

Группа компаний «Брусника»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2025 года, и
аудиторское заключение независимых
аудиторов**

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за 2025 год	3
Аудиторское заключение независимых аудиторов	4
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	13

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

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудиторов, содержащимся в представленном на странице 4 Аудиторском заключении независимых аудиторов, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении консолидированной финансовой отчетности Группы компаний «Брусника» («Группа»).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2025 г., а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

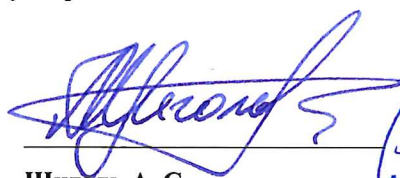
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- заявление о том, что требования МСФО были соблюдены, и все существенные отступления от МСФО были раскрыты в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности; и
- подготовку консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям законодательства и стандартов бухгалтерского учета;
- принятие мер для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., утверждена:



Щиголь А. С.

Директор ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»

город Екатеринбург, Россия



Адамов Н. А.

Заместитель Генерального директора по экономике и финансам ООО «Брусника»

Представитель ООО «Брусника.
Строительство и девелопмент»
по доверенности от 19.09.2024
№ 66/482-н/66-2024-2-2061

24 марта 2026 г.

Аудиторское заключение независимых аудиторов

**Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Брусника.
Строительство и девелопмент»**

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания») и его дочерних обществ (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах 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. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями в Российской Федерации и в Международном кодексе этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к нашему аудиту консолидированной 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.

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 7 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов. Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений. Кроме того, определение цены сделки по договорам долевого участия с покупателями производится с учетом экономии на процентных расходах, расчет которой технически сложен, подвержен риску ошибки и требует применения суждения. В силу вышеуказанных причин, признание выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно, данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.	Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов. Мы проанализировали процесс бюджетирования строительства в Группе, который лежит в основе определения степени выполнения обязанности по договору. Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили обоснованность и разумность полученных пояснений по выявленным отклонениям. Мы проанализировали обоснованность изменений плановых затрат на строительство в текущем периоде и критически оценили полученные пояснения. Мы провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования фактических затрат на строительство и цены договоров долевого участия. В отношении договоров с покупателями мы убедились в достаточности оснований для признания выручки в отчетном периоде. Мы провели выборочное тестирование исходных данных, использованных Группой в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам долевого участия с покупателями, а также проанализировали разумность допущений, использованных Группой в данном расчете. Мы также сформировали независимое ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах, признанной в составе финансового актива и выручки, и сверили его с расчетом Группы. Мы проанализировали полноту раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете Группы за 2025 год и в Отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет Группы за 2025 год и Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывода с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она станет доступна, и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту 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.

Комитет по аудиту Совета директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудиторов 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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о 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 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 Комитетом по аудиту Совета 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 Комитету по аудиту Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту 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.

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Ким Андрей Афанасьевич



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006009438, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 124/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

24 марта 2026 года

млн руб.	Прим.	2025	2024
Выручка	7	115 565	75 832
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6, 7	107 373	67 859
Себестоимость продаж		(67 111)	(45 028)
<i>в том числе по сегменту «Строительство и реализация недвижимости»</i>	6	(59 305)	(37 984)
Валовая прибыль		48 454	30 804
Прочие доходы	8	1 666	-
Коммерческие расходы	9	(6 138)	(4 344)
Управленческие расходы	10	(6 065)	(6 174)
Результаты операционной деятельности		37 917	20 286
Финансовые доходы	11	2 246	997
Финансовые расходы	11	(30 088)	(14 398)
Нетто-величина финансовых расходов	11	(27 842)	(13 401)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	21	-
Прибыль до налогообложения		10 096	6 885
Расход по налогу на прибыль	13	(2 491)	(2 413)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		7 605	4 472
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год, причитающийся:			
Бенефициару		7 605	4 472
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		7 605	4 472
Результаты операционной деятельности		37 917	20 286
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	21	-
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	14, 15	1 538	1 141
Капитализированные проценты и расходы на привлечение, учтенные в себестоимости продаж		4 932	1 459
Прибыль до вычета капитализированных процентов и расходов на привлечение, учтенных в себестоимости продаж, финансовых расходов, налогов, амортизации (скорректированный показатель EBITDA)		44 408	22 886

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	14 874	12 033
Инвестиционное имущество		548	202
Нематериальные активы	15	4 339	2 624
Инвестиции	17	804	2 287
Торговая и прочая дебиторская задолженность		9	15
Отложенные налоговые активы	13	2 182	2 020
Итого внеоборотных активов		22 756	19 181
Оборотные активы			
Запасы	16	226 417	171 991
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	107 589	67 966
Инвестиции	17	4 868	1 513
Прочие оборотные активы		1 946	1 078
Предоплата по налогу на прибыль		197	238
Денежные средства и их эквиваленты	19	4 021	7 136
Итого оборотных активов		345 038	249 922
Всего активов		367 794	269 103
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Капитал	20	0,1	0,1
Нераспределенная прибыль		21 753	14 148
Всего капитала		21 753	14 148
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	214 054	153 934
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	7 171	8 909
Отложенные налоговые обязательства	13	8 523	6 555
Итого долгосрочных обязательств		229 748	169 398
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	76 896	52 780
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	24 034	20 591
Налог на прибыль к уплате		37	54
Отложенный доход	23	2 900	2 417
Резервы	24	12 426	9 715
Итого краткосрочных обязательств		116 293	85 557
Всего обязательств		346 041	254 955
Всего капитала и обязательств		367 794	269 103

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13 - 54, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*См. Примечание 5.

млн руб.	Прим.	Капитал, причитающийся бенефициару		Итого капитала
		Капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2024 г.		0,1	17 246	17 246
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	4 472	4 472
Общий совокупный доход за отчетный год		-	4 472	4 472
Операции с бенефициаром				
Операции с бенефициаром, отраженные непосредственно в составе капитала		-	(5 819)	(5 819)
Дивиденды	20	-	(1 751)	(1 751)
Итого операций с бенефициаром		-	(7 570)	(7 570)
Остаток на 31 декабря 2024 г.		0,1	14 148	14 148
 Остаток на 1 января 2025 г.		0,1	14 148	14 148
Общий совокупный доход				
Прибыль за отчетный год		-	7 605	7 605
Общий совокупный доход за отчетный год		-	7 605	7 605
Остаток на 31 декабря 2025 г.		0,1	21 753	21 753

млн руб.	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за отчетный год		7 605	4 472
<i>Корректировки:</i>			
Расход по налогу на прибыль	13	2 491	2 413
Амортизация основных средств и нематериальных активов	14, 15	1 538	1 141
Капитализированные проценты и расходы на привлечение, учтенные в себестоимости продаж		4 932	1 459
Восстановление резерва под обесценение запасов	16	-	(1)
Убыток от списания прочих запасов, нематериальных активов		68	46
Убыток от выбытия основных средств		11	48
Выбытие активов и обязательств по долгосрочной аренде		(187)	(27)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	11	3	50
Начисление резерва под обесценение инвестиций	11	3	8
Списание кредиторской задолженности	11	(5)	(4)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	11	109	108
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	21	-
Расход от увеличения / (доход от снижения) оценочных обязательств		25	(594)
Нетто-величина прочих финансовых расходов		27 732	13 239
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		44 346	22 358
Изменение запасов		(25 534)	(46 659)
Изменение прочих оборотных активов		(868)	(511)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, включая авансы выданные		(29 785)	(11 177)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности, включая авансы полученные		(31 906)	(11 401)
Изменение начисленных резервов		(1 951)	(1 278)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(45 698)	(48 668)
Налог на прибыль уплаченный		(726)	(379)
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(10 107)	(8 725)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(56 531)	(57 772)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Приобретение основных средств		(3 470)	(4 282)
Приобретение и создание нематериальных активов		(1 033)	(1 223)
Поступления от продажи основных средств		131	18
Выдача займов		(1 023)	(1 554)
Погашение ранее выданных займов		757	1 210
Проценты полученные		866	664
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(3 772)	(5 167)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств	21	129 262	153 411
Погашение заемных средств	21	(68 522)	(82 364)
Платежи по обязательствам по аренде		(3 552)	(3 993)
Операции с бенефициаром		-	(6 092)
Дивиденды	20	-	(803)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		57 188	60 159
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(3 115)	(2 780)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	19	7 136	9 916
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	19	4 021	7 136

Группа ведет строительство объектов недвижимости с использованием специальных банковских счетов («эскроу счета»). В рамках данной структуры покупатели недвижимости по договорам долевого участия вносят денежные средства на эскроу счета. Денежные средства, полученные на такие счета, не отражаются в данной консолидированной финансовой отчетности до момента завершения строительства конкретного объекта и раскрытия соответствующего эскроу счета. После раскрытия эскроу счета часть денежных средств будет направлена на погашение задолженности перед банками-кредиторами, возникшей в рамках проектного финансирования, оставшаяся часть денежных средств будет направлена на расчетные счета Группы.

Общая сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2025 г. составила 88 274 млн руб. (за 2024 г.: 54 242 млн руб.), в том числе 79 974 млн руб. по объектам строительства, которые на 31 декабря 2025 г. находились в процессе строительства (за 2024 г.: 41 829 млн руб.). Сумма поступлений на эскроу счета покупателей недвижимости по договорам долевого участия в счет уплаты цены договора за 2025 г., которая была раскрыта на банковские счета Группы, составила 8 300 млн руб. (за 2024 г.: 12 413 млн руб.).

