
405-1	Разнообразие сотрудников, в том числе на руководящих должностях	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 243 Доля женщин на руководящих постах в Компании составила в отчетном году 33%.	Полностью раскрыт
Противодействие дискриминации			
406-1	Случаи дискриминации и предпринятые организацией меры	В отчетном году в Компании не зарегистрировано ни одного случая дискриминации.	Полностью раскрыт
Детский труд			
408-1	Риски, связанные с возможными случаями использования детского труда в деятельности Компании и в цепочке поставок	В отчетном году Компания не фиксировала риск использования детского труда ни в собственной деятельности, ни в цепочке поставок.	Частично раскрыт

Указатель стандартов GRI и SASB

Индикатор	Расшифровка	Месторасположение в отчете/комментарий	Раскрытие показателя
Социальные вопросы			
Принудительный труд			
409-1	Риски, связанные с возможными случаями принудительного труда в деятельности Компании и в цепочке поставок	В отчетном году Компания не фиксировала риск использования принудительного труда ни в собственной деятельности, ни в цепочке поставок.	Частично раскрыт
Местные сообщества			
413-1	Взаимодействие с местным сообществом, оценки воздействия и программы развития	Забота о регионах присутствия, стр. 98	Частично раскрыт

Указатель стандартов GRI и SASB

Указатель стандартов SASB

Индикатор		Месторасположение в отчете/комментарий
Застройщики жилья[1]		
Землепользование и экологическое воздействие		
IF-HB-160a.1	Редевелопмент участков	Портфель проектов, стр. 48
IF-HB-160a.4	Учет экологической составляющей при выборе участков, проектировании, девелопменте и строительстве	Забота об окружающей среде, стр. 100
Охрана труда и безопасность		
F-HB-320a.1	Уровень травматизма (TRIR)	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 243
Воздействие новых жилых комплексов на местные сообщества		
IF-HB-410b.2	Точечное строительство	Портфель проектов, стр. 48
IF-HB-410b.3	Комплексные проекты (кластеры, многофункциональная застройка, проекты комплексного освоения территории)	Портфель проектов, стр. 48
Недвижимость[2]		
Использование энергоресурсов		
IF-RE-130a.2	Потребление энергии	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 241
Использование воды		
IF-RE-140a.2	Забор воды	Приложение «Показатели устойчивого развития», стр. 241

[1] SASB Home Builders.
[2] SASB Real Estate.

Дополнительные показатели эффективности, использованные в Годовом отчете за 2025 год

Мы включили в Годовой отчет неаудированные показатели эффективности финансовой и операционной деятельности, которые не признаются международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Мы включили эти показатель в отчет по причинам, описанным ниже; однако эти показатели не должны использоваться вместо исторических финансовых результатов Группы, основанных на МСФО, или рассматриваться в качестве альтернативы им.

Компания определила следующие показатели:

Финансовые показатели

Скорр. валовая прибыль

валовая прибыль без учета разового события – продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости и с корректировкой на прибыль от продажи инвестиционной недвижимости

EBITDA

валовая прибыль до вычета износа и амортизации за вычетом общехозяйственных и административных расходов

Скорр. EBITDA

скорректированная валовая прибыль до вычета износа и амортизации за вычетом общехозяйственных, административных и коммерческих расходов

Скорр. валовая рентабельность

скорректированная валовая прибыль, как определено выше, деленная на консолидированную выручку, скорректированную на выручку от продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости

Рентабельность по EBITDA

EBITDA, как определено выше, деленная на выручку

Рентабельность по скорр. EBITDA

скорр. EBITDA, как определено выше, деленная на консолидированную выручку, скорректированную на выручку от продажи отдельного объекта коммерческой недвижимости

Мы считаем, что включение показателей скорр. валовой прибыли, EBITDA, скорр. EBITDA, а также скорр. валовой рентабельности, рентабельности по EBITDA и по скорр. EBITDA необходимо, потому что они (i) улучшают понимание инвесторами нашего финансового состояния, (ii) используются нами в качестве важных дополнительных показателей для оценки финансовой деятельности Компании, включая нашу способность финансировать дискретные расходы, такие как капитальные затраты и другие инвестиции, а также наши возможности по обслуживанию и наращиванию долговых обязательств, и (iii) EBITDA – это показатель, включенный в определенные финансовые коэффициенты наших кредитных инструментов.

Дополнительные показатели эффективности, использованные в Годовом отчете за 2025 год

Чистый корпоративный долг

кредиты и займы за вычетом денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов со сроками более 3 месяцев, скорректированную на договорные обязательства в сегменте «Жилая недвижимость», и за вычетом стоимости объектов незавершенного строительства

Чистый корпоративный долг к скорр. EBITDA

отношение, рассчитанное путем деления чистого корпоративного долга на скорректированный показатель EBITDA (методика расчета каждого показателя определена выше).

Мы используем эти показатели как основные для оценки влияния общего размера наших чистых заимствований на нашу деятельность, а также для оценки нашей способности обслуживать долг и поддерживать ликвидность и платежеспособность нашего бизнеса.

Операционные показатели:

Новые продажи (шт.)

количество договоров купли-продажи, заключенных с покупателями (независимо от того, были ли контракты впоследствии расторгнуты)

Новые продажи (кв. м)

чистая продаваемая площадь квартир, коммерческих помещений и парковочных мест, в отношении которых были заключены договоры купли-продажи с покупателями (независимо от того, были ли договоры впоследствии расторгнуты)

Новые продажи (руб.)

денежная стоимость договоров купли-продажи квартир, коммерческих помещений и парковочных мест, которые были заключены с покупателями (независимо от того, были ли договоры впоследствии расторгнуты)

Денежные поступления (руб.)

фактическая сумма денег, полученная Компанией по заключенным договорам в течение отчетного периода, в том числе поступления на счета эскроу

Ввод в эксплуатацию (кв. м)

общая чистая продаваемая площадь, введенного в эксплуатацию проекта. Включает в себя жилье, встроенные коммерческие помещения, а также парковочные места и социальную инфраструктуру

Мы используем эти операционные показатели в качестве основных для оценки операционной деятельности Компании. Это наиболее часто используемые показатели в нашей отрасли. Они также часто используются аналитиками по ценным бумагам, инвесторами и другими заинтересованными сторонами.

Контактная информация
IR-команды Группы
«Эталон»

etalongroup.com

ir@etalongroup.com

Официальные аккаунты
Группы «Эталон» в соцсетях

Форма
обратной связи

Дизайн отчета

Praxis Report

2025