

МКПАО «Эталон Групп»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2025 год	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	16
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводился аудит)	88

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 Групп» 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 Групп»

15 апреля 2026 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам МКПАО «Эталон Групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности МКПАО «Эталон Групп» 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
<p>Признание выручки</p> <p>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.</p> <p>Мы считаем признание выручки ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершения объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату.</p> <p>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.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 завершения 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:<ul style="list-style-type: none">- 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».

**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(с), 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.

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



Москва, Россия
15 апреля 2026 года

МКПАО «Эталон Групп»
*Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

млн. руб.	Прим.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Выручка	6	153 627	130 946
Себестоимость	7	(112 228)	(89 568)
Валовая прибыль		<u>41 399</u>	<u>41 378</u>
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		<u>25 395</u>	<u>23 721</u>
Процентные финансовые доходы	11	3 028	1 978
Финансовые доходы - прочее	11	-	5 610
Финансовые расходы	11	(51 430)	(33 411)
Чистые финансовые расходы		<u>(48 402)</u>	<u>(25 823)</u>
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(1 963)	(4 991)
Убыток до налогообложения		<u>(24 969)</u>	<u>(7 093)</u>
Доход по налогу на прибыль	12	2 633	179
Чистый убыток за год		<u>(22 336)</u>	<u>(6 914)</u>
Итого совокупный убыток за год		<u>(22 336)</u>	<u>(6 914)</u>
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров Компании		(21 526)	(6 914)
Неконтролирующие доли участия		(810)	-
Общий совокупный убыток за год		<u>(22 336)</u>	<u>(6 914)</u>
Убыток на акцию:			
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.	23	(56,14)	(18,03)

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
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

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 ф).

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

млн. руб.	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(22 336)	(6 914)
<i>Корректировки:</i>			
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)
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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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		<u>(358)</u>	<u>(4 568)</u>
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		<u>82 666</u>	<u>88 769</u>
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		<u>576</u>	<u>(5 408)</u>
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	<u>4 889</u>	<u>4 320</u>

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

1 Общие положения

Организационная структура и деятельность

Международная Компания – Публичное Акционерное Общество (МКПАО) «Эталон Групп» (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 и 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 Групп» 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 Групп». 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 Групп 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 Групп».

Акции Компании допущены к организованным торгам на Московской бирже.

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 внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

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

2 Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

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

б) Принцип исторической стоимости

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

с) 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 руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2025 года – 6 914 млн руб.), 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. руб. 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. руб. 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 зависят 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 потребуются 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.

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. руб., 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.

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. руб.

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.

млн. руб.	1 января 2024		
	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

млн. руб.	31 декабря 2024 года		
	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

(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. руб.

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 01 января 2024 года представлен в таблице ниже.

млн. руб.	<u>31 декабря 2024 года</u>		
	<u>До пересчета</u>	<u>Пересчет</u>	<u>После пересчета</u>
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
млн. руб.	<u>1 января 2024 года</u>		
	<u>До пересчета</u>	<u>Пересчет</u>	<u>После пересчета</u>
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
	7 915	10 872	18 787

г) 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»

3 Основные положения учетной политики

а) 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 нерезализованная 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.

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.

в) 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.

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).

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.

с) 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.

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 заказчиком квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) 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, расчёты 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:

- 1) Договоры на выполнение строительных работ;
- 2) 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.

(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.

к) 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.

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.

а) 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.

б) 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.

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. руб.

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" (РРА) 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 (РРА), по географическому принципу. В связи с этим данная информация не раскрывается для текущего и сравнительного отчетного периода.