Согласно условиям генеральных кредитных соглашений проценты за время пользования проектным финансированием до открытия эскроу счетов могут быть погашены за счет привлечения соответствующих лимитов по проектному финансированию с использованием эскроу счетов.

За 2025 г. уплаченные проценты и расходы на привлечение составили 10 107 млн руб. (за 2024 г.: 8 725 млн руб.), в том числе уплаченные за счет привлечений проектного финансирования с эскроу счетами в сумме 1 447 млн руб. (за 2024 г.: 3 866 млн руб.).

Группа дополнительно представила скорректированное значение чистого потока денежных средств от операционной деятельности:

млн руб.	2025	2024
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности (как указано выше)	(56 531)	(57 772)
Денежные средства, поступившие на эскроу счета, от покупателей по договорам долевого участия	79 974	41 829
Итого скорректированный денежный поток от / (использованный в) операционной деятельности и поступления на эскроу счета	23 443	(15 943)

В 2025 г. поступления от раскрытия эскроу счетов составили 43 289 млн руб. (2024 г.: 50 687 млн руб.), которые были отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности.

Отрицательное значение скорректированного денежного потока от операционной деятельности за 2024 г. связано с существенными инвестициями Группы в земельный банк в 2024 г. в сумме 35 679 млн руб., в том числе в новых городах присутствия. Группа только начала освоение данных земельных участков, первое раскрытие эскроу счетов по этим проектам ожидается в 2026 г.

Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	14
2 Основы учета	16
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	16
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	16
5 Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки	17
6 Операционные сегменты	19
7 Выручка	22
8 Прочие доходы	24
9 Коммерческие расходы	24
10 Управленческие расходы	25
11 Финансовые доходы и расходы	25
12 Расходы на вознаграждение работникам	26
13 Налог на прибыль	26
14 Основные средства	28
15 Нематериальные активы	29
16 Запасы	30
17 Инвестиции	31
18 Торговая и прочая дебиторская задолженность	32
19 Денежные средства и их эквиваленты	33
20 Капитал	33
21 Кредиты и займы	34
22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	37
23 Государственные субсидии	38
24 Резервы	38
25 Справедливая стоимость и управление рисками	39
26 Условные активы и обязательства	43
27 Сделки между связанными сторонами	45
28 События после отчетной даты	47
29 База для оценки	47
30 Существенные положения учетной политики	47
31 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	54

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

Материнской компанией Группы является ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» (далее – «Компания»). Компания зарегистрирована в соответствии с законодательством Российской Федерации по адресу 620000, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Гоголя, стр. 18, помещ. 340.

ООО «Брусника. Строительство и девелопмент» и его дочерние общества составляют Группу компаний Брусника (далее совместно именуемые «Группа», «Брусника»), представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации).

Брусника – российская девелоперская компания. Основана в 2004 г. Штаб-квартира находится в г. Екатеринбурге. Группа строит современное демократичное жильё нового качества в крупных городах Урала, Сибири, Центральной России, Москве и Санкт-Петербурге. Брусника регулярно совершенствует свои технические решения и применяет новаторский подход при проектировании и строительстве зданий, это позволяет сохранять лидерство по потребительским качествам продукта в рейтинге ЕРЗ. Компания является эмитентом долговых биржевых облигаций, имеет рейтинги национальных кредитных агентств «АКРА» и «НКР». Брусника входит в десятку крупнейших девелоперов России по объему текущего строительства.

Бизнес-идея Брусники основана на стремлении изменить жизнь людей к лучшему, предлагая демократичное жильё нового качества, простоту и надежность покупки, комфорт и функциональность проживания.

Ниже представлены значительные компании Группы, на каждую из которых приходится не менее 5% консолидированной стоимости активов или не менее 5% консолидированного дохода без учета внутригрупповых остатков и оборотов, по состоянию на 31 декабря 2025 г.:

Компания	Сфера деятельности	Процент владения, %	
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
ООО «Брусника. Строительство и девелопмент»	Холдинговая компания	-	-
	Застройщик, управление компаниями Группы	100%	100%
ООО «Брусника»	компаниями Группы	100%	100%
ООО «Квартал Республики 205. Тюмень»	Застройщик	100%	100%
ООО «Квартал Метроном»	Застройщик	100%	100%
ООО «Элемент 5,6»	Застройщик	100%	100%

В Группу также входят прочие застройщики и компании, которые выполняют вспомогательные функции в Группе:

- компании, занимающиеся производственной деятельностью: осуществление функции генерального подрядчика, оказание услуг по монолитным работам и изготовление префабрикаций конструктивных элементов зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства;
- компании, оказывающие услуги управления домами по сданным объектам Группы;
- прочие вспомогательные компании Группы.

Конечной контролирующей стороной для Группы является физическое лицо, г-н Круковский А.Н. Подробная информация об операциях между связанными сторонами приводится в Примечании 27.

(b) Ключевые показатели деятельности

Компания выделяет для себя ключевые финансовые показатели, которые характеризуют результаты ее деятельности:

млн руб.	Выручка	Валовая прибыль	Скорректи- рованный показатель EBITDA*	Чистая прибыль	Собственный капитал	Чистый долг**	Земельный банк***
2025	115 565	48 454	44 408	7 605	21 753	174 094	167 373
2024	75 832	30 804	22 886	4 472	14 148	131 728	130 909

*Прибыль до вычета капитализированных процентов и расходов на привлечение, учтенных в себестоимости продаж, финансовых расходов, налогов, амортизации.

**Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы, см. Примечание 21.

***Земельный банк представляет собой земельную составляющую (балансовую стоимость) в составе запасов: незавершенного строительства до получения разрешения на строительство, после получения разрешения на строительство, готовой продукции.

В октябре и декабре 2025 г. рейтинговые агентства «Национальные Кредитные Рейтинги» («НКР») и «АКРА», соответственно, подтвердили кредитный рейтинг Группы на уровне A-(RU).

(c) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

В 2025 г. события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику, Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в Примечании 7 – выручка, в

Примечании 16 – запасы, в Примечании 24 – резервы, в Примечании 30(a)(i) – выручка от реализации объектов недвижимости.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

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

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

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

5 Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки

За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику, приведенную в Примечании 30, ко всем периодам, представленным в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

(a) Презентация субсидии по строительству фабрики

Группа получает государственные субсидии в виде льготы, уменьшающей плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков в рамках договоров аренды. Основанием для получения льготы является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда на территории г. Москвы.

В 2025 г. Группа пересмотрела подход к отражению субсидии, полученной в рамках реализации инвестиционного проекта по строительству фабрики на территории г. Москвы, и активов и обязательств по договорам аренды земельных участков, включающих плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков. В случае, если по состоянию на отчетную дату у руководства Группы имеется разумная уверенность, что Группа выполнит условия предоставления государственных субсидий, соответствующая часть задолженности за изменение вида разрешенного использования земельных участков

классифицируется в состав отложенного дохода с последующим признанием данного дохода в уменьшение амортизационных отчислений стоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда. В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами аренды земельных участков.

(b) Расчет экономии по эскроу

По состоянию на 31 декабря 2024 г. Группа пересмотрела учет финансового актива от экономии по эскроу в кредитных договорах в отношении отдельных объектов.

Группа скорректировала финансовый актив в составе прочей дебиторской задолженности и обязательства по договорам с покупателями по состоянию на 31 декабря 2024 г. в сумме 2 100 млн руб. Отложенные налоговые активы и обязательства также были классифицированы развернуто. Эффект от пересмотра учета на предыдущие периоды оценивается как несущественный.

Влияние вышеобозначенных изменений учетной политики на консолидированную финансовую отчетность представлено ниже:

млн руб.	Влияние изменения УП в части			
	Первоначальное представление	презентации субсидии по строительству фабрики	Влияние изменения УП в части расчета экономии по эскроу	Текущее представление
Отложенные налоговые активы	1 941	604	(525)	2 020
Запасы	169 574	2 417	-	171 991
Торговая и прочая дебиторская задолженность	70 066	-	(2 100)	67 966
Отложенные налоговые обязательства	6 476	604	(525)	6 555
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22 691	-	(2 100)	20 591
Отложенный доход	-	2 417	-	2 417

6 Операционные сегменты

Группа имеет несколько отчетных сегментов, выделенных по географическому принципу и направлению деятельности – «Новосибирск и Омск», «Екатеринбург», «Тюмень и Курган», «Сургут», «Москва и Московская область», «Новые города», которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. В сегмент «Новые города» входят следующие регионы и города присутствия: Санкт-Петербург и Ленинградская область, Пермь, Челябинск и Липецк. Основная деятельность этих стратегических бизнес-единиц – строительство и реализация недвижимости, исключение составляют бизнес-единицы «Производство», «Обмен» и «Прочие». Бизнес-единица «Производство» представлена деятельностью по оказанию услуг генерального подрядчика, проведению монолитных работ, изготовлению префабрицированных конструктивных элементов жилых зданий, представляющих собой изделия из высокопрочного бетона для модульного строительства, изготовлению светопрозрачных конструкций. Выручка между сегментами в основном относится к сегменту «Производство». Бизнес-единица «Обмен» представлена сопутствующей деятельностью по продаже объектов недвижимости на вторичном рынке. Бизнес-единица «Прочие» в основном представлена деятельностью по оказанию услуг управления сданными объектами Группы и услугами по электронной регистрации договоров с покупателями.

Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы. Руководство Группы анализирует каждую бизнес-единицу на основе МСФО данных, которые регулярно предоставляются лицу, принимающему решения.

Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы. Все покупатели и активы Группы находятся в Российской Федерации.

млн руб.	Строительство и реализация недвижимости							Производ- ство	Обмен	Прочие	Эффект кон- солидации	2025
	Тюмень и Курган	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города	Итого					
Выручка	23 841	2 130	25 181	19 646	32 297	4 455	107 550	54 083	5 296	2 883	(54 247)	115 565
в том числе выручка между сегментами	6	49	33	85	3	1	177	52 965	324	781	(54 247)	-
Себестоимость продаж	(13 198)	(1 787)	(13 613)	(11 557)	(17 193)	(1 957)	(59 305)	(53 272)	(4 853)	(2 239)	52 558	(67 111)
Валовая прибыль / (убыток)	10 643	343	11 568	8 089	15 104	2 498	48 245	811	443	644	(1 689)	48 454
Валовая рентабельность, %	44,6%	16,1%	45,9%	41,2%	46,8%	56,1%	44,9%	1,5%	8,4%	22,3%	3,1%	41,9%
Коммерческие расходы	(1 027)	(248)	(1 255)	(1 015)	(2 006)	(468)	(6 019)	(14)	(128)	(44)	67	(6 138)
Управленческие расходы	(896)	(391)	(1 103)	(884)	(1 948)	(611)	(5 833)	(1 051)	(204)	(331)	1 354	(6 065)
Прочие доходы	512	114	-	854	110	76	1 666	-	-	-	-	1 666
Результаты операционной деятельности	9 232	(182)	9 210	7 044	11 260	1 495	38 059	(254)	111	269	(268)	37 917
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	174	43	153	196	260	73	899	555	10	74	-	1 538
Капитализированные проценты и расходы на привлечение, учтенные в себестоимости продаж	519	79	651	724	2 744	215	4 932	-	-	-	-	4 932
Скорректированный показатель EBITDA	9 925	(60)	10 014	7 985	14 264	1 783	43 911	301	121	343	(268)	44 408
Скорректированный показатель EBITDA, %	41,6%	(2,8%)	39,8%	40,6%	44,2%	40,0%	40,8%	0,6%	2,3%	11,9%	0,5%	38,4%
Финансовые доходы	470	158	514	456	617	255	2 470	131	24	37	(416)	2 246
Финансовые расходы	(8 063)	(1 755)	(5 584)	(4 153)	(9 493)	(1 067)	(30 115)	(320)	-	(18)	365	(30 088)
Нетто-величина финансовых расходов	(7 593)	(1 597)	(5 070)	(3 697)	(8 876)	(812)	(27 645)	(189)	24	19	(51)	(27 842)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	-	21	-	-	21	-	-	-	-	21
Прибыль / (убыток) до налогообложения	1 639	(1 779)	4 140	3 368	2 384	683	10 435	(443)	135	288	(319)	10 096
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(397)	432	(1 004)	(817)	(578)	(165)	(2 529)	72	(39)	(63)	68	(2 491)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	1 242	(1 347)	3 136	2 551	1 806	518	7 906	(371)	96	225	(251)	7 605
Рентабельность продаж (ROS), %	5,2%	(63,2%)	12,5%	13,0%	5,6%	11,6%	7,4%	(0,7%)	1,8%	7,8%	0,5%	6,6%

млн руб.	Строительство и реализация недвижимости							Производ- ство	Обмен	Прочие	Эффект кон- солидации	2024
	Тюмень и Курган	Сургут	Новосибирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города	Итого					
Выручка	13 877	5 012	22 689	14 542	12 039	23	68 182	33 941	6 597	2 089	(34 977)	75 832
в том числе выручка между сегментами	160	18	7	125	12	1	323	33 816	293	545	(34 977)	-
Себестоимость продаж	(7 124)	(2 420)	(12 753)	(9 228)	(6 453)	(6)	(37 984)	(34 394)	(6 095)	(1 579)	35 024	(45 028)
Валовая прибыль / (убыток)	6 753	2 592	9 936	5 314	5 586	17	30 198	(453)	502	510	47	30 804
Валовая рентабельность, %	48,7%	51,7%	43,8%	36,5%	46,4%	73,9%	44,3%	(1,3%)	7,6%	24,4%	(0,1%)	40,6%
Коммерческие расходы	(840)	(224)	(948)	(806)	(1 198)	(52)	(4 068)	(4)	(163)	(78)	(31)	(4 344)
Управленческие расходы	(1 177)	(454)	(1 147)	(943)	(1 757)	(148)	(5 626)	(40)	(347)	(270)	109	(6 174)
Результаты операционной деятельности	4 736	1 914	7 841	3 565	2 631	(183)	20 504	(497)	(8)	162	125	20 286
Амортизация основных средств и нематериальных активов (по данным консолидированного отчета о движении денежных средств)	130	37	150	125	195	17	654	424	9	54	-	1 141
Капитализированные проценты и расходы на привлечение, учтенные в себестоимости продаж	182	70	337	284	586	-	1 459	-	-	-	-	1 459
Скорректированный показатель EBITDA	5 048	2 021	8 328	3 974	3 412	(166)	22 617	(73)	1	216	125	22 886
Скорректированный показатель EBITDA, %	36,4%	40,3%	36,7%	27,3%	28,3%	<(100,0)%	33,2%	(0,2%)	0,0%	10,3%	(0,4%)	30,2%
Финансовые доходы	232	117	279	225	268	57	1 178	86	24	19	(310)	997
Финансовые расходы	(3 542)	(2 029)	(3 841)	(2 147)	(2 579)	(96)	(14 234)	(458)	(4)	(14)	312	(14 398)
Нетто-величина финансовых расходов	(3 310)	(1 912)	(3 562)	(1 922)	(2 311)	(39)	(13 056)	(372)	20	5	2	(13 401)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	1 426	2	4 279	1 643	320	(222)	7 448	(869)	12	167	127	6 885
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(494)	-	(1 485)	(569)	(110)	77	(2 581)	217	3	(25)	(27)	(2 413)
Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход за отчетный период	932	2	2 794	1 074	210	(145)	4 867	(652)	15	142	100	4 472
Рентабельность продаж (ROS), %	6,7%	0,0%	12,3%	7,4%	1,7%	<(100,0)%	7,1%	(1,9%)	0,2%	6,8%	(0,3%)	5,9%

7 Выручка

Строительство и реализация недвижимости											
млн руб.	Тюмень и Курган	Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города	Итого	Производ- ство	Обмен	Прочие	2025
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	22 479	1 902	23 641	18 186	30 466	4 345	101 019	-	-	-	101 019
Выручка от продажи паркингов и кладовок	1 064	160	1 432	1 255	1 272	53	5 236	-	-	-	5 236
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	-	-	-	18	-	-	18	-	4 969	-	4 987
Услуги управления домами	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 978	1 978
Выручка от сдачи имущества в аренду	250	1	10	22	121	24	428	66	-	-	494
Прочая выручка	42	18	65	80	435	32	672	1 052	3	124	1 851
Итого	23 835	2 081	25 148	19 561	32 294	4 454	107 373	1 118	4 972	2 102	115 565

Строительство и реализация недвижимости											
млн руб.	Тюмень и Курган	Сургут	Новоси- бирск и Омск	Екатерин- бург	Москва и Московская область	Новые города	Итого	Производ- ство	Обмен	Прочие	2024
Выручка от продажи построенных квартир и офисов	12 650	4 400	21 164	13 394	11 279	2	62 889	-	-	-	62 889
Выручка от продажи паркингов и кладовок	835	336	1 464	974	502	-	4 111	-	-	-	4 111
Выручка от строительства и реализации объектов социальной инфраструктуры	37	-	3	-	-	-	40	2	-	-	42
Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке	-	-	-	-	-	-	-	-	6 302	-	6 302
Услуги управления домами	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1 454	1 454
Выручка от сдачи имущества в аренду	161	1	10	10	199	1	382	37	-	-	419
Прочая выручка	34	257	41	39	47	19	437	86	2	90	615
Итого	13 717	4 994	22 682	14 417	12 027	22	67 859	125	6 304	1 544	75 832

Вся выручка от построенных объектов недвижимости признана в течение времени. Выручка от продажи объектов недвижимости на вторичном рынке и прочая выручка признана в момент времени.

Выручка по договорам с покупателями за 2025 г., признанная в соответствии с МСФО (IFRS) 15, составила 115 071 млн руб. (за 2024 г.: 75 413 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовыми, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами покупателей по договорам долевого участия, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае превышения средств на счетах эскроу над полученными кредитами, в результате чего фактическая ставка проектного финансирования ниже базовой. Величина экономии, признанной в составе выручки за 2025 г., составила 20 420 млн руб., (за 2024 г.: 7 982 млн руб.).

Таблица ниже содержит информацию относительно торговой дебиторской задолженности, активов и обязательств по договорам с покупателями.

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Торговая дебиторская задолженность	2 002	1 312
Активы по договорам	64 909	40 647
Обязательства по договорам с покупателями	(8 057)	(9 198)
- обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(8 057)	(9 198)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую оплата по договорам с покупателями должна быть получена позже. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Накопленные остатки на эскроу счетах по состоянию на 31 декабря 2025 г. покрывают признанный актив по договору и составляют 112 835 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 67 850 млн руб.), см. Примечание 21.

