

*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2025 года*

млн. руб.	Прим.	<u>31 декабря 2025</u>	<u>31 декабря 2024*</u>	<u>1 января 2024*</u>
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	14	711	706	425
Нематериальные активы	15	8 005	3 803	-
Инвестиционная недвижимость	16	2 560	175	513
Прочие долгосрочные активы		46	95	-
Прочие долгосрочные вложения	17	7 821	5 101	379
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	2 106	819	336
Отложенные налоговые активы	18	17 704	8 840	3 348
Итого внеоборотные активы		38 953	19 539	5 001
Оборотные активы				
Запасы в стадии строительства	19	149 222	127 833	107 687
Запасы - готовая продукция	19	9 875	4 435	3 185
Прочие запасы	19	757	5 958	5 606
Затраты на заключение договоров с покупателями		5 859	5 195	3 522
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3.з)	2 056	2 089	1 202
Активы по договорам	6	74 408	65 723	30 936
Авансы выданные	20	10 638	12 996	8 906
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	4 428	1 842	1 620
Налог на прибыль к возмещению		225	761	646
Прочие краткосрочные вложения	17	3	170	277
Денежные средства и их эквиваленты	21	617	690	2 900
Итого оборотные активы		258 088	227 692	166 487
Итого активы		297 041	247 231	171 488

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2025 года*

млн.руб.	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024*	1 января 2024*
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Акционерный капитал	22	1	1	1
Добавочный капитал		8 600	8 600	8 600
(Непокрытый убыток)/Нераспределенная прибыль		(18 892)	10 754	20 014
(Дефицит собственного капитала)/Собственный капитал акционеров материнской компании		(10 291)	19 355	28 615
Неконтролирующие доли участия		730	714	(59)
Итого (дефицит капитала)/капитал		(9 561)	20 069	28 556
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23	98 973	86 349	43 021
Облигации	23	24 690	21 263	17 700
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	4 813	11 183	6 975
Резервы	25	48	105	188
Доходы будущих периодов	29	18 063	7 497	-
Отложенные налоговые обязательства	18	7 777	3 871	2 030
Итого долгосрочные обязательства		154 364	130 268	69 914
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23	57 934	48 651	27 591
Облигации	23	19 310	7 193	2 376
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	35 191	10 806	24 658
Обязательства по договорам	24	6 344	8 688	4 559
Налог на прибыль к уплате		532	323	36
Резервы	25	32 927	21 233	13 798
Итого краткосрочные обязательства		152 238	96 894	73 018
Итого капитал и обязательства		297 041	247 231	171 488

* Сравнительные данные пересчитаны в связи с исправлением ошибок и изменением учетной политики, см. Примечание 2 е)

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

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

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

млн. руб.	1 января 2024		
	<u>До исправления</u>	<u>Исправление</u>	<u>После исправления</u>
Оборотные активы			
Активы по договорам	30 122	814	30 936
Итого активы по договорам	30 122	814	30 936
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	3 745	814	4 559
Итого обязательства по договорам	3 745	814	4 559

(ii) Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

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

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

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

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

Если бы Группа продолжала применять предыдущую учетную политику, то по состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость резервов и запасов была бы меньше на 22 660 млн. руб.

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

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

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

млн. руб.	31 декабря 2024 года		
	До пересчета	Пересчет	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	114 225	13 608	127 833
Итого оборотные активы	114 225	13 608	127 833
Краткосрочные обязательства			
Резервы	7 625	13 608	21 233
Итого краткосрочные обязательства	7 625	13 608	21 233

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

млн. руб.	1 января 2024 года		
	До пересчета	Пересчет	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	96 831	10 856	107 687
Итого оборотные активы	96 831	10 856	107 687
Краткосрочные обязательства			
Резервы	2 942	10 856	13 798
Итого краткосрочные обязательства	2 942	10 856	13 798

ж) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном году

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

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

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