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%						

в) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн. руб.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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	<u>153 627</u>	<u>130 946</u>

Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению "Эталон-Финанс" (РРА) с убытком до налогообложения

Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА	46 497	42 425
РРА 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	<u>41 399</u>	<u>41 378</u>

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	<u>(24 969)</u>	<u>(7 093)</u>

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
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 5 (а))</i>	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
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство" (примечание 5 (а))</i>	1 136	1 394
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
<i>Итого прочая выручка (примечание 5 (а))</i>	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

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	Обязательств по договорам	Активы по договорам	Обязательств 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)

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	2026	2027	2028	2029	2030	Итого
млн. руб.						
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	2025	2026	2027	2028	2029	Итого
млн. руб.						
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

По состоянию на 31 декабря 2025 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 2 139 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 1 219 млн. руб.). Активы по договорам по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты составляют 10 647 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 2 131 млн. руб.)

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. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 8 593 млн. руб.)

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. руб. 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.

7 Себестоимость

млн. руб.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>85 171</u>	<u>74 946</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	1 193	1 143
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	25 864	13 479
Итого себестоимость продаж	<u>112 228</u>	<u>89 568</u>

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. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 11 381 млн. руб.). Расходы на амортизацию строительной техники и оборудования составили 551 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 615 млн. руб.).

8 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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	<u>7 883</u>	<u>8 455</u>

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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	29	24
Прочие аудиторские услуги	6	5
	<u>35</u>	<u>29</u>

9 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<i>Прочие доходы</i>		
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	<u>2 790</u>	<u>1 510</u>
	<u>2 025</u>	<u>2 024</u>
<i>Прочие расходы</i>		
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	<u>(4 514)</u>	<u>(3 977)</u>
Прочие расходы, нетто	<u>(1 724)</u>	<u>(2 467)</u>

10 Затраты на персонал

млн. руб.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Заработная плата	17 073	14 993
Страховые взносы с оплаты труда	4 009	3 492
	<u>21 082</u>	<u>18 485</u>

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. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 11 381 млн. руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов, а также в составе коммерческих расходов на общую сумму 6 217 млн. руб. (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 7 104 млн. руб.).

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).

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
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)

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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Текущий налог на прибыль		
Доход по текущему налогу на прибыль	4 647	2 659
Восстановлено за прошлые периоды	(20)	8
	<u>4 627</u>	<u>2 667</u>
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)
	<u>(2 633)</u>	<u>(179)</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку 25% (в 2024 г. - 20%):

млн. руб.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Убыток до налогообложения	(24 969)	(7 093)
Налог по установленной ставке 25% (в 2024 г. - 20%)	(6 242)	(1 419)
<i>Корректировки на:</i>		
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
	<u>(2 633)</u>	<u>(179)</u>
Доход по налогу на прибыль		

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.

13 Основные средства

За финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года, расходы на амортизацию в размере 551 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 615 млн. руб.) учтены в составе себестоимости продаж, 89 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 49 млн. руб.) – в составе стоимости объектов недвижимости в стадии строительства, 32 млн. руб. – в составе прочих расходов нетто (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 74 млн. руб.) и 261 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 189 млн. руб.) – в составе общехозяйственных и административных расходов.

млн. руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Транспортн ые 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
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

14 Нематериальные активы

млн. руб.	Будущая экономия при подключен ии к сетям	Программн ое обеспечени е	Будущее право на льготу по аренде земельных участков	Клиентс кая 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

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.

15 Инвестиционная недвижимость

млн. руб.	2025	2024
<i>Первоначальная стоимость</i>		
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
<i>Накопленная амортизация и обесценение</i>		
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)
<i>Балансовая стоимость на 1 января</i>	154	344
<i>Балансовая стоимость на 31 декабря</i>	2 543	154

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя офисные помещения балансовой стоимостью 2 465 млн. руб., земельные участки балансовой стоимостью 65 млн. руб. и машиноместа балансовой стоимостью 13 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 151 млн. руб. – офисные помещения, 4 млн. руб. -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. руб. (31 декабря 2024 года: 155 млн. руб.).

На 31 декабря 2025 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 140 млн. руб., приобретенные в рамках объединения бизнеса и учитываемые 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. руб., передана в залог под обеспечение кредитов (31 декабря 2024 года: залога нет, см. примечание 24).

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. руб. (31 декабря 2024 года: 5 899 млн. руб.). 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 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. руб.). 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. руб. 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. руб. (31 декабря 2024 года: 1 021 млн. руб.), см. примечание 32.