Обязательства по договорам, в основном, представляют собой задолженность по обязательствам с неденежной формой расчетов в рамках сделок по приобретению земельных участков, выгоде от привлечения эскроу финансирования и поступления, полученные от покупателей по договорам долевого участия и договорам купли-продажи. Сумма 2 612 млн руб., признанная в составе обязательств по договору на начало периода, была отражена как выручка за 2025 г. (2024 г.: 331 млн руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязательствам на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г.:

31 декабря 2025 г.				
млн руб.	2026	2027	2028	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	39 837	59 074	3 494	102 405
	<u>39 837</u>	<u>59 074</u>	<u>3 494</u>	<u>102 405</u>
31 декабря 2024 г.				
млн руб.	2025	2026	2027	Итого
Выручка от продажи построенных квартир, офисов, паркингов и кладовок	46 433	31 987	289	78 709
	<u>46 433</u>	<u>31 987</u>	<u>289</u>	<u>78 709</u>

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени требует от Группы проводить постоянную оценку степени выполнения обязательств по договорам с покупателями. Оценка степени выполнения проводится с использованием метода ресурсов в разрезе каждого объекта строительства. Определение степени выполнения требует высокого уровня суждения, поскольку Группе необходимо оценивать будущие затраты на завершение строительства.

Для этих целей Группа:

- использует бюджеты строительства по соответствующим проектам;
- постоянно актуализирует планы и ожидаемую себестоимость строительства по всем объектам;
- анализирует информацию в отношении полной себестоимости строительства аналогичных объектов;
- контролирует фактическое выполнение строительной программы.

Оценка степени выполнения обязательства по договору является оценочным суждением руководства Группы. В случае, если в ходе реализации проекта руководство Группы приходит к выводу о том, что ожидаемые затраты на завершение строительства превышают изначальные оценки, то такие изменения отражаются в консолидированной финансовой отчетности перспективно.

8 Прочие доходы

В 2025 г. в составе прочих доходов отражен результат от реализации земельных участков в сумме 1 666 млн руб.

9 Коммерческие расходы

млн руб.	2025	2024
Расходы на маркетинг и рекламу	2 445	1 950
Расходы на услуги агентств недвижимости	1 683	988
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	1 133	804
Расходы на регистрацию ДДУ и ДКП	320	279
Коммунальные услуги по введенным объектам до передачи покупателям	156	180
Амортизационные отчисления	135	67
Аренда и содержание офисов	70	56
Прочие коммерческие расходы	196	20
	6 138	4 344

10 Управленческие расходы

млн руб.	2025	2024
Расходы на оплату труда и соц. отчисления	3 415	3 530
Налоги за исключением налога на прибыль	632	633
Амортизационные отчисления	580	403
Расходы на IT-инфраструктуру	312	269
Аренда и содержание офисов	225	162
Консультационные услуги, аудит	125	199
Служебные командировки	118	206
Спонсорство и благотворительность	100	94
Офисные принадлежности и услуги	94	92
Социальные расходы	75	97
Услуги по сопровождению деятельности	67	110
Содержание автотранспорта	66	58
Ремонт и оформление офисов	62	73
Привлечение персонала	39	54
Штрафы, пени, неустойки	36	2
Корпоративные мероприятия и представительские расходы	30	105
Обучение и оценка	30	32
Аренда квартир для персонала	24	19
Прочие управленческие расходы	35	36
	6 065	6 174

11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2025	2024
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	855	628
Доход по амортизации дисконтирования долгосрочных займов выданных	842	90
Процентный доход по займам и дебиторской задолженности	544	185
Списанная кредиторская задолженность	5	4
Курсовые разницы	-	90
	2 246	997
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(14 773)	(6 420)
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	(14 356)	(7 036)
Процентный расход по обязательствам по аренде	(420)	(251)
Расходы на привлечение финансирования	(284)	(507)
Увеличение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам и авансов выданных	(109)	(108)
Расход по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности и займов полученных	(40)	(18)
Увеличение резерва под обесценение инвестиций	(3)	(8)
Списание неподлежащей взысканию дебиторской задолженности	(3)	(50)
Прочие финансовые расходы	(100)	-
	(30 088)	(14 398)
Нетто-величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли за период	(27 842)	(13 401)

12 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2025	2024
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе себестоимости	2 598	1 312
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе управленческих расходов	3 415	3 530
Расходы на оплату труда и соц. отчисления, признанные в составе коммерческих расходов	1 133	804
	7 146	5 646

13 Налог на прибыль

(a) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применимая налоговая ставка для компаний Группы составляет 25% (до 1 января 2025 г. – 20%) и представляет собой ставку налога на прибыль российских компаний.

млн руб.	2025	2024
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(750)	(317)
Недоначислено в прошлые периоды	-	(9)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 741)	(2 087)
Общая сумма налога на прибыль	(2 491)	(2 413)

Сверка эффективной ставки налога:

	2025		2024	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	10 096	100%	6 885	100%
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	(2 524)	(25%)	(1 377)	(20%)
Налоговый эффект от статей, необлагаемых или невычитаемых для целей налога на прибыль	33	-	(59)	(1%)
Изменение ставки до 25%	-	-	(968)	(14%)
Недоначислено в прошлые периоды	-	-	(9)	-
Итого расход по налогу на прибыль	(2 491)	(25%)	(2 413)	(35%)

(b) Движение временных разниц в течение года

млн руб.	1 января 2025 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбыло	31 декабря 2025 г.
Основные средства	(234)	13	-	(221)
Прочие оборотные активы	289	348	-	637
Запасы	4 341	5 678	-	10 019
Дебиторская задолженность	(9 023)	(11 401)	-	(20 424)
Кредиторская задолженность	(4 162)	3 109	-	(1 053)
Кредиты и займы	(1 734)	(3 047)	-	(4 781)
Резервы	1 937	674	-	2 611
Прочие статьи	26	53	-	79
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	4 025	2 832	(65)	6 792
	(4 535)	(1 741)	(65)	(6 341)

млн руб.	1 января 2024 г.	Признаны в составе прибыли или убытка	Признаны непосредственно в собственном капитале	Приобретено	31 декабря 2024 г.*
Основные средства	(59)	(153)	-	(22)	(234)
Прочие оборотные активы	172	117	-	-	289
Запасы	3 342	726	273	-	4 341
Дебиторская задолженность	(7 869)	(1 154)	-	-	(9 023)
Кредиторская задолженность	(154)	(4 008)	-	-	(4 162)
Кредиты и займы	(657)	(1 077)	-	-	(1 734)
Резервы	543	1 394	-	-	1 937
Прочие статьи	37	(11)	-	-	26
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	1 905	2 079	-	41	4 025
	(2 740)	(2 087)	273	19	(4 535)

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	Активы		Обязательства	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
Основные средства	480	458	(701)	(692)
Прочие оборотные активы	640	290	(3)	(1)
Запасы	18 820	15 036	(8 801)	(10 695)
Дебиторская задолженность	948	410	(21 372)	(9 433)
Кредиторская задолженность	3 514	1 965	(4 567)	(6 127)
Кредиты и займы	12	164	(4 793)	(1 898)
Резервы	2 686	1 969	(75)	(32)
Прочие статьи	358	180	(279)	(154)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	6 792	4 025	-	-
Налоговые активы / (обязательства)	34 250	24 497	(40 591)	(29 032)
Зачет по налогу	(32 068)	(22 477)	32 068	22 477
Налоговые активы / (обязательства), нетто	2 182	2 020	(8 523)	(6 555)

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. у Группы не было существенных непризнанных отложенных налоговых активов.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 34 436 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 23 718 млн руб.), возникшим в отношении инвестиций в компании Группы, не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем обязательство по уплате налога не возникнет.

С 1 января 2023 г. согласно Федеральному закону № 263-ФЗ от 14 июля 2022 г. налогоплательщики юридические лица обязаны использовать единый налоговый счет для расчетов с налоговым органом по всем начисленным налогам и взносам, включая расчеты по налогу на прибыль. В рамках расчетов через единый налоговый счет налоговый орган проводит списание со счета налогоплательщика в счет зачета задолженности по налогам. По состоянию на 31 декабря 2024 г. налоговый орган провел зачет задолженности по налогу на добавленную стоимость за счет переплаты по налогу на прибыль в сумме 471 млн руб.

14 Основные средства

млн руб.	Здания и сооруже- ния	Машины и оборудо- вание	Прочие основные средства	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2024 г.	4 762	2 313	486	1 252	8 813
Поступления	1 890	757	351	2 750	5 748
Перевод из состава прочих активов	32	35	5	115	187
Выбытия	(194)	(84)	(12)	(7)	(297)
Перевод в состав прочих активов	(128)	(2)	(17)	(40)	(187)
Перевод из НЗС в ОС	703	120	177	(1 000)	-
На 31 декабря 2024 г.	<u>7 065</u>	<u>3 139</u>	<u>990</u>	<u>3 070</u>	<u>14 264</u>
Поступления	1 293	801	313	2 469	4 876
Перевод из состава прочих активов	389	135	12	3	539
Выбытия	(740)	(292)	(19)	(25)	(1 076)
Перевод в состав прочих активов	(218)	(215)	(58)	(256)	(747)
Перевод из НЗС в ОС	799	65	124	(988)	-
На 31 декабря 2025 г.	<u>8 588</u>	<u>3 633</u>	<u>1 362</u>	<u>4 273</u>	<u>17 856</u>
Накопленная амортизация					
На 1 января 2024 г.	(486)	(732)	(234)	-	(1 452)
Начисленная амортизация	(552)	(325)	(149)	-	(1 026)
Накопленная амортизация выбывших ОС	143	78	10	-	231
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	13	-	3	-	16
На 31 декабря 2024 г.	<u>(882)</u>	<u>(979)</u>	<u>(370)</u>	<u>-</u>	<u>(2 231)</u>
Начисленная амортизация	(703)	(475)	(253)	-	(1 431)
Накопленная амортизация выбывших ОС	408	159	15	-	582
Накопленная амортизация, переведенных в состав прочих активов	2	79	17	-	98
На 31 декабря 2025 г.	<u>(1 175)</u>	<u>(1 216)</u>	<u>(591)</u>	<u>-</u>	<u>(2 982)</u>
Чистая балансовая стоимость					
На 31 декабря 2024 г.	<u>6 183</u>	<u>2 160</u>	<u>620</u>	<u>3 070</u>	<u>12 033</u>
На 31 декабря 2025 г.	<u>7 413</u>	<u>2 417</u>	<u>771</u>	<u>4 273</u>	<u>14 874</u>

(a) Активы в форме права пользования

По состоянию на 31 декабря 2025 г. чистая балансовая стоимость активов в форме права пользования составляла 2 807 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 2 818 млн руб.).

(b) Обеспечения

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основные средства балансовой стоимостью 1 098 млн руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2024 г.: 881 млн руб.), см. Примечание 21.

(с) Обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений

На 31 декабря 2025 г. у Группы имелись обязательства по осуществлению будущих капитальных вложений на сумму 769 млн руб., связанные с завершением строительства объектов основных средств (на 31 декабря 2024 г.: 585 млн руб.).

(d) Проценты по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированные в составе основных средств

В 2025 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость основных средств, составила 575 млн руб. (за 2024 г.: 196 млн руб.). Ставка капитализации в 2025 г. составила 21,73% (в 2024 г.: 17,32%).

(е) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженные в составе основных средств

На 31 декабря 2025 г. сумма авансов, выданных поставщикам и подрядчикам, на строительство и приобретение основных средств, отраженных в составе основных средств, составила 998 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 929 млн руб.).

15 Нематериальные активы

млн руб.	Программное обеспечение	Ноу-хау	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
На 1 января 2024 г.	1 262	207	1 469
Поступления	1 397	51	1 448
Выбытия	(5)	-	(5)
На 31 декабря 2024 г.	2 654	258	2 912
Поступления	1 564	279	1 843
Выбытия	(17)	(5)	(22)
На 31 декабря 2025 г.	4 201	532	4 733
<i>Накопленная амортизация</i>			
На 1 января 2024 г.	(156)	(21)	(177)
Начисленная амортизация	(95)	(20)	(115)
Накопленная амортизация выбывших НМА	4	-	4
На 31 декабря 2024 г.	(247)	(41)	(288)
Начисленная амортизация	(100)	(7)	(107)
Накопленная амортизация выбывших НМА	1	-	1
На 31 декабря 2025 г.	(346)	(48)	(394)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
На 31 декабря 2024 г.	2 407	217	2 624
На 31 декабря 2025 г.	3 855	484	4 339

Нематериальные активы в основном представлены затратами на разработку самостоятельно созданного программного обеспечения для организации строительства, учетной функции, мониторов данных и прочих ИТ-продуктов, которые активно используются в строительной деятельности.

В 2025 г. сумма процентных расходов по банковским кредитам и облигационным займам, капитализированных в стоимость нематериальных активов, составила 549 млн руб. (2024 г.: 221 млн руб.). Ставка капитализации в нематериальные активы в 2025 г. составила 21,7% (2024 г.: 17,1%).

16 Запасы

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
Незавершенное строительство после начала строительства	108 838	82 653
Незавершенное строительство до начала строительства	103 880	77 735
Готовые квартиры и офисы	9 800	7 815
Сырье и расходные материалы	2 783	1 483
Квартиры, полученные по программе «Обмен»	1 081	1 241
Прочие объекты недвижимости для перепродажи	35	1 064
	226 417	171 991

Группа провела оценку чистой возможной цены продажи по состоянию на 31 декабря 2025 г., используя следующие основные допущения:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого объекта строительства в соответствии с типом недвижимости;
- Цены продажи для помещений в соответствии с типом недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в 2025 г. и прогнозных значений;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра с учетом капитализированных процентных расходов в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости и включала стоимость земельных участков;
- В затратную часть были включены коммерческие расходы, связанные с реализацией помещений.

На 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. тестирование чистой цены продажи не выявило превышения себестоимости запасов над чистой ценой продажи.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. запасы балансовой стоимостью 195 914 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 125 616 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по полученным кредитам, см. Примечание 21.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. земельный банк по готовым квартирам и офисам составляет 911 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 741 млн руб.).

В 2025 г. затраты по заимствованиям в сумме 27 501 млн руб. были капитализированы в состав запасов (2024 г.: 14 647 млн руб.), в дополнение к этому был капитализирован процентный расход по обязательствам по аренде в сумме 342 млн руб. (2024 г.: 585 млн руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в состав незавершенного строительства в 2025 г. составила 21,7% (2024 г.: 17,1%).

На 31 декабря 2025 г. завершение строительства объектов незавершенного строительства в сумме 175 715 млн руб. (балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.: 150 883 млн руб.) ожидается через более чем 12 месяцев после отчетной даты.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. актив в форме права пользования, включающий плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков и капитализированный процентный расход по обязательствам по аренде, составил 12 172 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 12 522 млн руб.), обязательства по аренде составили 2 864 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 4 998 млн руб.).

(a) Незавершенное строительство до начала строительства

По состоянию на 31 декабря 2025 г. земельный банк по незавершенному строительству до начала строительства составляет 94 587 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 71 562 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа приобрела ряд существенных земельных участков, расчеты по которым ожидаются после отчетной даты. Задолженность по данным участкам отражена в составе долгосрочной кредиторской задолженности в размере 2 564 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 1 019 млн руб.), в составе краткосрочной кредиторской задолженности в размере 75 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 133 млн руб.) и в составе обязательств по договорам с покупателями в размере 1 532 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 2 230 млн руб.).

За 2025 г. общая кредиторская задолженность в сумме 1 165 млн руб. была погашена за счет оплаты квадратными метрами. Оставшаяся задолженность по сделкам в сумме 4 171 млн руб. будет погашена за счет оплаты квадратными метрами в строящихся объектах строительства в 2026 - 2035 гг. (на 31 декабря 2024 г.: 3 382 млн руб.).

(b) Незавершенное строительство после начала строительства

По состоянию на 31 декабря 2025 г. земельный банк по незавершенному строительству после начала строительства составляет 71 875 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 58 606 млн руб.).

В 2025 г. расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 4 679 млн руб. (2024 г.: 3 147 млн руб.).

17 Инвестиции

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные инвестиции		
Долгосрочные займы выданные	590	2 112
Прочие вложения	201	201
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	24	3
Резерв под обесценение долгосрочных займов выданных	(11)	(29)
	804	2 287
Краткосрочные инвестиции		
Краткосрочные займы выданные	2 750	1 526
Долговые ценные бумаги	2 152	-
Резерв под обесценение долговых ценных бумаг	(9)	-
Резерв под обесценение краткосрочных займов выданных	(25)	(13)
	4 868	1 513
	5 672	3 800

Займы выданные в сумме 3 288 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2025 г. в основном представлены займами выданными связанным сторонам и бенефициару (на 31 декабря 2024 г.: 3 575 млн руб.), см. Примечание 27.

В 2025 г. Группа приобрела долговые ценные бумаги, учитываемые по амортизируемой стоимости, в сумме 2 152 млн руб., расчеты за которые планируются в первом полугодии 2026 г. Балансовая стоимость долговых ценных бумаг по состоянию на 31 декабря 2025 г. существенно не отличается от их справедливой стоимости.

В первом полугодии 2024 г. Группа подписала договор об осуществлении прав участников в форме совместного предприятия, согласно которому разделила контроль над двумя компаниями Группы со второй стороной соглашения. Инвестиции в совместные предприятия отражены методом долевого участия. Баланс незавершенного строительства по указанным компаниям составлял 1 102 млн руб. и балансовая стоимость кредитов и займов составляла

1 090 млн руб. Общая стоимость данных инвестиций на 31 декабря 2025 г. составила 24 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 3 млн руб.).

В 2024 г. Группа выдала поручительство банку по кредиту, полученному совместным предприятием, справедливая стоимость поручительства по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 180 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 180 млн руб.), указанное поручительство отражено в составе прочих вложений.

18 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
Активы по договорам	64 909	40 647
Прочая дебиторская задолженность	20 719	7 642
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	16 878	15 721
НДС к возмещению из бюджета	3 616	3 098
Торговая дебиторская задолженность	2 002	1 312
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договорам, а также авансов выданных	(535)	(454)
	107 589	67 966

Для целей настоящей отчетности Группа классифицировала остатки расчетов с покупателями, срок гашения которых превышает 1 год, в состав активов по договорам, так как срок гашения не превышает операционный цикл строительного проекта (операционный цикл строительного проекта как правило превышает 12 месяцев) по состоянию на 31 декабря 2025 г. в сумме 5 098 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 4 328 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. прочая дебиторская задолженность в основном представлена финансовым активом от эффекта признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, в сумме 14 505 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 672 млн руб.).