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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
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%)	<u>5 073</u>	<u>7 776</u>
Доля Группы (75,86%)	3 849	5 899
Балансовая стоимость доли участия в совместном предприятии	<u>3 849</u>	<u>5 899</u>
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%)	<u>(2 683)</u>	<u>(8 537)</u>
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	<u>(2 036)</u>	<u>(5 065)</u>
Дивиденды, полученные от совместного предприятия	-	-

Текущие финансовые обязательства совместного предприятия в сумме 13 693 млн. руб. 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.

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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
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

б) 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. руб. (31 декабря 2024 года: 116 294 млн. руб.) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намеревается реализовать их в обозримом будущем.

в) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 2 446 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 2 117 млн. руб.) 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. руб., 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/в ыбытие 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

млн. руб.	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Приобретение/в ыбытие 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

18 Запасы

млн. руб.	2025	2024*
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
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. руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024 года: 103 749 млн. руб.).

* Сравнительные данные на 31 декабря 2024 года были пересмотрены - помещение торгового центра балансовой стоимостью 3 903 млн. руб. 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. руб. и 1 825 млн. руб. в корреспонденции со счетом резерва, прим. 2(f).

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. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2024 года: 14 548 млн. руб.). 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. руб. 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.

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	<u>(4 638)</u>	<u>(3 045)</u>
Остаток на 31 декабря	<u>7 224</u>	<u>7 986</u>

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. руб. (31 декабря 2024 года: 7 986 млн. руб.), 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. руб. (31 декабря 2024 года: 5 023 млн. руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 17 955 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 16 139 млн. руб.).

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: 4,00% - 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.

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 не законтрактованным 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	(1)	3%	178
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	0%	22

б) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2025 года запасы, балансовая стоимость которых составила 126 762 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 120 330 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 24.

19 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	2025	2024
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
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
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
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

По состоянию на 31 декабря 2025 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению составили 16 584 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 29 329 млн. руб.).

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.

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-х 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. руб. (31 декабря 2024 года: 2 173 млн. руб.).

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

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	Привилегирова нные акции	Обыкновенные акции	Привилегирова нные акции
<i>Выпущенные акции</i>				
Номинальная стоимость	0.005618305 российских рублей	112.3661 российских рублей	0.00005 фунтов стерлингов Соединенного королевства	1 фунт стерлинга 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 Групп». 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.

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.

а) Добавочный капитал

Добавочный капитал возник в результате эмиссии 117 647 обыкновенных акций номиналом 0,01 фунт стерлингов каждая в обмен на вознаграждение на сумму 82 352 900 долларов США в марте 2008 года, первичного публичного размещения 71 428 571 обыкновенных акций 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 обыкновенных акций номиналом 1,7 долларов США в виде акций и глобальных депозитарных расписок от 14 мая 2021 года.

б) 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).

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.

<i>Количество акций, если не указано другое</i>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Акции в обращении с 1 января	<u>383 441 416</u>	<u>383 441 416</u>
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	<u>383 441 416</u>	<u>383 441 416</u>
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Убыток, приходящийся на долю акционеров Компании, млн. руб.	<u>(21 526)</u>	<u>(6 914)</u>
Базовый и разводненный убыток на акцию (рублей)	(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 штуки (в 2024 году: 383 441 416 штуки).

24 Кредиты и займы

В данном примечании указана информация о договорных условиях предоставленных Группе кредитов и займов.

млн. руб.	2025	2024
Долгосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
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
<i>Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
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
Краткосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
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

Прочие необеспеченные кредиты представляют собой заём от совместного предприятия, который учитывается совместным предприятием как финансовый актив по справедливой стоимости через прибыли и убытки, см. примечание 32 с(i). Для целей последующего учета, в соответствии с МСФО (IFRS) 9, Группа приняла решение классифицировать полученный заём 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. руб.

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 потоках от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже.