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности, прочей дебиторской задолженности и активов по договорам в течение года составили:

млн руб.	2025	2024
Остаток на начало года	(141)	(169)
Увеличение за год	(178)	(18)
Перенесено из авансов выданных	-	(3)
Приобретено	-	(4)
Восстановление за год	40	2
Списание дебиторской задолженности за счёт ранее созданного резерва	7	51
Остаток на конец года	(272)	(141)

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов выданных в течение года составили:

млн руб.	2025	2024
Остаток на начало года	(313)	(242)
Увеличение за год	(286)	(140)
Восстановление за год	315	48
Списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва	21	18
Перенесено из авансов выданных	-	3
Остаток на конец года	(263)	(313)

Информация о торговой и прочей дебиторской задолженности от связанных сторон отражена в Примечании 27. Информация о подверженности Группы кредитному риску и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, отражена в Примечании 25(с).

19 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Банковские депозиты	2 917	4 937
Остатки на банковских счетах	1 097	1 339
Аккредитивы	6	859
Наличные денежные средства	1	1
	4 021	7 136

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Остатки на счетах аккредитивов относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы с использованием эскроу счетов. Остатки денежных средств на аккредитивах были классифицированы в состав денежных средств и их эквивалентов, поскольку Группа может контролировать ограничения по использованию денежных средств на указанных счетах. В частности, Группа контролирует график строительства соответствующих объектов и приемки работ, а также в случае необходимости Группа имеет возможность обеспечить дополнительные объемы финансирования своей операционной деятельности путем авансирования деятельности генерального подрядчика, входящего в Группу.

Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Рейтинг AAA(RU)*	1 963	4 776
Рейтинг AA(RU)*	1 610	2 348
Рейтинг AA-(RU)* и ниже	447	11
Наличные денежные средства	1	1
	4 021	7 136

* На основе кредитных рейтингов независимых рейтинговых агентств АКРА и Эксперт РА.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, а также анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 25.

20 Капитал

Капитал

Собственный капитал Группы сформирован из уставного капитала Компании и нераспределенной прибыли Группы. Уставный капитал Группы по состоянию на 31 декабря 2025, 31 декабря 2024 гг. составил 101 тыс. руб. и был полностью оплачен.

Величина собственного капитала является ключевым показателем для оценки финансовой устойчивости, достаточности инвестиций в дальнейшее развитие и возможности выплаты дивидендов.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности.

На общем собрании участников в июле 2024 г. были одобрены и объявлены дивиденды по результатам деятельности на 30 июня 2024 г. в сумме 1 751 млн руб. Во втором полугодии 2024 г. были выплачены дивиденды в сумме 803 млн руб.

21 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам, облигационным займам, и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки и риску ликвидности представлена в Примечании 25.

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	204 674	153 797
Облигационные займы	9 357	-
Займы	23	137
	214 054	153 934
Краткосрочные обязательства		
Обеспеченные банковские кредиты	64 255	35 295
Облигационные займы	9 693	12 461
Займы	2 948	5 024
	76 896	52 780
	290 950	206 714

В составе кредитов по состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. отражены остатки денежных средств, перечисленных на покрытые аккредитивы, в размере 6 млн руб. и 859 млн руб., соответственно, см. Примечание 19.

Руководство Группы представило информацию о показателях чистого долга и чистого долга за вычетом остатков денежных средств на счетах эскроу, поскольку эти показатели используются руководством при оценке долговой нагрузки Группы, и поэтому руководство полагает, что их представление является уместным. Показатель чистого долга рассчитывается путем корректировки суммы кредитов и займов на величину денежных средств и их эквивалентов, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на отчетную дату. Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно МСФО. Соответственно порядок расчета показателя чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

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

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиты и займы	290 950	206 714
Денежные средства и их эквиваленты	4 021	7 136
Чистый долг	286 929	199 578
Остатки денежных средств покупателей на счетах эскроу	112 835	67 850
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы	174 094	131 728
Скорректированный показатель EBITDA*	44 408	22 886
Чистый долг за вычетом остатков денежных средств покупателей на счетах эскроу и остатков денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства объектов Группы / Скорректированный показатель EBITDA*	3,9	5,8

Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности за 2025 и 2024 гг. представлена ниже:

(а) Сверка изменений кредитных обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	Прим.	2025	2024
Остаток на 1 января		206 714	129 326
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности			
Привлечение заемных средств		129 262	153 411
Погашение заемных средств		(68 522)	(82 364)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		60 740	71 047
Прочие изменения, связанные с обязательствами			
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов		(24 087)	(12 438)
Процентные расходы по кредитам и займам	11	14 773	6 420
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	11	14 356	7 036
Расходы на привлечение финансирования	11	284	507
Капитализированные затраты по кредитам и займам		28 263	14 547
Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования		(10 107)	(8 725)
Изменение кредитных обязательств в результате создания совместных предприятий	17	-	(1 090)
Прочие неденежные обороты		14	84
Итого прочие изменения, связанные с кредитными обязательствами		23 496	6 341
Остаток на 31 декабря		290 950	206 714

Уплаченные проценты и расходы на привлечение финансирования составили:

млн руб.	2025	2024
Проценты по корпоративному долгу и облигационным займам	5 770	3 591
Проценты и расходы на привлечение по проектному финансированию	2 501	1 085
Проценты по проектному финансированию до открытия эскроу счетов, уплаченные за счет привлечения проектного финансирования с использованием эскроу счетов	1 447	3 866
Проценты по целевым инвестиционным кредитам	389	183
	10 107	8 725

*Прибыль до вычета капитализированных процентов и расходов на привлечение, учтенных в себестоимости продаж, финансовых расходов, налогов, амортизации.

(b) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Номинальная процентная ставка	Срок погашения	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Проектное финансирование с использованием эскроу счетов	0,01% - 22,6%*	2026-2032	194 257	129 855
Проектное финансирование до открытия эскроу счетов	12,15% - 23,1%	2026-2034	59 196	42 470
Облигационные займы	19,0% - 24,75%	2026-2028	19 050	12 461
Корпоративный долг	18,5% - 21,5%	2026-2030	13 606	14 729
Займы	0% - 18,5%	2026-2028	2 971	5 161
Целевые инвестиционные кредиты	13,5% - 21,0%	2026-2031	1 870	2 038
			290 950	206 714

* Кредитные договоры по финансированию строительства объектов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков денежных средств на эскроу счетах.

По состоянию на отчетную дату распределение кредитов по зависимости процентной ставки кредита от ключевой ставки Банка России было следующим:

	2025		2024	
	млн руб.	Доля, %	млн руб.	Доля, %
Величина кредитов и займов Группы, ставка по которым зависит от ключевой ставки Банка России	258 826	89%	160 592	78%
Величина кредитов и займов Группы, ставка по которым не зависит от ключевой ставки Банка России	32 124	11%	46 122	22%
	290 950	100%	206 714	100%

За 2025 г. были получены новые кредиты на финансирование земельного банка Группы в сумме 19 647 млн руб. со сроком погашения в 2026 – 2034 гг.

(c) Обеспечение заемных обязательств

По состоянию на 31 декабря 2025 г. основные средства балансовой стоимостью 1 098 млн руб. были представлены в качестве обеспечения (на 31 декабря 2024 г.: 881 млн руб.), см. Примечание 14.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. запасы балансовой стоимостью 195 914 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 125 616 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам, см. Примечание 16.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. кредиты и займы балансовой стоимостью 23 444 млн руб. были обеспечены поручительствами бенефициара (на 31 декабря 2024 г.: 29 847 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г., 31 декабря 2024 г. доли в уставных капиталах некоторых компаний Группы были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам и займам полученным. Соответствующая стоимость чистых активов по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 28 509 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 20 458 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. денежные средства в сумме 31 млн руб., находящиеся на залоговых счетах, были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам (на 31 декабря 2024 г.: 412 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 г. собственные векселя стоимостью 110 млн руб., элиминированные в данной консолидированной финансовой отчетности, были предоставлены в качестве обеспечения по банковским кредитам (на 31 декабря 2024 г.: 110 млн руб.).

Нарушение условий кредитных соглашений

Заклученные компаниями Группы кредитные договоры содержат ряд финансовых и нефинансовых условий и ограничений, в случае нарушения которых кредиторы имеют право потребовать досрочного погашения основной суммы долга и процентов. По состоянию на

31 декабря 2025, 2024 гг. Группа нарушила условия нескольких кредитных договоров, проинформировала банки о нарушении указанных ограничительных условий. В декабре 2025, 2024 гг. Группа получила отказ банков от права требования досрочного возврата суммы кредитов, по которым были нарушены ограничительные условия, и данные кредиты в полной сумме (за исключением одного банковского кредита, остаток задолженности по которому по состоянию на 31 декабря 2025 г. составил 2 998 млн руб.) были отражены в соответствии с первоначальными условиями кредитных договоров в части сроков погашения. Группа приложит все усилия с целью недопущения нарушения ограничительных условий в течение 12 месяцев после отчетной даты, в том числе, в случае необходимости, проведет переговоры с банками о возможном пересмотре условий кредитных договоров, получении писем, подтверждающих отказ банков от права требования досрочного возврата суммы кредитов.