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательс тва 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
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

млн. руб.	Обязательс		Итого
	Кредиты и займы	тва по аренде	
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

Условия и график погашения задолженности

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2025		2024	
				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

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	2025		2024	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный заем от совместного предприятия	рубли	КС ЦБ РФ + 6,0%	2031	11 727	7 421	10 886	6 211
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубли	25,30% - КС ЦБ РФ + 4,30%	2027	3 009	3 009	2 416	2 416
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубли	0,0% - 8,0%	2026	88	88	79	79
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубли	0,0% - 10,0%	2027	21	21	771	771
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубли	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	рубли	20,0% - 25,50%	2027	16 918	16 866	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	рубли	9,10% - 13,70%	2026	13 572	13 563	17 982	17 925
Необеспеченные выпущенные облигации	рубли	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 093	8 084	8 089	8 009
Цифровые финансовые активы	рубли	16,20% - 21,60%	2026	5 491	5 487	-	-
Цифровые финансовые активы	рубли	КС ЦБ РФ + 2,20% - 2,75%	2025	-	-	1 524	1 516
Цифровые финансовые активы	рубли	19,50%	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

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. руб. (31 декабря 2024 года: 120 330 млн. руб.) (см. примечание 18), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 70 663 млн. руб. в чистых активах¹ (31 декабря 2024 года: 108 168 млн. руб.) и залогом инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 1 069 млн. руб. (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. руб. (31 декабря 2024 года: 147 582 млн. руб.).

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.

25 Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство о социальных объектов	Резерв на перенесенн ые работы	Резерв на гарантийн ый 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

а) 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.

б) 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.

в) 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.

26 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	2025	2024
<i>Долгосрочная</i>		
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
<i>Краткосрочная</i>		
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. руб. (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. руб. (31 декабря 2024 года: 22 540 млн. руб.).

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		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2025 года					
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
	<u>29 640</u>	<u>29 640</u>	<u>4 889</u>	<u>21 621</u>	<u>26 510</u>
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)
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)
	<u>(265 447)</u>	<u>(265 447)</u>	<u>(42 134)</u>	<u>(216 797)</u>	<u>(258 931)</u>
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(7 421)	(7 421)	-	(7 421)	(7 421)
	<u>(7 421)</u>	<u>(7 421)</u>	<u>-</u>	<u>(7 421)</u>	<u>(7 421)</u>

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2024 года					
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
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)

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	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	25,63%	31,54%
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность			

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.

в) 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. руб. или 21,6% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2024 года: 629 млн. руб. 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:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	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.

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	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:

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	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:

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.

с) 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.

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

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)

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

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, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Кредиты и займы, см. примечание 24	222 491	176 593
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 21	<u>(4 889)</u>	<u>(4 320)</u>
Чистый долг	<u>217 602</u>	<u>172 273</u>
Итого капитал	<u>28 545</u>	<u>63 977</u>
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец года	<u>7,62</u>	<u>2,69</u>

По состоянию на 31 декабря 2025 года арендные обязательства в размере 3 522 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 9 317 млн. руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (примечания 26 и 29) и не включены в состав кредитов и займов.

28 Приобретение дочерней организации

28 августа 2025 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. руб.

Компания завершила размещение дополнительных обыкновенных акций и оплатила цену сделки в феврале 2026 г., см. примечание 34.

Затраты, связанные с приобретением

Сумма затрат, связанных с приобретением, включающая оплату услуг по оценке, составила 3 млн. руб. 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.

Суммы, признанные на дату приобретения, каждого основного класса приобретенных активов и принятых обязательств представлены в таблице ниже.

млн. руб.	Прим.	Стоимость в консолидированной отчётности 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. руб. Валовая сумма к получению по договору составила 759 млн. руб.

Наилучшая оценка на дату приобретения предусмотренных договором денежных потоков, которые, согласно ожиданиям, не будут взысканы, составили 190 млн. руб.

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. руб., 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. руб. и 840 млн. руб. соответственно.

Выручка, а также убыток Группы за текущий отчетный период, как если бы датой приобретения было бы начало годового отчетного периода, составили бы 155 184 млн. руб. и 21 557 млн. руб. соответственно.

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
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2025	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.	<u>Запасы в стадии строительства</u>	<u>Основные средства</u>	<u>Итого</u>
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 организации	(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
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. руб. (31 декабря 2024 года: 3 117 млн. руб.).

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. руб. за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2025 года (за финансовый год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 456 млн. руб.).

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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Остаток на 1 января 2025 года	7 497	-
Перенесено из арендных обязательств	10 735	7 527
Комиссионное вознаграждение по банковским гараннциям	(169)	(30)
Остаток на 31 декабря 2025 года	<u>18 063</u>	<u>7 497</u>

31 Условные активы и обязательства

а) 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.

б) 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.

32 Операции со связанными сторонами

а) 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

б) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	2025	2024	2025	2024
Прочие связанные стороны	1 485	1 094	2 496	525
	1 485	1 094	2 496	525

(ii) Расходы

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	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. руб., относящиеся к приобретению АО «Бизнес-Недвижимость» (см. примечание 28).

(iii) Займы

млн. руб.	Сумма займов (выданных)/полученных		Задолженность	
	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

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	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.

(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. руб. 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. руб. (на 31 декабря 2024 года в сумме 1 021 млн. руб.).

В 2024 году Группой был заключен договор залога доли в уставном капитале совместного предприятия, обеспечивающий заём, выданный вторым участником совместного предприятия.

Стоимость доли на 31 декабря 2025 года составила 3 849 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 5 899 млн. руб.).

На 31 декабря 2025 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 140 млн. руб., приобретенные в рамках объединения бизнеса и учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы. (см. примечание 15).

с) Операции с совместным предприятием

(i) Займы и гарантии

млн. руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	2025	2024	2025	2024
Займы выданные	419	(70)	419	-
Финансовые гарантии	(198)	(191)	(823)	(1 021)
Займы 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 заём 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.

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.

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 0,005618305 руб. в количестве 400 000 000 штук и получила денежные средства в сумме 18 324 млн. руб.

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, непогашенные по состоянию на 31 декабря 2025 года, на общую сумму 77 973 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 54 036 млн. руб. по номинальным процентным ставкам 0,01% - 21% с погашением до 2032 года.

После отчетной даты Группа досрочно погасила заём от совместного предприятия в сумме 11 727 млн. руб. (учтена в сумме погашенных после отчётной даты займов) и выдала ему заём в сумме 1 876 млн. руб. На отчётную дату, обязательство по займу от совместного предприятия, учитываемому по справедливой стоимости через прибыль или убыток, составило 7 421 млн. руб. 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. руб., и не включена в состав кредиторской задолженности на отчётную 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 (ЕВИТДА), совместно с оценками, рассчитанными согласно МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной ЕВИТДА

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
	2025	2024
млн. руб.		
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
ЕВИТДА	28 361	27 646
Распределение цены сделки (РРА) от покупки "Эталон-Финанс", учтенной в себестоимости продаж	1 416	1 047
Скорректированная ЕВИТДА	29 777	28 693
Скорректированный чистый долг/скорректированная ЕВИТДА	3,81	2,09

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, включая банковские депозиты на срок более 3 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 ЕВИТДА 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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Кредиты и займы	222 491	176 593
Обеспеченное проектное финансирование	<u>(133 722)</u>	<u>(103 126)</u>
Итого корпоративные кредиты и займы	88 769	73 467
Денежные средства и их эквиваленты	<u>(4 889)</u>	<u>(4 320)</u>
Чистый корпоративный долг	<u>83 880</u>	<u>69 147</u>
Чистый корпоративный долг/скорректированная EBITDA	<u>2,82</u>	<u>2,41</u>

Изменение показателя распределение цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон-Финанс», учтенного в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

PPA является значимым не операционным 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.	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Остаток на 1 января	11 861	12 908
Учтено в составе себестоимости	<u>(1 416)</u>	<u>(1 047)</u>
Остаток на 31 декабря	<u>10 445</u>	<u>11 861</u>

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)