(d) Неиспользованные кредитные ресурсы

По состоянию на 31 декабря 2025 г. общая сумма неиспользованных кредитных линий с учетом лимитов проектного финансирования составила 709 040 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 г.: 650 027 млн руб.).

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по аренде	4 373	6 028
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 798	2 881
	7 171	8 909
Краткосрочные обязательства		
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 385	6 604
Обязательства по договорам с покупателями	8 057	9 198
Обязательства по аренде	1 413	2 007
Задолженность по налогам	1 314	1 091
Задолженность по дивидендам	961	961
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	904	730
	24 034	20 591
Итого кредиторская задолженность	31 205	29 500

По состоянию на 31 декабря 2025 г. в составе обязательств по договорам с покупателями учтены обязательства по договорам с покупателями от эффекта признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов, в сумме 5 100 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 г.: 4 733 млн руб.). В составе краткосрочных обязательств отражены обязательства по договорам с покупателями, которые относятся к реализуемым Группой проектам, находящимся в операционном цикле. Срок исполнения обязательств по состоянию на отчетную дату был следующим:

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
Обязательства, которые будут закрыты в течение 12 месяцев после отчетной даты	(5 196)	(1 676)
Обязательства, которые будут закрыты более чем через 12 месяцев после отчетной даты	(2 861)	(7 522)
	(8 057)	(9 198)

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в отношении торговой, прочей кредиторской задолженности и обязательств по аренде раскрыта в Примечании 25.

23 Государственные субсидии

В 2024-2025 гг. Группа получила льготы, уменьшающие плату за изменение вида разрешенного использования земельных участков в рамках договоров аренды. Получение этих льгот связано с реализацией инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы, предусматривающих:

- строительство и эксплуатацию фабрики по производству элементов каркаса и отделки;
- проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию помещений торгового центра, входящих в состав высотного жилого комплекса;
- строительство детского сада.

Группа признала субсидии по строительству фабрики и торгового центра в составе отложенного дохода в отчете о финансовом положении до момента ввода в эксплуатацию. Льгота по строительству детского сада относится к реализации площадки и уменьшает себестоимость по мере проданности с учетом прироста процента готовности.

Сумма полученных льгот, отраженная в составе отложенного дохода, по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 2 900 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 2 417 млн руб.).

24 Резервы

млн руб.	Резерв по строительству объектов социального назначения	Резерв под предстоящие выплаты персоналу	Резерв под неиспользован- ные отпуска	Гарантийный и прочие резервы	Итого
На 1 января 2024 г.	2 434	501	342	53	3 330
Создание резерва в течение периода	8 257	622	672	139	9 690
Использование резерва в течение периода	(2 250)	(503)	(489)	(63)	(3 305)
На 31 декабря 2024 г.	8 441	620	525	129	9 715
Создание резерва в течение периода	4 637	78	963	83	5 761
Использование резерва в течение периода	(1 531)	(657)	(809)	(53)	(3 050)
На 31 декабря 2025 г.	11 547	41	679	159	12 426

Группа реализует принцип комплексного развития территории, тем самым обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной инфраструктурой. Резерв по строительству объектов социального назначения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемых в муниципалитет. Затраты на формирование резерва по строительству объектов социального назначения списываются в расход в составе себестоимости от реализации построенных объектов недвижимости по мере проданности с учетом прироста процента готовности. Расчет резерва производился на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2025 г. Величина оценённых таким образом расходов может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

25 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. балансовая стоимость финансовых активов существенно не отличается от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. балансовая стоимость кредитов и займов существенно не отличается от их справедливой стоимости. По состоянию на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость кредитов и займов превышает их справедливую стоимость на 5 479 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. балансовая стоимость кредиторской задолженности существенно не отличается от ее справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, за исключением облигационных займов и долговых ценных бумаг, определялась на основании дисконтированных денежных потоков по указанным инструментам с использованием рыночной ставки процента, таким образом справедливая стоимость, указанная выше, относится к Уровню 3 в иерархии определения справедливой стоимости. Справедливая стоимость облигационных займов и долговых ценных бумаг определялась на основании рыночных котировок и относилась к Уровню 1 в иерархии.

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

В процессе своей деятельности Группа подвергается различным финансовым рискам, включая рыночный риск (валютный риск, риск изменения процентных ставок и ценовой риск), кредитный риск и риск ликвидности. Общая система управления рисками направлена на минимизацию потенциального отрицательного влияния рисков на финансовые результаты деятельности Группы. Формализованные политики управления рисками находятся в процессе формирования и утверждения. Основные решения в области управления рисками принимаются бенефициаром Группы и ключевым управленческим персоналом.

(c) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей, выданными займами, инвестициями в долговые ценные бумаги и активами по договорам.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях

предоплаты или с использованием эскроу счетов. Банки-партнеры по эскроу-финансированию обладают стабильным кредитным рейтингом на уровне AA(RU) и выше (на основе кредитных рейтингов независимого рейтингового агентства АКРА).

(ii) Дебиторская задолженность организаций и активы по договорам

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя и банков-партнеров по эскроу-финансированию. При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует количественную и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополученных денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить). Группа создает резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок. Ожидаемые убытки по активам по договорам оцениваются исходя из кредитных рейтингов банков-партнеров по эскроу-финансированию.

(iii) Инвестиции

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов и инвестициями в долговые ценные бумаги. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает вероятность того, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии). На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы и долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

(iv) Подверженность кредитному риску

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

млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.*
Денежные средства и их эквиваленты	4 021	7 136
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22 449	8 813
Активы по договорам	64 909	40 647
Инвестиции	5 626	3 775
	97 005	60 371

Основная часть кредитного риска Группы сконцентрирована в Российской Федерации.

Убытки от обесценения

По состоянию на отчетную дату распределение балансовой стоимости торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору по количеству дней просрочки платежа было следующим:

31 декабря 2025 г.

млн руб.	Валовая стоимость	Обесценение	Балансовая стоимость
Непросроченная задолженность	85 549	(145)	85 404
Срок просрочки менее 365 дней	2 000	(46)	1 954
Срок просрочки свыше 365 дней	81	(81)	-
	87 630	(272)	87 358

31 декабря 2024 г.

млн руб.	Валовая стоимость*	Обесценение	Балансовая стоимость*
Непросроченная задолженность	48 231	(38)	48 193
Срок просрочки менее 365 дней	1 298	(31)	1 267
Срок просрочки свыше 365 дней	72	(72)	-
	49 601	(141)	49 460

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии. В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете и расчетов квадратными метрами в строящихся объектах строительства. Будущие процентные платежи по проектному финансированию с использованием эскроу счетов отражены по текущей процентной ставке и не учитывают будущие поступления на эскроу счета. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

31 декабря 2025 г.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
млн руб.						
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	290 950	417 257	88 292	155 759	54 642	118 564
Обязательство по аренде	5 786	8 764	2 271	2 036	1 871	2 586
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 781	11 885	11 449	241	161	34
	308 517	437 906	102 012	158 036	56 674	121 184

31 декабря 2024 г. млн руб.	Балансо- вая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 1 года	1-2 года	2-3 года	3 и более
Банковские кредиты, облигационные и прочие полученные займы	206 714	358 416	62 196	53 029	141 068	102 123
Обязательство по аренде	8 035	10 273	3 322	2 514	1 936	2 501
Торговая и прочая кредиторская задолженность	8 522	9 108	6 605	2 285	100	118
	223 271	377 797	72 123	57 828	143 104	104 742

(е) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

(i) Валютный риск

Группа в рамках своей деятельности практически не осуществляет существенных операций с иностранной валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

(ii) Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должна распределяться подверженность Группы между фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Структура

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы были представлены инструментами с фиксированной и переменной ставкой, по кредитам с использованием эскроу счетов ставка устанавливается в зависимости от процента отношения средств на эскроу счетах к размеру задолженности (покрытие по эскроу). По ряду кредитных линий процентная ставка зависит от ключевой ставки Банка России. Балансовая стоимость таких кредитов по состоянию на 31 декабря 2025 г. составляет 258 826 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 г.: 160 592 млн руб.). При увеличении ключевой ставки Банка России на 0,5% финансовые расходы Компании увеличились бы на 1 294 млн руб. (2024 г.: 803 млн руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает какие-либо финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Поэтому какое-

либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на величину прибыли или убытка за период или величину капитала.

(f) Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договора купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2025, 2024 гг. Группа не имеет финансовых инструментов, которые подлежат раскрытию в соответствии с требованиями МСФО о взаимозачетах.

(g) Управление капиталом

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

Группа осуществляет финансирование своих строительных проектов за счет собственного капитала, банковских кредитов, облигационных займов, прочих займов.

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

26 Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в примечаниях к ней.

(с) Налоговые риски**Условные налоговые обязательства в Российской Федерации**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование налоговыми органами.

Проверками в отношении правильности исчисления налогов занимаются налоговые органы, которые имеют право доначислять налоги и иные обязательные платежи, а также налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде, по общему правилу, может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. Правомерность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде, когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части требований соблюдения налогового законодательства и его интерпретации.

Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Изменения налогового законодательства с 2025 года

С 1 января 2025 года вступили в силу изменения в Налоговый Кодекс РФ, в частности:

- увеличена общая ставка по налогу на прибыль до 25%;
- введены дифференцированные ставки по НДФЛ в зависимости от размера и вида дохода, полученного налогоплательщиком в налоговом периоде.

Эффект от изменения ставки по налогу на прибыль до 25% раскрыт в Примечании 13.

(d) Гарантийные обязательства

В соответствии с федеральным законом № 214-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», гарантийный срок для объекта долевого строительства устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. На основании имеющейся статистики по обслуживанию введенных объектов строительства в пределах гарантийного срока, Группа сформировала резерв под гарантийные работы по состоянию на 31 декабря 2025 г. в сумме 159 млн руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 г.: 129 млн руб.), см. Примечание 24.

27 Сделки между связанными сторонами

Бенефициаром Компании является г-н Круковский А.Н.

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

Вознаграждение, начисленное ключевому управленческому персоналу в отчетном году, представлено ниже и отражено в составе затрат на персонал:

млн руб.	2025	2024
Заработная плата и премии с учетом социальных начислений	560	791

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Информация о прочих операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Прочая выручка

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы полученные	
	2025	2024	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Прочая выручка				
Связанные стороны под контролем бенефициара	1 613	67	189	45
Прочие связанные стороны	41	26	59	29
	<u>1 654</u>	<u>93</u>	<u>248</u>	<u>74</u>

(ii) Расходы

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам, включая авансы выданные	
	2025	2024	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Прочие операции				
Ключевой управленческий персонал	-	(1)	-	-
Связанные стороны под контролем бенефициара	(339)	(8)	(58)	(7)
	<u>(339)</u>	<u>(9)</u>	<u>(58)</u>	<u>(7)</u>

(iii) Инвестиции

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2025	2024	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Предоставленные займы				
Связанные стороны под контролем бенефициара	1 016	1 012	1 784	2 482
Прочие связанные стороны	6	2	19	26
Бенефициар	-	537	685	684
Финансовый доход				
Связанные стороны под контролем бенефициара	1 044	256	529	230
Прочие связанные стороны	8	5	13	5
Бенефициар	160	106	258	148
	2 234	1 918	3 288	3 575

В 2025 г. Группа выдала займы связанным сторонам и бенефициару в сумме 1 022 млн руб. со сроком гашения в 2026 – 2032 гг. Займы выданы в российских рублях, средневзвешенная номинальная ставка по займам составляет 23,6%. В 2024 г. Группа выдала займы связанным сторонам и бенефициару в сумме 1 551 млн руб. со сроком гашения в 2024 – 2027 гг. Займы выданы в российских рублях, средневзвешенная номинальная ставка по займам составляет 16,4%.

В течение 2025 г. Группа провела зачет кредиторской задолженности и займов выданных с бенефициаром и со связанными сторонами на 966 млн руб. (2024 г.: 487 млн руб.). Восстановлены ожидаемые кредитные убытки в сумме 6 млн руб. (в 2024 г. начислены ожидаемые кредитные убытки в сумме 8 млн руб.). В течение 2025 г. была проведена уступка задолженности по займу, предоставленному связанной стороне, бенефициару в сумме 2 133 млн руб., по состоянию на 31 декабря 2025 г. указанная задолженность отражена в составе прочей дебиторской задолженности.

(iv) Кредиторская задолженность, кредиты и займы

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2025	2024	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиторская задолженность и займы полученные				
Бенефициар	(2 299)	(5 000)	(4 741)	(5 000)
	(2 299)	(5 000)	(4 741)	(5 000)

Детальная информация по кредитам и займам раскрыта в Примечании 21, по кредиторской задолженности – в Примечании 17 и Примечании 22.

(v) Выручка по договорам с покупателями

млн руб.	Сумма сделки		Остаток по расчетам	
	2025	2024	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Ключевой управленческий персонал	63	35	47	22
Связанные стороны под контролем бенефициара	22	(4)	22	-
Бенефициар	42	-	41	-
	127	31	110	22

(vi) Дивиденды

По состоянию на 31 декабря 2025 г. задолженность по дивидендам составила 961 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 961 млн руб.). Операции с бенефициаром см. в Примечаниях 20, 22.

28 События после отчетной даты

Событий после отчетной даты не выявлено.

29 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением инвестиционного имущества, которое оценивается по справедливой стоимости.

30 Существенные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы, за исключением изменений, описанных в Примечании 5.

(a) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

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

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов по проектам с эскроу счетами, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполненности счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу счетах. Расчет производится исходя из договорных платежей по договорам долевого участия и на основе планируемой выборки кредита в каждом прогнозном периоде. Текущая бизнес-модель Группы подразумевает полную выборку эскроу кредитов. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании стадии готовности. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по договорам долевого участия, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии через выручку с учетом стадии готовности в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора.

Также Группа несёт затраты, связанные с заключением договоров с покупателями. В основном такие затраты представлены агентским вознаграждением агентствам недвижимости за поиск покупателей. Указанные затраты могут быть соотнесены с конкретным договором с покупателем. Такие затраты включаются в состав прочих оборотных активов и амортизируются пропорционально признанию выручки по соответствующему договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков и расходы на социальную инфраструктуру исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признаются в себестоимости продаж на основании той же базы распределения, что и выручка.

(ii) Прочая выручка

Прочая выручка представлена доходами от сдачи инвестиционной недвижимости и основных средств в аренду, оказанием подрядных строительных услуг. Признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе равномерно в течение срока аренды и по мере выполнения обязанности к исполнению соответственно.

(iii) Выручка от услуг управления домами

Выручка от услуг управления домами признается ежемесячно на основании установленных договором тарифов на обслуживание построенных объектов недвижимости.

Доходы и расходы по коммунальным услугам отражаются на нетто-основе, так как управляющие компании выступают посредниками при оказании коммунальных услуг.

(b) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- процентный расход (компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15);
- расходы на привлечение финансирования;
- сумма дисконта текущего периода по долгосрочной кредиторской и дебиторской задолженности, отраженной на дату признания по дисконтированной стоимости;
- сумма дисконта текущего периода по беспроцентным займам, отраженным на дату признания по справедливой стоимости;
- списанная кредиторская задолженность;
- эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов;
- увеличение / уменьшение резерва под обесценение дебиторской задолженности, активов по договорам, авансов выданных, а также резерва под обесценение инвестиций;
- списание подлежащей взысканию дебиторской задолженности;
- курсовые разницы.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента.

(c) Запасы

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой цене продажи. Чистая цена продажи представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи запасов в ходе обычной деятельности предприятия, за вычетом расчетных затрат на завершение производства запасов и на их продажу.

Запасы включают в себя объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также сырье и материалы, прочее незавершенное производство, готовые квартиры и офисы, товары для перепродажи.

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

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

Имущественные права на земельные участки, на которых Группа планирует осуществлять строительные проекты в будущем, а также затраты на приобретение данных участков и подготовку к строительству, учитываются Группой в составе запасов.

Затраты по заимствованиям капитализируются в стоимость земельных участков, отраженных в составе запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. Капитализация затрат по заимствованиям начинается с этапа мастер-плана для всего проекта и продолжается на этапе детального проектирования для каждого отдельного объекта. Темпы подготовки проекта зависят от решений Группы, сроки капитализации по каждому этапу ограничены, таким образом, капитализация может приостанавливаться между этапами. В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый:

- по амортизированной стоимости;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долговых инструментов;
- по справедливой стоимости через прочий совокупный доход – для долевого инструментов;
- по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

Все финансовые активы Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые 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. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

(iii) Прекращение признания

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любые проценты по переданным финансовым активам, которые создаются или удерживаются Группой, признаются в качестве отдельного актива или обязательства.

Если Группа заключает сделки, по условиям которых передает признанные в консолидированном отчете о финансовом положении активы, но при этом сохраняет за собой все или практически все риски и выгоды, вытекающие из права собственности на переданные активы, в этих случаях признание переданных активов не прекращается.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и возникающее в этом случае новое финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

(iv) Взаимозачет

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

(v) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой и прочей дебиторской задолженности, активов по договору, денежных средств и их эквивалентов и долговых ценных бумаг.

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии), или
- финансовый актив просрочен более чем на 365 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным BBB+(RU) или выше по оценкам российских рейтинговых агентств.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по финансовым активам представляются в составе прочих расходов и не представляются отдельно в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(vi) *Списание*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(е) Резервы

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

Резерв по строительству объектов социального назначения распределяется на строящиеся объекты недвижимости пропорционально их площади. Группа признает резерв в размере распределенных будущих затрат, начиная с момента реализации помещений по договорам долевого участия в данных строящихся объектах недвижимости.

(f) Аренда

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

(i) Группа как арендатор

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды.

При последующем учете актив в форме права пользования амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. В дополнение к этому стоимость актива в форме права пользования периодически корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием средневзвешенной эффективной процентной ставки по кредитам, полученным без учета проектного финансирования эскроу.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, содержат:

- фиксированные платежи, включая по существу фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости.

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права

пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды.

31 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

(a) МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельности, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять промежуточный итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компаний не изменится;
- определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности;
- в стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать промежуточный итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

Группа находится в процессе оценки влияния нового стандарта, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие».