

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная финансовая отчетность
за 2025 год
и аудиторское заключение независимого
аудитора**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	10
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	17

Аудиторское заключение независимого аудитора

Акционерам и Совету директоров
ПАО «ГК «Самолет»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г., консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2025 год и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наши обязанности в соответствии с этими стандартами описаны далее в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе требованиями Кодекса профессиональной этики аудиторов и Правил независимости аудиторов и аудиторских организаций, а также Международного кодекса этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), выпущенного Советом по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам. В отношении каждого из указанных ниже вопросов наше описание того, как соответствующий вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита, приводится в этом контексте.



Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе по отношению к этим вопросам. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности. Результаты наших аудиторских процедур, в том числе процедур, выполненных в ходе рассмотрения указанных ниже вопросов, служат основанием для выражения нашего аудиторского мнения о прилагаемой консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
<i>Признание выручки по договорам с покупателями</i>	
<p>В Примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности Группы раскрывается информация о выручке от реализации недвижимости, признаваемой в момент времени и в течение времени. Большая часть выручки Группы представляет собой выручку по договорам с покупателями, признаваемую в течение времени на основе стадии завершенности строительства в рамках обязанности к исполнению с применением метода ресурсов.</p> <p>Данный метод предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений для прогнозирования общих ожидаемых затрат по объекту строительства. Оценке затрат на завершение строительства присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договорам с покупателями производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки.</p> <p>Данный вопрос являлся одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита в связи с существенностью суммы выручки по договорам с покупателями, признаваемой в течение времени, а также в связи с использованием значительных профессиональных суждений и допущений, описанных выше.</p>	<p>В рамках проведения аудиторских процедур мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.</p> <p>Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации.</p> <p>Мы сопоставили ожидаемую себестоимость строительства по данным бюджетов проектов с фактическими показателями по завершенным проектам и критически оценили полученные результаты и дополнительные пояснения руководства Группы по выявленным отклонениям. Мы также сравнили на выборочной основе ожидаемую себестоимость строительства с данными доступных аналогов.</p> <p>На выборочной основе мы посетили строящиеся объекты и, при участии наших внутренних экспертов, обладающих компетенциями в области оценки и консультирования в сфере недвижимости, строительства и развития территорий, сформировали ожидания в отношении стадии завершенности строительства, которые затем сверили с оценкой Группы.</p> <p>Мы сверили на выборочной основе понесенные фактические затраты с подтверждающими документами.</p> <p>На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки по договорам с покупателями, проверили наличие регистрации договоров в Росреестре и проверили поступления средств на счета эскроу.</p>



Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами, исходные данные в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями при реализации с использованием счетов эскроу. Мы также сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями в выбранных проектах и сверили его с расчетом Группы.

Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров, а также соответствующей выручки по договорам с покупателями.

Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в отношении выручки по договорам с покупателями в консолидированной финансовой отчетности.

Выполнение ограничительных условий по кредитным договорам

Как описано в Примечании 20 в соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные финансовые и нефинансовые ограничительные условия, в том числе поддерживать некоторые финансовые коэффициенты на определенном уровне.

Выполнение ограничительных условий оказывает влияние на классификацию обязательств в консолидированной финансовой отчетности Группы и на допущение о непрерывности деятельности, используемое при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы.

Кроме того, прогнозный анализ соблюдения ограничительных условий в течение двенадцати месяцев после отчетной даты требует от руководства использования значительных профессиональных суждений и допущений, которым присуща неопределенность.

В связи с этим, а также ввиду существенности остатков по кредитным договорам для консолидированной финансовой отчетности Группы, значительного количества кредитных договоров и установленных в них значений ограничительных условий данный вопрос являлся одним из наиболее значимых вопросов для нашего аудита.

В рамках проведения аудиторских процедур мы изучили условия кредитных соглашений, включая порядок определения финансовых и нефинансовых показателей и коэффициентов, а также периодичность их проверки.

Мы провели проверку арифметической точности расчетов, проведенных руководством Группы, в отношении показателей и коэффициентов, включенных в ограничительные условия, сверили входящие данные, используемые при расчетах, с соответствующими учетными данными, а также в случае необходимости выполнили сверку с письмами от банков, подтверждающими отказ от применения права досрочного требования кредита.

Мы рассмотрели классификацию кредитов в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств по результатам анализа выполнения ограничительных условий по соответствующим кредитам.

Мы изучили анализ, подготовленный руководством Группы, в отношении выполнения ограничительных условий в течении двенадцати месяцев после отчетной даты, в том числе, проанализировали существенные суждения и допущения, используемые Группой при подготовке прогноза в разрезе кредитных договоров.

Мы оценили потенциальное влияние результатов проведенного руководством анализа фактического и прогнозного выполнения ограничительных условий по кредитным договорам на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно.



Ключевой вопрос аудита

Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита

Вложения в дочерние компании и совместные предприятия

Как описано в Примечаниях 13 и 15 Группа в течение 2025 года приобретала контроль над дочерними компаниями, не являющимися бизнесами, а также участвовала в совместных предприятиях.

Мы считаем, что вопрос классификации данных объектов инвестиций, оценки вкладов в совместные предприятия, а также оценки стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтрольных долей участия является наиболее значимым для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности Группы в связи с тем, что:

- ▶ Группа сделала ряд существенных суждений в отношении наличия контроля или совместного контроля по данным объектам инвестиций, оказывающих существенный потенциальный эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы. Данные суждения зависят от оценки полномочий в отношении объекта инвестиций и существующих прав, которые предоставляют Группе возможность в настоящее время управлять его значимой деятельностью;
- ▶ кроме того, оценка вкладов в совместные предприятия, а также оценка стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтрольных долей участия, требуют от руководства использования значительных суждений и допущений, которым присуща неопределенность, и их изменения могут привести к существенным пересмотрам стоимости основных активов дочерних компаний, таких как земельные участки, а также стоимости неконтролирующих долей участия и инвестиций в совместные предприятия.

Мы рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

В рамках проведения аудиторских процедур мы получили понимание процедур и средств контроля, относящихся к процессу одобрения руководством Группы приобретения дочерних компаний и инвестиций в совместные предприятия, а также подходов к учету данных сделок.

Мы проанализировали учетную политику Группы в отношении определения стоимости вкладов в совместные предприятия, а также стоимости приобретенных активов дочерних компаний и стоимости неконтролирующих долей участия.

Мы рассмотрели акционерные соглашения, договоры купли-продажи и прочие юридические документы и проанализировали возможность Группы использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций для влияния на величину своих доходов с целью оценки утверждений руководства в отношении приобретения контроля над теми дочерними компаниями, в которых, по мнению Группы, произошло приобретение контроля. Мы получили представление руководства относительно существенных суждений, вынесенных в ходе оценки наличия контроля.

Мы сверили стоимость приобретенных активов дочерних компаний и связанных с ними обязательств с первичными документами, а также протестировали арифметическую точность расчета соответствующих неконтролирующих долей участия.

Мы проанализировали методы оценки и допущения, использованные руководством для определения справедливой стоимости вкладов в совместные предприятия и приобретенных активов и обязательств дочерних компаний, с привлечением наших внутренних экспертов в области оценки.

Мы рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация, включенная в Годовой отчет

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

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, 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 существенных искажений.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту и финансам Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами финансовой отчетности 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 руководства нет реальной альтернативы таким действиям.

Комитет по аудиту и финансам Совета директоров несет ответственность за надзор за процессом подготовки консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наши цели заключаются в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность в целом 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 выявит существенное искажение при его наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что по отдельности или в совокупности они могли бы 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 ошибок, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- ▶ получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- ▶ оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- ▶ делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, и, на основании полученных аудиторских доказательств, вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, которые могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- ▶ проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- ▶ планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по аудиту и финансам 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, если мы выявляем таковые в процессе аудита.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту и финансам Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали их обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о действиях, осуществленных для устранения угроз, или принятых мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту и финансам Совета директоров, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и которые, 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 независимого аудитора, – Москаленко Ирина Владимировна.



Москаленко Ирина Владимировна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
на основании доверенности б/н от 19 января 2026 г.,
руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение
(ОРНЗ 21906099674)

23 апреля 2026 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» (до 14 января 2026 г. Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»)
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об аудируемом лице

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.
Местонахождение: 143401, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Рощи, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Основные средства	11	12 157	7 937
Нематериальные активы	12	35 985	34 020
Инвестиционная недвижимость		646	602
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	5 472	11 194
Прочие инвестиции	14	22 307	20 188
Авансы, выданные за приобретение земельных участков	17	454	471
Отложенные налоговые активы	10	30 825	30 044
Дебиторская задолженность	16	2 245	208
Внеоборотные активы		110 091	104 664
Запасы	15	558 856	527 860
Авансы выданные	17	56 409	67 700
Прочие инвестиции	14	3 837	6 095
Текущий налог на прибыль		1 287	1 788
Дебиторская задолженность	16	17 695	28 982
Затраты, связанные с заключением договоров с покупателями		2 470	3 038
Активы по договорам с покупателями	6	260 197	192 747
НДС к возмещению		1 134	1 890
Денежные средства и их эквиваленты	18	7 671	25 378
Активы для продажи		-	980
Оборотные активы		909 556	856 458
Итого активов		1 019 647	961 122

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	19	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		23 898	26 267
Итого собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		26 709	29 078
Неконтролирующие доли участия	25	23 465	23 556
Итого собственного капитала		50 174	52 634
Обязательства			
Кредиты и займы	20	451 417	474 723
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	22	22 926	33 330
Обязательства по аренде		392	735
Резервы	21	5 287	4 429
Отложенные налоговые обязательства	10	43 308	44 314
Долгосрочные обязательства		523 330	557 531
Кредиты и займы	20	297 729	166 333
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	94 468	94 522
Обязательства по договорам с покупателями	6	30 495	56 160
Обязательства по аренде		240	573
Резервы	21	22 237	32 503
Текущий налог на прибыль		974	709
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		-	157
Краткосрочные обязательства		446 143	350 957
Итого обязательств		969 473	908 488
Итого собственного капитала и обязательств		1 019 647	961 122

ПАО «ГК «Самолет»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год

млн руб.	Прим.	2025	2024
Выручка	6	366 816	339 056
Себестоимость		(235 849)	(228 775)
Валовая прибыль		130 967	110 281
Коммерческие расходы	7(a)	(16 297)	(18 972)
Административные расходы	7(b)	(14 721)	(15 521)
(Убыток)/доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(2 796)	2 864
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	(161)	(939)
Прочие доходы	7(c)	7 718	9 278
Прочие расходы	7(c)	(5 132)	(5 682)
Результаты операционной деятельности		99 578	81 309
Финансовые доходы	8	6 147	7 308
Финансовые расходы	8	(106 129)	(79 979)
Чистые финансовые расходы		(99 982)	(72 671)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(404)	8 638
Расход по налогу на прибыль	10	(1 887)	(480)
(Убыток)/прибыль за отчетный год		(2 291)	8 158
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный (расход)/доход за отчетный год		(2 291)	8 158
Общий совокупный (расход)/доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		(1 730)	5 408
Держателям неконтролирующих долей	25	(561)	2 750
		(2 291)	8 158
(Базовый и разводненный убыток)/базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	19	(28,5)	89,9

Консолидированная финансовая отчетность была подписана от имени руководства 23 апреля 2026 года:

Генеральный директор

Акиншина А.Н.

Финансовый директор

Голубничая Н. В.

млн руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2025 года		1 539	1 272	26 267	29 078	23 556	52 634
Убыток и общий совокупный расход за отчетный год		-	-	(1 730)	(1 730)	(561)	(2 291)
Операции с собственниками Компании							
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	25(а)	-	-	(648)	(648)	(372)	(1 020)
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	25(а)	-	-	-	-	2 955	2 955
Выбытие дочерних компаний, не являющихся бизнесами	25(а)	-	-	9	9	(170)	(161)
Выплата дивидендов неконтролирующим долям	25(а)	-	-	-	-	(1 943)	(1 943)
Итого операции с собственниками		-	-	(639)	(639)	470	(169)
Остаток на 31 декабря 2025 года		1 539	1 272	23 898	26 709	23 465	50 174

млн руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2024 года		1 539	1 272	14 418	17 229	19 110	36 339
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	5 408	5 408	2 750	8 158
Операции с собственниками Компании							
Выкуп собственных акций	19(с)	-	-	(4 373)	(4 373)	-	(4 373)
Продажа собственных акций	19(с)	-	-	11 508	11 508	-	11 508
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	25(а)	-	-	(753)	(753)	(1 059)	(1 812)
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	15, 25(а)	-	-	59	59	2 879	2 938
Объединение бизнесов	26	-	-	-	-	426	426
Выплата дивидендов неконтролирующим долям	25(а)	-	-	-	-	(550)	(550)
Итого операции с собственниками		-	-	6 441	6 441	1 696	8 137
Остаток на 31 декабря 2024 года		1 539	1 272	26 267	29 078	23 556	52 634

млн руб.	Прим.	2025	2024
Денежные потоки от операционной деятельности			
(Убыток)/прибыль за отчетный год		(2 291)	8 158
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		3 754	2 295
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	13	-	(624)
Доля в прибыли от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(1 558)	(936)
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию и объединения бизнеса	13	(304)	(1 304)
Убыток от выбытия инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	4 658	-
Доход от выбытия дочерних организаций	7(с), 27	(6 354)	(8 090)
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	161	939
Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке	6	(57 674)	(47 179)
Резерв под обесценение авансов выданных	7(с)	3 070	3 248
Финансовые доходы	8	(6 147)	(7 308)
Финансовые расходы	8	106 129	79 979
Расход по налогу на прибыль	10	1 887	480
Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений оборотного капитала и резервов		45 331	29 658
<i>Изменение:</i>			
Запасов		(39 090)	(145 424)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(120 006)	(177 657)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(32 987)	73 370
Резервов	21	(10 036)	(88)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		(156 788)	(220 141)
Налог на прибыль уплаченный		(5 422)	(10 370)
Проценты уплаченные	20(б)	(49 996)	(41 142)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности*		(212 206)	(271 653)
<i>*В потоках денежных средств, использованных в операционной деятельности, не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченными банками на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 43 717 млн руб. за 2025 год (33 793 млн руб. за 2024 год).</i>			
<i>Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности, включая денежные средства на счетах эскроу</i>		<i>(168 489)</i>	<i>(237 860)</i>

млн руб.	Прим.	2025	2024
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		2 610	4 779
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	-	(346)
Приобретение дочерних предприятий как бизнеса за вычетом имеющихся у них денежных средств	26	-	480
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(7 111)	(10 591)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имеющихся у них денежных средств	7(c)	5 506	1 603
Предоставление займов		(4 455)	(20 888)
Погашение займов		4 991	7 818
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		1 541	(17 145)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам	20(b)	(999)	(611)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций	20(b)	343 685	509 952
Погашение заемных средств и облигаций	20(b)	(147 098)	(211 140)
Продажа собственных акций	19(c)	-	11 106
Выкуп собственных акций	19(c)	-	(7 218)
Операции с неконтролирующими долями участия	22, 25(a)	(687)	(9 187)
Выплата дивидендов держателям неконтролирующих долей	25(a)	(1 943)	(550)
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		192 958	292 352
Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов		(17 707)	3 554
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января	18	25 378	21 824
Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря	18	7 671	25 378

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1 Отчитывающееся предприятие	18	19 Собственный капитал	34
2 Основы учета	18	20 Кредиты и займы	35
3 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	19	21 Резервы	39
4 Изменение существенных принципов учетной политики	20	22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	40
5 Операционные сегменты	21	23 Справедливая стоимость и управление рисками	40
6 Выручка	23	24 Основные дочерние предприятия	46
7 Операционные расходы	24	25 Неконтролирующие доли участия	47
8 Финансовые доходы и расходы	25	26 Объединение бизнесов	49
9 Расходы на вознаграждение работникам	25	27 Выбытие бизнеса	51
10 Расход по налогу на прибыль	25	28 Условные активы и обязательства	51
11 Основные средства	27	29 Операции со связанными сторонами	53
12 Нематериальные активы и гудвил	28	30 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	54
13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	29	31 События после отчетной даты	54
14 Прочие инвестиции	31	32 Основные положения учетной политики	54
15 Запасы	32	33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	72
16 Дебиторская задолженность	33		
17 Авансы выданные	33		
18 Денежные средства и их эквиваленты	34		

1 Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 143401, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 6 139 человек (31 декабря 2024 года: 7 631 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2024 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, конечная контролирующая сторона отсутствует.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 29.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в других регионах Российской Федерации.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте и зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России (далее – «ЦБ РФ») во втором полугодии 2024 года повысил ключевую ставку до 21%, однако в 2025 году ставка была снижена до 16%.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

2 Основы учета

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО.

Основные положения учетной политики представлены в Примечании 32.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы, исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Группы, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

При анализе Группа принимала во внимание все риски и неопределенности, включая влияние изменения законодательства в отношении массовой льготной и семейной ипотеки, отмену с 1 января 2026 г. моратория на штрафы для застройщиков за нарушение сроков передачи жилья и сохранения высокой ставки по ипотеке, а также доступные источники финансирования по состоянию на дату анализа, в том числе планируемые к раскрытию счета эскроу и невыбранные лимиты по кредитным линиям (Примечание 23(b)(iii)) и поступления от планируемых сделок по продаже земельных участков и девелоперских проектов.

Чистый отток денежных средств по операционной деятельности в размере 212 206 млн руб. в 2025 году и в размере 271 653 млн руб. в 2024 году является следствием специфики отражения операций по проектному финансированию.

При раскрытии счетов эскароу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности банку по проектному финансированию и, соответственно, не учитывается в составе чистого потока денежных средств по операционной деятельности. Если бы при раскрытии счетов эскароу Группа полностью получала денежные средства на расчетные счета, а впоследствии погашала бы банку задолженность по проектному финансированию, то чистый отток денежных средств по операционной деятельности составил бы 82 850 млн руб. в 2025 году (133 493 млн руб. в 2024 году), а чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности, составил бы 63 602 млн руб. в 2025 году (154 192 млн руб. в 2024 году).

(с) **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, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

(d) **База для оценки**

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением активов и обязательств, учитываемых по справедливой стоимости.

3 **Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности Группы требует от руководства вынесения суждений, оценок и допущений, влияющих на суммы доходов, расходов, активов и обязательств и сопутствующие раскрытия информации, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Неопределенность в отношении этих допущений и оценок может привести к результатам, требующим существенной корректировки балансовой стоимости активов или обязательств в будущих периодах.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности и применении учетной политики руководство Группы использовало различные суждения. Информация о тех суждениях, которые, по оценке руководства, оказали наиболее значительное влияние на финансовую отчетность, раскрыты в соответствующих примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевые допущения и источники неопределенности оценочных значений в отчетности, которые несут значительный риск существенной корректировки балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, также описаны в соответствующих примечаниях к финансовой отчетности. Группа основывала свои допущения и оценки на параметрах, доступных на момент подготовки данной консолидированной финансовой отчетности. Существующие обстоятельства и допущения об их изменении в будущем могут варьироваться из-за рыночных изменений или возникновения обстоятельств, которые не контролируются Группой. Такие изменения отражаются в допущениях в соответствующем периоде.

Оценка справедливой стоимости

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

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.

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в примечаниях 15 «Запасы», 23 «Справедливая стоимость и управление рисками», 13 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия».

4 Изменение существенных принципов учетной политики

(a) Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2025 г.

В 2025 году вступили в силу следующие поправки:

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

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

(b) Выпущенные стандарты, которые не вступили в силу

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

- Поправки к МСФО (IFRS) 7 и МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов» (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты).
- Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11 (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты).
- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» обязателен для применения в отчетных периодах, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации», вступающий в силу с 1 января 2027 года. Возможно досрочное применение.

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

5

Операционные сегменты

Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Регионы. Операционные результаты операционных сегментов по МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	251 142	261 005	42 043	40 832	293 185	301 837
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	43 040	13 202	2 453	3 666	45 493	16 868
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	6 470	6 475	-	-	6 470	6 475
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	10 433	6 656	-	-	10 433	6 656
Выручка от продажи земельных участков	6 164	-	54	-	6 218	-
Прочая выручка	4 770	6 343	247	877	5 017	7 220
Выручка по договорам с покупателями	322 019	293 681	44 797	45 375	366 816	339 056
Межсегментная выручка	270	51	-	-	270	51
Итого сегментная выручка	322 289	293 732	44 797	45 375	367 086	339 107
Себестоимость продаж	(205 850)	(196 567)	(30 214)	(32 284)	(236 064)	(228 851)
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	(161)	(522)	-	(417)	(161)	(939)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	(2 796)	2 864	-	-	(2 796)	2 864
Прочие доходы	4 934	9 133	2 784	145	7 718	9 278
Прочие расходы	(3 803)	(5 336)	(1 329)	(346)	(5 132)	(5 682)
Результат деятельности сегмента	114 613	103 304	16 038	12 473	130 651	115 777
Финансовые доходы	12 405	10 401	247	399	12 652	10 800
Финансовые расходы	(89 801)	(71 823)	(20 157)	(11 648)	(109 958)	(83 471)
Активы сегмента*	869 921	831 855	186 063	155 562	1 055 984	987 417
Обязательства сегмента	811 752	779 851	190 912	154 517	1 002 664	934 368
Запасы	464 146	446 683	97 856	81 592	562 002	528 275

* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область.

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

млн руб.

Выручка

	2025	2024
Общая выручка сегментов	367 086	339 107
Межсегментная выручка	(270)	(51)
Консолидированная выручка	366 816	339 056

Себестоимость

Себестоимость продаж	(236 064)	(228 851)
Межсегментная себестоимость	215	76
Консолидированная себестоимость	(235 849)	(228 775)

Финансовые доходы

Общие финансовые доходы отчетных сегментов	12 652	10 800
Проценты по выданным займам	(6 505)	(3 492)
Консолидированные финансовые доходы	6 147	7 308

Финансовые расходы

Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(109 958)	(83 471)
Проценты по полученным займам	3 829	3 492
Консолидированные финансовые расходы	(106 129)	(79 979)

Прибыль за год

	2025	2024
Общий результат отчетных сегментов	130 651	115 777
Межсегментная выручка	(270)	(51)
Межсегментная себестоимость	215	76
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(31 018)	(34 493)
Финансовые доходы	6 147	7 308
Финансовые расходы	(106 129)	(79 979)
Расходы по налогу на прибыль	(1 887)	(480)
Консолидированная прибыль за год	(2 291)	8 158

Активы

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Общие активы отчетных сегментов	1 055 984	987 417
Исключение межсегментных нефинансовых активов	(3 146)	(415)
Исключение межсегментных финансовых активов	(33 191)	(25 880)
Консолидированные активы	1 019 647	961 122

Обязательства

Общие обязательства отчетных сегментов	1 002 664	934 368
Исключение межсегментных обязательств	(33 191)	(25 880)
Консолидированные обязательства	969 473	908 488

Запасы

Общий баланс запасов сегментов	562 002	528 275
Межсегментные приобретения	(3 146)	(415)
Консолидированные запасы	558 856	527 860

6 Выручка

млн руб.	2025	2024
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	293 185	301 837
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	45 493	16 868
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	10 433	6 656
Выручка от ресурсоснабжающих, сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ в течение времени	6 470	6 475
Выручка от продажи земельных участков, признаваемая в момент времени	6 218	-
Прочая выручка	5 017	7 220
	366 816	339 056

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2025 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 115 979 млн руб. (136 696 млн руб. после 31 декабря 2024 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ в составе активов по договору.

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договору и обязательствах по договору с покупателями, относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу и механизма рассрочки:

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотная торговая дебиторская задолженность	2 245	-
Активы по договору	260 197	192 747
Обязательства по договорам с покупателями, за исключением компенсаций	(21 470)	(44 522)

Сумма обязательств по договорам с покупателями, за исключением компенсаций, признанная на 31 декабря 2024 года, была включена в выручку за 2025 год. Группа ожидает, что обязательства по договорам с покупателями, за исключением компенсаций, признанные на 31 декабря 2025 года, будут полностью выполнены в течение следующего года.

В течение 2025 года Группа уменьшила выручку на величину переменного вознаграждения в отношении расходов на компенсации покупателям по договорам на 5 600 млн руб. (в 2024 году: 18 230 млн руб.). На 31 декабря 2025 года величина переменного вознаграждения в отношении расходов на компенсации покупателям, признанная в уменьшение активов по договорам, составила 4 439 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 0 млн руб.), признанная в составе обязательств по договорам, составила 9 025 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 11 638 млн руб.).

В 2025 году Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 2 262 млн руб. (в 2024 году: 3 314 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 20). Величина экономии, учтенной в составе выручки, в 2025 году составила 57 674 млн руб. (в 2024 году: 47 179 млн руб.).

В 2025 и 2024 годах сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

В течение 2025 года Группа продолжала программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 8 040 млн руб. в 2025 году (11 368 млн руб. в 2024 году).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В 2025 году Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

7 Операционные расходы

(a) Коммерческие расходы

млн руб.	2025	2024
Рекламные расходы	9 331	11 240
Оплата труда персонала	3 114	4 124
Содержание офисов и цифровых платформ	1 814	1 658
Социальные отчисления	617	700
Прочие	1 421	1 250
	16 297	18 972

(b) Административные расходы

млн руб.	2025	2024
Оплата труда персонала	6 957	7 339
Лицензии, права доступа и программное обеспечение	1 440	1 066
Социальные отчисления	1 411	1 573
Консультационные услуги	1 086	1 265
Амортизация	527	536
Аренда и амортизация актива в форме права пользования	399	380
Коммунальные и эксплуатационные расходы	336	408
Прочие	2 565	2 954
	14 721	15 521

(c) Прочие доходы и расходы

млн руб.	2025	2024
Прочие доходы		
Доходы от выбытия дочерних компаний	6 354	8 090
Доходы от аренды	393	381
Штрафы, пени, неустойки	174	109
Списание кредиторской задолженности	226	-
Прочие	571	698
	7 718	9 278
Прочие расходы		
Резерв под обесценение авансов выданных	3 070	3 248
Налоги	449	499
Благотворительность	438	221
Госпошлины	171	104
Операции с земельными участками	-	779
Прочие	1 004	831
	5 132	5 682

В первом полугодии 2025 года Группа завершила сделку по продаже дочерней компании ООО «Клиентский Сервис», являющейся одной из крупнейших платформ в сфере технологических решений для девелоперов и управляющих компаний, и признала доход от выбытия в сумме 691 млн руб. Денежное вознаграждение составило 1 500 млн руб. Также Группа потеряла контроль над ЗПИФ «Самолет. Инвестиции в недвижимость», классифицированным ранее как дочерняя компания, в результате реализации 91% паев за денежное возмещение в сумме 2 114 млн руб. На 31 декабря 2025 года получены денежные средства в размере 2 042 млн руб. Оставшееся вознаграждение было получено в первом квартале 2026 года. Доход от выбытия составил 1 129 млн руб.

Во втором полугодии 2025 года Группа закрыла сделку по продаже проекта на Шкиперском протоке и признала доход в сумме 2 168 млн руб. Полученное денежное вознаграждение составило 1 000 млн руб.

Прибыль от выбытия прочих дочерних компаний составила 2 366 млн руб. За 2025 год денежный приток, полученный Группой, по данным сделкам составил 333 млн руб. В течение 2026 года Группа ожидает получить денежные средства в размере 250 млн руб.

8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2025	2024
Финансовые доходы		
Доход от займов выданных	3 608	3 663
Процентный доход по депозитам	1 989	3 624
Прочее	550	21
	6 147	7 308
Финансовые расходы		
Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением эффекта от экономии по эскроу	42 919	29 145
Эффект от экономии по эскроу	58 787	45 165
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	1 268	1 402
Ожидаемые кредитные убытки	974	733
Прочее	2 181	3 534
	106 129	79 979

В дополнение к процентным расходам по кредитам и облигациям, отраженным за 2025 год, проценты в сумме 59 288 млн руб. (за 2024 год: 45 657 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства и нематериальных активов.

9 Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	2025	2024
Оплата труда персонала	22 061	28 932
Отчисления в социальные фонды	5 071	5 330
	27 132	34 262

10 Расход по налогу на прибыль

(а) Суммы, признанные в составе прибыли или убытка

Применяемая для Группы налоговая ставка с 1 января 2025 года составляет 25% (до 31 декабря 2024 года – 20%) и представляет собой ставку налога на прибыль в Российской Федерации.

млн руб.	2025	2024
Текущий налог на прибыль	(5 214)	(6 656)
Возникновение и восстановление временных разниц	3 327	9 138
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	-	(2 962)
Отложенный налог на прибыль	3 327	6 176
Расход по налогу на прибыль, отраженный в отчете о прибыли или убытке	(1 887)	(480)

Сверка эффективной ставки налога:

	2025		2024	
	млн руб.	%	млн руб.	%
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(404)	100%	8 638	100%
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке	101	(25%)	(1 728)	(20%)
Списание ранее признанных вычитаемых и налогооблагаемых разниц	355	(88%)	2 637	31%
Невычитаемые (расходы)/доходы	(789)	195%	777	9%
Эффект от выбытия инвестиции, учитываемой методом долевого участия	(1 164)	288%	-	-
Эффект от использования налоговой льготы	220	(54%)	284	3%
Признание ранее непризнанного отложенного налогового актива по убыткам прошлых периодов	-	-	512	6%
Непризнанный отложенный налоговый актив по убыткам текущего года	(610)	151%	-	-
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	-	-	(2 962)	(34%)
	(1 887)	467%	(480)	(6%)

(b) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	2025			2024		
	Активы	Обязательства	Нетто-величина	Активы	Обязательства	Нетто-величина
Основные средства, нематериальные активы и инвестиционная недвижимость	1 966	(5 988)	(4 022)	2 164	(6 106)	(3 942)
Запасы	63 302	(13 241)	50 061	51 120	(16 931)	12 566
Торговая и прочая кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями и резервы	19 915	(44 070)	(24 155)	11 720	(30 856)	(19 136)
Дебиторская задолженность, включая активы по договору и авансы выданные	4 079	(64 172)	(60 093)	7 911	(48 182)	(18 648)
Инвестиции	1 030	(1 503)	(473)	1 053	(1 889)	(836)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	26 199	-	26 199	15 726	-	15 726
Налоговые активы/(обязательства)	116 491	(128 974)	(12 483)	89 694	(103 964)	(14 270)
Зачет налога	(85 666)	85 666	-	(59 650)	59 650	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	30 825	(43 308)	(12 483)	30 044	(44 314)	(14 270)

(с) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого (нетто)
На 1 января 2024 года	10 322	(31 574)	(21 252)
Эффект от транзакций, проведенных через капитал	402	-	402
Изменения в связи с приобретением бизнеса	88	(194)	(106)
Изменения в связи с выбытием компаний	(2 441)	2 950	509
Доход по отложенному налогу	22 996	3 960	26 956
Расход по отложенному налогу	(1 323)	(19 456)	(20 779)
На 31 декабря 2024 года	30 044	(44 314)	(14 270)
Изменения в связи с выбытием компаний	(2 989)	1 205	(1 784)
Доход по отложенному налогу	4 362	528	4 890
Расход по отложенному налогу	(592)	(727)	(1 319)
На 31 декабря 2025 года	30 825	(43 308)	(12 483)

(d) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года у Группы было отложенное налоговое обязательство, обусловленное временными разнициами в сумме 10 919 млн руб. (31 декабря 2024 года: 7 649 млн руб.), относящимися к инвестициям в дочерние и совместные предприятия. Данное обязательство не было признано в связи с тем, что Компания контролирует сроки восстановления соответствующих налогооблагаемых временных разниц, и руководство уверено, что они не будут восстановлены в обозримом будущем.

(e) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 1 259 млн руб. на 31 декабря 2025 года (31 декабря 2024 года: 17 млн руб.) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли компаниями Группы, против которой могут быть использованы эти налоговые выгоды.

11 Основные средства

млн руб.	Прим.	Здания и сооружения	Офисное обору- дование	Основные средства в аренде	Машины и обору- дование	Прочие	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость								
На 1 января 2025 года		5 897	1 633	1 017	424	216	1 382	10 569
Выбытия дочерних компаний		(247)	-	-	-	-	(14)	(261)
Поступления		-	274	137	215	39	3 465	4 130
Перевод из запасов		1 384	-	-	28	-	844	2 256
Ввод в эксплуатацию		2 958	-	-	-	-	(2 958)	-
Выбытия		(622)	(124)	(477)	(133)	(34)	-	(1 390)
На 31 декабря 2025 года		9 370	1 783	677	534	221	2 719	15 304
Накопленная амортизация								
На 1 января 2025 года		(1 109)	(674)	(482)	(174)	(193)	-	(2 632)
Выбытия дочерних компаний		7	-	-	-	-	-	7
Начисленная амортизация		(551)	(535)	(125)	(82)	(55)	-	(1 348)
Выбытия		33	178	455	131	29	-	826
На 31 декабря 2025 года		(1 620)	(1 031)	(152)	(125)	(219)	-	(3 147)
Остаточная стоимость на 1 января 2025 года		4 788	959	535	250	23	1 382	7 937
Остаточная стоимость на 31 декабря 2025 года		7 750	752	525	409	2	2 719	12 157

млн руб.	Прим.	Здания и сооружения	Офисное оборудование	Основные средства в аренде	Машины и оборудование	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость								
На 1 января 2024 года		2 147	860	564	368	168	448	4 555
Приобретения в рамках сделок по объединению бизнеса	26	-	-	-	-	41	-	41
Выбытия дочерних компаний		-	-	(56)	-	(125)	(36)	(217)
Поступления		-	840	524	146	163	1 869	3 542
Перевод из запасов		-	-	-	-	-	3 355	3 355
Ввод в эксплуатацию		4 254	-	-	-	-	(4 254)	-
Выбытия		(504)	(67)	(15)	(90)	(31)	-	(707)
На 31 декабря 2024 года		5 897	1 633	1 017	424	216	1 382	10 569
Накопленная амортизация								
На 1 января 2024 года		(431)	(409)	(320)	(195)	(81)	-	(1 436)
Выбытия дочерних компаний		-	-	6	-	12	-	18
Начисленная амортизация		(976)	(330)	(168)	(62)	(149)	-	(1 685)
Выбытия		298	65	-	83	25	-	471
На 31 декабря 2024 года		(1 109)	(674)	(482)	(174)	(193)	-	(2 632)
Остаточная стоимость на 1 января 2024 года		1 716	451	244	173	87	448	3 119
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года		4 788	959	535	250	23	1 382	7 937

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа провела тестирование основных средств ЕГДС, по которым имелись в наличии признаки обесценения. По результатам тестирования ЕГДС обесценение основных средств не было выявлено.

12 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Права на земельные участки	Собственные разработки	Лицензии и прочее приобретенное ПО	Гудвил	Итого
Остаточная стоимость на 1 января 2025 года	19 241	8 966	5 437	376	34 020
Капитализация собственных разработок	-	2 754	-	-	2 754
Приобретения	-	-	1 012	-	1 012
Реализация программы расселения	834	-	-	-	834
Выбытие	-	-	(68)	-	(68)
Обесценение	-	-	(161)	-	(161)
Амортизация	-	(939)	(1 467)	-	(2 406)
Остаточная стоимость на 31 декабря 2025 года	20 075	10 781	4 753	376	35 985

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. При первоначальном признании Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. Для перевода прав на земельные участки в состав Запасов, по оценке на 31 декабря 2025 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 896 млн руб.

В 2025 году Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений и прочих ИТ продуктов, которые активно используются в процессе строительства и оказания сопутствующих услуг. В течение 2025 года Группа капитализировала в состав нематериальных активов процентные расходы в сумме 1 077 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа провела проверку идентифицированных нематериальных активов и гудвила на предмет обесценения. Возмещаемая величина каждого отдельного объекта нематериальных активов оценивалась на основе его ценности использования путем дисконтирования будущих денежных потоков. При проведении проверки руководство использовало информацию, доступную на отчетную дату. В результате, было признано обесценение на 161 млн руб. по нескольким ИТ-разработкам ввиду низкой вероятности бизнес-эффекта.

13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	2025 года	2024 года
на 1 января	11 194	12 036
Приобретения	2 045	346
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	-	624
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	304	1 246
Переоценка инвестиции до справедливой стоимости на момент объединения бизнеса	-	58
Доля в прибыли	1 558	936
Выбытия	(9 629)	(4 052)
на 31 декабря	5 472	11 194

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

млн руб.	Проекты на активной стадии строительства	Проекты на предпроектной стадии	Итого
На 31 декабря 2025 года	50%–51%	50%–51%	
Доля участия (в процентах)			
Внеоборотные активы	567	131	698
Оборотные активы	24 025	5 434	29 459
<i>включая денежные средства и денежные эквиваленты</i>	<i>1</i>	<i>-</i>	<i>1</i>
Долгосрочные обязательства	(13 620)	(78)	(13 698)
<i>включая долгосрочные финансовые обязательства</i>	<i>(12 172)</i>	<i>-</i>	<i>(12 172)</i>
Краткосрочные обязательства	(3 590)	(1 926)	(5 516)
<i>включая текущие финансовые обязательства</i>	<i>-</i>	<i>(1 579)</i>	<i>(1 579)</i>
Чистые активы	7 382	3 561	10 943
Доля Группы в чистых активах (%)	50%–51%	50%–51%	
Доля Группы в чистых активах	3 691	1 781	5 472
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	3 691	1 781	5 472
За 2025 год			
Выручка	(17 048)	-	(17 048)
Операционные расходы	9 825	76	9 901
Финансовые доходы и расходы	2 740	(8)	2 732
Прочие доходы и расходы	141	4	145
Расход по налогу на прибыль	1 197	(22)	1 175
<i>(Прибыль) / убыток (100%)</i>	<i>(3 145)</i>	<i>50</i>	<i>(3 095)</i>
Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе	(1 582)	24	(1 558)

млн руб.

	Проекты на активной стадии строительства	Проекты на предпроектной стадии	Итого
На 31 декабря 2024 года	50%–51%	50%–60%	
Доля участия (в процентах)			
Внеоборотные активы	1 865	624	2 489
Оборотные активы	27 732	16 915	44 647
включая денежные средства и денежные эквиваленты	29	797	826
Долгосрочные обязательства	(14 452)	(1 772)	(16 224)
включая долгосрочные финансовые обязательства	(13 054)	(1 392)	(14 446)
Краткосрочные обязательства	(6 625)	(2 063)	(8 688)
включая текущие финансовые обязательства	-	-	-
Чистые активы	8 520	13 704	22 224
Доля Группы в чистых активах (%)	50%–51%	50%–60%	
Доля Группы в чистых активах	4 293	6 901	11 194
Балансовая стоимость доли в совместном предприятии	4 293	6 901	11 194
За 2024 год			
Выручка	(8 720)	(134)	(8 854)
Операционные расходы	5 518	180	5 698
Финансовые доходы и расходы	266	(23)	243
Прочие доходы и расходы	583	5	588
Расход по налогу на прибыль	478	(22)	456
(Прибыль) / убыток (100%)	(1 875)	6	(1 869)
Доля Группы в (прибыли) / убытке и общем совокупном доходе	(938)	2	(936)

За отчетный период Группа не признала свою долю в убытках совместных предприятий в сумме 871 млн руб. (125 млн руб. за 2024 год). Кумулятивно за всё время с начала признания данной доли убытков не признано на сумму 1 227 млн руб.

Движения 2025 года:

В марте 2025 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Щаповском поселении в Новой Москве Группа вошла в совместный проект с партнером, доля Группы в котором составила 75% стоимостью 2 044 млн руб. и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие. По соглашению сторон во втором полугодии 2025 года Группа вышла из совместного проекта. Стоимость выбывшей инвестиции составила 2 014 млн руб.

В январе и в мае 2025 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных предприятий, и отразила это как приобретение активов. На дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях по справедливой стоимости. Возникший доход от переоценки в сумме 304 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 2 957 млн руб.

В отчетном периоде Группа прекратила признание инвестиции в совместные предприятия по реализации проекта комплексной застройки территории в Новомосковском административном округе в г. Москве вследствие утраты контроля над соответствующими объектами инвестирования. Балансовая стоимость списанных инвестиций составила 4 658 млн руб.

Движения 2024 года:

В январе 2024 года Группа реализовала опцион и выкупила до 100% долю в проекте по комплексной застройке территории в г. Москве и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в ассоциированное предприятие в сумме 232 млн руб.

В марте 2024 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Рязановском поселении в Новой Москве Группа вошла в состав участников общества ООО «СЗ «Самолет-Девятское» совместно с партнером. В результате доля Группы стоимостью 206 млн руб. (полностью оплачена денежными средствами) в уставном капитале

общества составила 50%. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в имущество общества. В результате был отражен эффект в сумме 624 млн руб. в качестве дохода от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие.

В течение 2024 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных предприятий, и отразила это как приобретение активов. По результатам оценки справедливой стоимости инвестиций, на дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях. Возникший доход от переоценки в сумме 1 246 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 3 155 млн руб.

1 июля 2024 года Группа получила контроль над обществами, представляющими маркетплейс по обустройству жилья, мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта, и отразила это как приобретение бизнеса (Примечание 26(b)). По результатам оценки справедливой стоимости инвестиций, на дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях. Возникший доход от переоценки в сумме 58 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 427 млн руб.

На 31 декабря 2024 года инвестиция в совместное предприятие в сумме 238 млн руб. была перенесена в активы для продажи.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в 2024 году составили 140 млн руб., оплачены денежными средствами.

14 Прочие инвестиции

млн руб.

Внеоборотные

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	21 217	19 896
Инвестиции в долговые ценные бумаги	738	-
Прочие	309	252
Долгосрочные депозиты	43	40
Итого внеоборотные прочие инвестиции	22 307	20 188

Оборотные

Займы выданные	3 837	6 095
Итого оборотные прочие инвестиции	3 837	6 095

Займы выданные

Займы предоставлены главным образом связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданных с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2025 года 17,70% (31 декабря 2024 года: 19,02%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 17,22%.

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 23(b)(ii).

15 Запасы

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство	197 920	170 771
Капитализированные расходы на земельные участки, находящиеся на стадии получения разрешительной документации	226 000	193 454
Капитализированные расходы на земельные участки, имеющие разрешительную документацию	130 210	158 428
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 955	3 701
Прочие	1 771	1 506
	558 856	527 860

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, а также активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В 2025 году Группа приобрела земельные участки путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 7 149 млн руб. (в 2024 году: 9 315 млн руб.) Неконтролирующая доля участия партнеров по данным сделкам составила 2 955 млн руб. (в 2024 году: 2 719 млн руб.).

В течение 2025 года Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 58 211 млн руб. по эффективной ставке 24% годовых (в течение 2024 года: 45 657 млн руб. по эффективной ставке 22% годовых), и списала в себестоимость реализации 11 426 млн руб. (в течение 2024 года: 6 409 млн руб.).

Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 20–33% (22%–30% в 2024 году).

По результатам тестирования на обесценение в 2025 и 2024 годах обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 31 декабря 2025 и 31 декабря 2024 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 20(а)).

16 Дебиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	2 245	208
	2 245	208
Оборотные финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	2 328	4 144
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	1 152	1 070
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	1 828	343
Прочая дебиторская задолженность	7 654	8 411
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	2 384	3 625
Итого оборотные финансовые активы	15 346	17 593
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	2 349	11 389
Итого оборотные нефинансовые активы	2 349	11 389

В состав прочей дебиторской задолженности входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчётам с бюджетом.

Суммы в данном примечании раскрыты за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрыта в Примечании 23(b).

17 Авансы выданные

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные		
Авансы, выданные за приобретение земельных участков	454	471
	454	471
Оборотные		
Авансы, выданные третьим сторонам	64 381	73 512
Авансы, выданные связанным сторонам	956	1 325
Резерв по выданным авансам	(8 928)	(7 137)
	56 409	67 700

Оборотные авансы выданные представляют собой главным образом авансы, выданные поставщикам и подрядчикам на осуществление строительных работ по проектам Группы. Внеоборотные авансы представляют собой обеспечительные платежи за приобретение земельных участков, классифицированные в качестве авансов в связи с высокой степенью уверенности в завершении сделки по приобретению земельных участков и возможности взаимозачета данных платежей в счет их оплаты. Последний выкуп земельного участка запланирован на 2031 год.

В течение 2025 года было отражено списание авансов выданных за счет ранее созданного резерва на сумму 1 279 млн руб.

18 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Остатки на банковских счетах в рублях	5 447	13 500
Краткосрочные депозиты	2 224	11 878
Денежные средства и их эквиваленты	7 671	25 378

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)	368 202	324 485

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 31 декабря 2025 года 74 млн руб. представлены покрытыми отзывными аккредитивами (31 декабря 2024 года: 2 313 млн руб.).

По состоянию на 31 декабря 2025 года часть денежных средств на расчетных счетах в сумме 229 млн руб. была ограничена в использовании (31 декабря 2024 года: 249 млн руб.).

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 23.

19 Собственный капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года состоял из 61 579 358 полностью оплаченных обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая.

(b) Дивиденды

В 2025 и 2024 годах Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды акционерам Группы.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 60 689 014 штук в 2025 году (60 161 856 штук в 2024 году). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовый (убыток)/прибыль на акцию в 2025 и 2024 годах составили (28,5) руб. и 89,9 руб., соответственно.

В 2025 году Группа не выкупала и не реализовывала собственные акции. Стоимость акций Компании, держателями которых являются предприятия Группы, отражена в составе собственного капитала. На отчетную дату у Группы имелось собственных акций в количестве 890 344 штук (31 декабря 2024 года: 890 344 штук).

В 2024 году Группа выкупила собственные акции в количестве 1 229 398 штук номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 4 373 млн руб. (оплачено 4 373 млн руб. на отчетную дату), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 3 363 532 штук на общую сумму 11 106 млн руб. (оплачено 11 106 млн руб.), налоговый эффект от сделок признан в составе капитала в сумме 402 млн руб.

20 Кредиты и займы

Все виды финансирования привлечены в рублях.

млн руб.	Год погашения	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	
		Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	2026–2029	45 911	33 242	68 991	18 935
Обязательства по цифровым финансовым активам	2026	-	2 232	-	-
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 20(а))	2026–2029	5 363	11 084	640	14 050
Банковские кредиты	2026–2028	8	18 401	17 158	19 509
Проектное финансирование*	2026–2036	352 707	178 430	316 371	75 105
Проектное финансирование**	2026–2029	33 616	7 116	42 383	2 516
Проектное финансирование***	2026–2033	13 070	44 274	27 875	35 354
Займы полученные от связанных сторон	2026–2029	742	852	1 286	337
Займы полученные от третьих сторон	2026	-	2 098	19	527
Итого кредиты и займы		451 417	297 729	474 723	166 333

* Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%. Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В 2025 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 16%–21% (в 2024 году: 16%–21%).

** В 2023 году Группа привлекла финансирование для приобретения Группы Компаний МИЦ.

*** Группа привлекает финансирование для возмещения затрат по приобретению долей в уставных капиталах Обществ, которые будут заниматься проектной деятельностью, затрат на покупку земельных участков под проекты Группы и других затрат, связанных с финансированием строительства.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 404 764 по состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные финансовые и нефинансовые ограничительные условия, предусмотренные условиями кредитных договоров, в том числе поддерживать некоторые финансовые коэффициенты на определенном уровне. Группа ожидает, что ограничительные условия по данным кредитным договорам будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с банками-кредиторами. В случае изменения условий ведения деятельности в будущем, оказывающих влияние на выполнение ограничительных условий, Группа приложит все усилия с целью недопущения нарушения ограничительных условий, в том числе, в случае необходимости, проведет переговоры с банками-кредиторами о возможном пересмотре условий соглашений, получении писем, подтверждающих отсутствие у банков-кредиторов намерения по досрочному истребованию задолженности.

Выпуск и погашение облигаций

В феврале 2025 года Группа досрочно погасила облигационный заем серии БО-П11 на сумму 13,6 млрд руб. из 20 млрд руб. всего выпуска, а также запустила программы частичного выкупа 4 выпусков облигаций серий БО-П12, БО-П13, БО-П14, БО-П15 на сумму 10 млрд руб., совокупный объем погашения составил 2,2 млрд руб. В июне Группа также частично погасила облигационный заем серии БО-П01 на сумму 613 млн руб., а в июле полностью погасила облигационный заем серии БО-П12 на сумму 15 млрд руб.

В 2025 году Группа провела размещение новых выпусков 3-летних облигаций БО-П16 на сумму 3 млрд руб. со ставкой купона 25,5%, 4-летних облигаций БО-П18 на сумму 15 млрд руб. со ставкой купона 24% и 1-летних облигаций БО-П20 на сумму 2,5 млрд руб. со ставкой купона 21,25%.

В октябре Группа разместила выпуск конвертируемых облигаций БО-П21 на сумму 1 млрд руб. сроком погашения 3 года со ставкой купона 13%.

В апреле, июле, сентябре и декабре 2025 года Группа разместила шесть выпусков краткосрочных цифровых финансовых активов на общую сумму 6,3 млрд руб. Процентные ставки выпусков составили от 19,5% до 25,75%. Четыре выпуска

полностью погашены в октябре, ноябре и декабре 2025 года, ещё по двум выпускам ожидаемые даты погашения – май и июнь 2026 года.

(a) Обеспечения

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков, а также имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 253 087 млн руб. и 235 884 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 8 502 млн руб. и 10 839 млн руб. соответственно;
- чистые активы дочерних предприятий, акции и доли участия которых предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки), в общей сумме составили 51 371 млн руб. и 96 293 млн руб. соответственно.

(b) **Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

млн руб.	Прим.	Обязательства				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	
Остаток на 1 января 2025		641 056	1 308	157	-	642 521
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности						
Привлечение заемных средств		343 685	-	-	-	343 685
Выплаты		(147 098)	(999)	-	-	(148 097)
Дивиденды выплаченные		-	-	-	(1 943)	(1 943)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		196 587	(999)	-	(1 943)	193 645
Прочие изменения						
<i>Связанные с обязательствами</i>						
Дивиденды объявленные		-	-	-	1 943	1 943
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки*		(329)	-	-	-	(329)
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов, тело долга		(120 475)	-	-	-	(120 475)
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов, процентов		(13 224)	-	-	-	(13 224)
Транзакционные издержки в составе кредитов		(42)	-	-	-	(42)
Выбытие дочерних компаний		(7 366)	-	-	-	(7 366)
Обязательства новых компаний		-	-	-	-	-
Обязательства приобретенных компаний в качестве актива		-	-	-	-	-
Процентный расход	8	102 207	155	-	-	102 362
Проценты уплаченные		(49 996)	-	-	-	(49 996)
Заключение новых договоров аренды		-	476	-	-	476
Прочие изменения		728	(308)	(157)	-	263
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		(88 497)	323	(157)	1 943	(86 388)
Остаток на 31 декабря 2025		749 146	632	-	-	749 778

* В составе строки «Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки» отражены в том числе финансовые расходы от эффекта экономии на эскроу за 2025 год в сумме 58 787 млн руб. (45 165 млн руб. за 2024 год).

млн руб.	Прим.	Обязательства				Итого
		Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Неконтролирующая доля	В составе кредиторской задолженности	
Остаток на 1 января 2024		512 562	1 062	41	-	513 665
Изменения в связи с денежными потоками от финансовой деятельности						
Привлечение заемных средств		509 952	-	-	-	509 952
Выплаты		(211 140)	(611)	-	-	(211 751)
Дивиденды выплаченные		-	-	-	(550)	(550)
Итого изменений в связи с денежными потоками от финансовой деятельности		298 812	(611)	-	(550)	297 651
Прочие изменения						
<i>Связанные с обязательствами</i>						
Дивиденды объявленные		-	-	-	550	550
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки*		(38 998)	-	-	-	(38 998)
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов		(138 160)	-	-	-	(138 160)
Транзакционные издержки в составе кредитов		91	-	-	-	91
Выбытие дочерних компаний		(27 644)	-	-	-	(27 644)
Обязательства новых компаний		706	-	-	-	706
Обязательства приобретенных компаний в качестве актива		189	-	-	-	189
Процентный расход	8	74 803	137	-	-	74 940
Проценты уплаченные		(41 142)	-	-	-	(41 142)
Заключение новых договоров аренды		-	757	-	-	757
Прочие изменения		(163)	(37)	116	-	(84)
Итого прочие изменения, связанные с обязательствами		(170 318)	857	116	550	(168 795)
Остаток на 31 декабря 2024		641 056	1 308	157	-	642 521

* В составе строки «Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу в цене сделки» отражены в том числе финансовые расходы от эффекта экономии на эскроу за 2024 год в сумме 45 165 млн руб. (18 832 млн руб. за 2023 год).

21 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв под расселение	Резерв под судебные иски	Резерв под налоговые риски	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	24 824	10 253	613	127	35 817
Начислено	5 864	8 223	394	-	14 481
Использовано	(8 101)	(4 652)	(613)	-	(13 366)
Остаток на 31 декабря 2024 года	22 587	13 824	394	127	36 932
Начислено/(восстановлено)	(1 113)	(368)	520	(112)	(1 073)
Использовано	(7 337)	(604)	(394)	-	(8 335)
Остаток на 31 декабря 2025 года	14 137	12 852	520	15	27 524

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение.

Резерв на завершение строительства

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общеделевую собственность, таких как сети, дороги, школы, детские сады и т.п. по проектам / домам, относящихся к строящимся и продаваемым корпусам в размере процента их завершенности. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм застройки, условий, согласованных при получении разрешительной документации по строительству всего проекта, цен на строительные материалы и рабочую силу.

Пересмотр бюджетов на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в 2025 году не оказал значительное влияние на показатели консолидированной финансовой отчетности.

На 31 декабря 2025 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по стоимости строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры с учетом текущего уровня инфляции 4,3% (31 декабря 2024 года: 9,51%) и ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 16,81% до 26,70% (31 декабря 2024 года: от 11,86% до 21,84%).

Резерв под расселение

Величина резерва на расходы под расселение представляет собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет по передаче жилых помещений в расселяемых домах по условиям договоров о "Развитии застроенных территорий" в Санкт-Петербурге и договоров о "Комплексном развитии территории жилой застройки" в Московской области, Нижнем Новгороде и Екатеринбурге. Несение данных расходов является частью процесса получения прав на использование земельных участков для строительства и не рассматривается как отдельные обременительные контракты. Затраты на расселение включаются в общую стоимость строительства. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, сформированных на основании справедливой стоимости передаваемого жилья. Данные оценки во многом зависят от изменения рыночной стоимости квадратного метра жилья и необходимого количества передаваемой жилой площади по действующим правилам и нормам ввиду естественного(ой) прироста/убыли числа жильцов.

На 31 декабря 2025 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по затратам, необходимым для выполнения обязательств по расселению с учетом ставок дисконтирования от 13,12% до 14,52% (31 декабря 2024 года: от 14,48% до 18,06%). Резерв начинает начисляться в момент получения разрешительной документации для начала освоения квартала и распределяется пропорционально площадям каждой очереди.

На 31 декабря 2025 года в составе долгосрочных резервов было признано обязательство Группы в размере 5 287 млн руб. (31 декабря 2024 года: 4 429 млн руб.), относящееся к земельным участкам, права на которые еще не оформлены в рамках программы.

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	21 857	31 967
Кредиторская задолженность перед поставщиками	1 069	1 363
	22 926	33 330
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	77 008	72 358
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	9 791	16 430
Кредиторская задолженность перед банками	3 361	3 162
Кредиторская задолженность за выкуп неконтролирующей доли участия	663	-
Кредиторская задолженность по судебным делам	64	103
Прочие налоги к уплате	3 581	2 469
	94 468	94 522

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи со сроком погашения от 2 до 11 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 21,1%, за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, а также задолженность со сроком погашения до 2 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке 26,7%, за земельные участки, приобретенные в 2025 году. (Примечание 23(b)).

23 Справедливая стоимость и управление рисками

(a) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость займов выданных, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки (относится к Уровню 3) была на 605 млн руб. выше балансовой стоимости (31 декабря 2024 года: на 2 518 млн руб. ниже балансовой стоимости); справедливая стоимость облигаций (относится к Уровню 1) по состоянию на 31 декабря 2025 года была выше их балансовой стоимости на 435 млн руб. (31 декабря 2024 года: ниже балансовой стоимости на 12 345 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой процента на 31 декабря 2025 года была ниже их балансовой стоимости на 1 064 млн руб. (31 декабря 2024 года: ниже балансовой стоимости на 4 929 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов, ставка договоров по которым зависит от ключевой ставки ЦБ РФ, существенно не отличается от балансовой стоимости.

(b) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

(i) Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль над ее эффективностью несет Руководство Группы. Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений.

Созданный в Группе Комитет по аудиту контролирует то, каким образом Руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа.

(ii) **Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату составлял:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	16	5 308	5 557
Прочая дебиторская задолженность	16	10 038	12 036
Активы по договору	6	260 197	192 747
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	14	25 054	25 991
Денежные средства и их эквиваленты	18	7 671	25 378
Итого		308 268	261 709

Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 29), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 30). По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло-/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально несущественные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой главным образом права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как незначительный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

По состоянию на 31 декабря 2025 года активы по договорам с покупателями, не обеспеченные денежными средствами, находящимися на счетах эскроу, составляют около 9% от общей суммы активов по договорам с покупателями (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 0,4%). Сумма активов по договорам к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты составляет 21 101 млн руб. на 31 декабря 2025 года.

Денежные средства и их эквиваленты, активы по договору и дебиторская задолженность

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов и активов по договору, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

31 декабря 2025 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	82	-	-	82
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	4 115	(99)	2%	4 016
	Высокий	-	115	(57)	50%	58
	Дефолт	-	124	(124)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 371	(219)	16%	1 152
	Низкий	-	10 042	(43)	0%	9 999
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	79	(40)	51%	39
	Дефолт	-	752	(752)	100%	-
Активы по договору (эскроу)	Низкий	От AAA- до A+	236 851	-	-	236 851
Активы по договору (рассрочка)	Средний	-	23 346	-	-	23 346
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	25 731	(677)	3%	25 054
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	7 671	-	-	7 671
Всего финансовые активы и активы по договору			310 279	(2 011)	1%	308 268

31 декабря 2024 года

млн руб.

	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	247	-	-	247
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	4 250	(30)	1%	4 220
	Высокий	-	41	(21)	51%	20
	Дефолт	-	15	(15)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 256	(186)	15%	1 070
	Низкий	-	12 111	(109)	1%	12 002
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	67	(33)	49%	34
	Дефолт	-	582	(582)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	192 747	-	-	192 747
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	26 724	(733)	3%	25 991
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	25 378	-	-	25 378
Всего финансовые активы и активы по договору			263 418	(1 709)	1%	261 709

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, истории участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска. Группа категоризирует контрагентов по следующим уровням кредитного риска:

- *Низкий риск* – контрагенты имеют внешний кредитный рейтинг, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, отсутствуют индикаторы финансовой несостоятельности, отсутствуют просрочки и/или имеются гарантии и обеспечения;

- *Средний риск* – контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств, но имеются неблагоприятные изменения в их условиях хозяйствования или незначительные просрочки;

- *Высокий риск* – по контрагентам наблюдаются регулярные просрочки платежей, низкий уровень ликвидности и отсутствуют обеспечения;

- *Дефолт* – к данной категории относятся активы, которые считаются невозвратными или просрочка по которым составила более 180 дней.

Ожидаемые кредитные убытки по каждой категории рассчитываются исходя из используемых рейтинговым агентством Эксперт РА по эквивалентным категориям качества уровней потерь и вероятностей наступления дефолта, скорректированных на макро-поправку, чтобы отразить разницу в экономических условиях сбора данных и волатильности в долгосрочной перспективе.

(iii)

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, постоянное 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.

Ниже представлена информация об оставшихся договорных сроках погашения финансовых обязательств на отчетную дату. Представлены валовые и недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей и исключающие влияние соглашений о зачете.

31 декабря 2025 года

31 декабря 2025 года			Денежные потоки по договору				
млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	79 153	108 165	-	31 451	15 656	35 794	25 264
Прочие кредиты и займы	669 993	853 215	-	149 931	145 273	136 944	421 067
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	632	1 948	-	535	825	344	244
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	22 926	43 711	-	-	-	3 403	40 308
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	94 468	94 468	-	60 181	34 287	-	-
	867 172	1 101 507	-	242 098	196 041	176 485	486 883

31 декабря 2024 года

31 декабря 2024 года			Денежные потоки по договору				
млн руб.	Балансовая стоимость	Итого	По требованию	0-6 мес.	6-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 10 лет
Непроизводные финансовые обязательства							
Облигации без обеспечения	87 926	103 702	-	6 758	19 723	34 639	42 582
Прочие кредиты и займы	553 130	701 356	-	73 539	119 328	200 024	308 465
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 308	1 611	-	458	244	460	449
Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	33 330	51 553	-	-	-	4 648	46 906
Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность	94 522	94 522	-	60 215	34 307	-	-
	770 216	952 744	-	140 970	173 602	239 771	398 402

По инструментам с переменной ставкой в целях составления прогноза выплат проценты рассчитывались по действующей на отчетную дату ставке (без учета ее изменения в будущих периодах в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ и/или соотношения средств на счетах эскроу с задолженностью).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 368 млрд руб. Из них планируются к раскрытию в 2026 году 250 млрд руб. Кроме того, невыбранный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2025 года составил 614 млрд руб. Данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашения краткосрочных обязательств в 2026 году.

Договоры финансовой гарантии, заключенные Группой

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа имела ряд договоров финансовой гарантии, заключенных с кредитными организациями в отношении обязательств связанных сторон в общей балансовой сумме 36 970 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 22 555 млн руб.). Максимальная недисконтированная сумма выплат на 31 декабря 2025 года согласно договорам может составить 78 641 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 31 декабря 2025 года 59 478 млн руб. (31 декабря 2024 года: 73 515 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 31 декабря 2024 года 50 332 млн руб.). По оценкам руководства Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

(iv)

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.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа не имеет существенных активов и обязательств, номинированных в иностранных валютах, отличных от функциональной валюты. В связи с несущественностью объемов валютных позиций, возможные колебания обменных курсов не оказали бы значительного влияния на прибыль или убыток и капитал Группы.

Процентный риск

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо 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.

Подверженность процентному риску

На отчетную дату структура процентных финансовых инструментов Группы, сгруппированных по типам процентных ставок, была следующей:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	8 637	8 154
Кредиты и займы	(989)	(1 833)
Проектное финансирование	(15 816)	(41 136)
Облигации и ЦФА	(61 900)	(68 341)
Обязательства по долгосрочной аренде	(632)	(1 308)
Долгосрочная кредиторская задолженность	(22 926)	(33 330)
	(93 626)	(137 794)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости	17 507	18 129
Кредиты и займы	(37 559)	(51 693)
Проектное финансирование	(613 397)	(458 468)
Облигации и ЦФА	(19 485)	(19 585)
	(652 934)	(511 617)

Проектное финансирование, классифицированное в инструменты с фиксированной процентной ставкой, привлекалось под фиксированные базовые и льготные ставки.

Финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включают банковские кредиты в сумме 12 914 млн руб. на 31 декабря 2025 года (на 31 декабря 2024 года: 34 988 млн руб.), в которых банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. При несогласии с уровнем ставки Группа имеет право на досрочное погашение по номинальной стоимости без существенных штрафов.

Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым инструментам с переменной ставкой процента

Обоснованное увеличение ставок процента по привлеченному проектному финансированию с переменными процентными ставками на 5% в 2025 году увеличило бы величину процентных расходов до капитализации их в стоимость запасов в 2025 году на 29 150 млн руб. (в 2024 году: 23 463 млн руб.). Данный анализ проводился исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

24

Основные дочерние предприятия

Наименование	Страна Регистрации	Эффективная доля участия по состоянию на	
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ООО "СЗ "БУХТА ЛЭНД"	Россия	100%	100%
ООО "САМОЛЕТ-ПРОГРЕСС"*	Россия	73%	85%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ПУТИЛКОВО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ТОМИЛИНО"	Россия	100%	100%
ООО "СИТИСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "СР-ГРУПП"	Россия	58%	58%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КОРОБОВО"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "ПРИГОРОД ЛЕСНОЕ"	Россия	66%	66%
ООО "СР-СТРОЙ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МОЛЖАНИНОВО"*	Россия	79%	78%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-АЛХИМОВО"*	Россия	79%	78%
ООО "ЖИЛСТРОЙ-МО"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-МЫТИЩИ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САНИНО 1"*	Россия	79%	78%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ДУДКИНО"*	Россия	44%	44%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЮРЛОВО"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КАЛИНОВКА"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ПРИБРЕЖНЫЙ ПАРК"	Россия	66%	66%
ООО "СЗ "БОГДАНОВСКИЙ ЛЕС"	Россия	66%	66%
ООО "САМОЛЕТ-РЕЗЕРВ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЛАЙКОВО"	Россия	100%	100%
АО "СЗ "САМОЛЕТ-ВЕРЕЙСКАЯ"*	Россия	79%	78%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-КВАРТАЛ ЗАПАДНЫЙ"*	Россия	79%	78%
ООО "СЗ "РЕНОВАЦИЯ-БАЛАШИХА"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ОЛИМП"	Россия	50%	50%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ДОНЕЦКАЯ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-СТРОГИНО ПАРК"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-ЖИЛИНО"*	Россия	100%	70%
ООО "СЗ "МИЦ-МИЦ"*	Россия	83%	100%
АО "СЗ "ЗАРЕЧЬЕ"*	Россия	87%	98%
ООО "СЗ "МИЦ-ИНВЕСТСТРОЙ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ОКТЯБРЬСКАЯ"	Россия	100%	100%
ООО "СЗ "ДУДКИНО"*	Россия	79%	78%
ООО "СЗ "МИЦ-6"*	Россия	79%	100%
ООО "СЗ "СЕРЕДНЕВО"*	Россия	79%	78%
ООО "СЗ "СЕТУНЬ АЛГ"*	Россия	79%	78%
ООО "САМОЛЕТ-РЕГИОНЫ"	Россия	93%	93%
ООО "СПБ РЕНОВАЦИЯ"	Россия	93%	93%
ООО "СЗ "САМОЛЕТ-НОВОСАРАТОВКА"	Россия	47%	47%
ООО "СЗ "ПРОЕКТ-СТРАНА-18"	Россия	93%	93%
Прочие компании Группы	Россия	39%–100%	39%–100%

* изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

25 Неконтролирующие доли участия

Следующая таблица содержит обобщенную информацию в отношении показателей дочерних предприятий и подконтрольных им обществ до исключения внутригрупповых операций:

	ООО «Самолет Две столицы»		ООО «Мега-Сити»		ООО «СР-Групп»		ООО «Самолет- Регионы»		Прочие	
млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные активы	16 870	6 115	4 659	4 896	432	1 078	23 950	24 101	17 948	8 985
Оборотные активы	417 235	291 370	93 158	140 419	29 408	58 808	162 434	133 454	98 711	105 091
Обязательства	(393 835)	(267 773)	(83 723)	(131 819)	(28 448)	(55 710)	(176 176)	(160 411)	(84 906)	(91 299)
Чистые активы/(обязательства)	40 270	29 712	14 094	13 496	1 392	4 176	10 208	(2 856)	31 753	22 777
Неконтролирующая доля	13%–61%	21%–61%	34%	34%	42%	42%	7%–54%	7%–54%	3%–54%	2%–54%
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	8 407	8 590	4 792	4 589	588	1 764	(483)	179	10 161	8 434
Итого на 31 декабря 2025 года										23 465
Итого на 31 декабря 2024 года										23 556
Выручка	117 388	91 787	46 818	42 858	14 378	18 923	44 796	45 376	42 978	44 611
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год	(11 206)	544	1 708	4 793	383	1 216	(5 823)	(3 625)	5 903	1 910
Неконтролирующая доля	1% – 61%	1%–61%	34%	34%	42%	42%	7%–54%	7%–55%	3%–54%	2%–54%
Неконтролирующая доля в прибыли/(убытке) и общем совокупном доходе	(1 664)	564	581	1 630	162	514	(662)	(357)	1 022	399
Итого за 2025 год										(561)
Итого за 2024 год										2 750

(а) **Изменения неконтролирующих долей**

Движения 2025 года:

В 2025 году Группа увеличила долю в дочерних компаниях без изменения контроля на 648 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля уменьшилась на сумму 1 197 млн руб., а дополнительная эмиссия одной из дочерних компаний привела к увеличению неконтролирующей доли на 825 млн руб.

Приобретения дочерних предприятий, не являющихся бизнесами, привело к возникновению неконтролирующих долей на 2 955 млн руб.

Выбытие организации также привело к снижению неконтролирующей доли дополнительно на 170 млн руб.

В результате выплаты дивидендов миноритарным акционерам уменьшение неконтролирующей доли составило 1 943 млн руб.

Движения 2024 года:

В 2024 году Группа выкупала доли дочерних предприятий без изменения контроля, в результате чего неконтролирующая доля уменьшилась на сумму 1 359 млн руб., а также провела докапитализацию дочерней компании, доля владения которой составляет 50%. В результате докапитализации неконтролирующая доля была увеличена на 300 млн руб.

Дополнительно были приобретены дочерние предприятия в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, по которым была отражена неконтролирующая доля в сумме 2 879 млн руб., часть из которой в сумме 2 719 млн руб. (Примечание 15) относится к приобретению земельных участков.

Неконтролирующая доля в сделке по объединению бизнесов составила 426 млн руб. (Примечание 26).

В результате выплаты дивидендов миноритарным акционерам уменьшение неконтролирующей доли составило 550 млн руб.

26 Объединение бизнесов

В 2025 году Группа не осуществляла сделок по объединению бизнесов.

(a) Приобретение банка

В феврале 2024 года Группа завершила приобретение 100% доли участия в ООО «СМЛТ Банк».

Интеграция банка в обслуживание потоков Группы позволила повысить эффективность банка и, соответственно, Группы за счет дополнительного процентного и комиссионного доходов.

На основании распределения покупной цены был признан гудвил в размере 226 млн руб., который отражает синергетический эффект от интеграции ООО «СМЛТ Банк» в бизнес Группы, а также стратегическое значение приобретения для дальнейшего роста и укрепления рыночных позиций Группы.

Приобретение Группой ООО «СМЛТ Банк» не оказало существенного влияния на выручку и прибыль Группы за период. Если бы датой приобретения было 1 января 2024 года, показатели выручки и прибыли Группы также существенно бы не изменились.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

(i) Переданное возмещение

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 1 454 млн руб.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(1 454)
Денежные средства полученные с покупкой	1 881
Чистый приток денежных средств от приобретения дочерней компании	427

(ii) Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «СМЛТ Банк»
Внеоборотные активы	94
Основные средства	41
Прочие внеоборотные активы	53
Оборотные активы	1 882
Текущий налог на прибыль	1
Денежные средства и их эквиваленты	1 881
Долгосрочные обязательства	(748)
Кредиты и займы	(653)
Отложенные налоговые обязательства	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(90)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	1 228

(iii) Гудвил

Гудвил, признанный в результате приобретения ООО «СМЛТ Банк», был рассчитан следующим образом:

млн руб.

Справедливая стоимость переданного возмещения	1 454
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(1 228)
Гудвил	226

(b) **Приобретение «Рерумс»**

1 июля 2024 года Группа получила контроль над компаниями ООО «Рерумс» и ООО «Рерумс маркетплейс» (далее «Рерумс»), ранее учитываемыми как совместные предприятия, на основании изменений в корпоративном договоре об осуществлении прав участников. Компании представляют собой маркетплейс полного цикла по обустройству жилья, объединяющий разработку дизайн-проектов, выполнение ремонтов, продажу стройматериалов и изготовление мебели на заказ на рынке b2c. Накопленный опыт Компаний позволил усилить компетенции Группы по отделке и мебелировке, в планах создать на базе маркетплейса крупнейшую в России платформу по обустройству жилья, включающую маркетплейс мебели, строительных материалов, услуг интерьерного дизайна и ремонта. С недавнего времени Компании также специализируются на оказании услуг по мебелировке для застройщиков.

Доля владения Группой в компаниях по состоянию на дату получения контроля оставалась неизменной и составляла 50.01%. В ноябре 2024 года Группа реализовала опцион и увеличила долю в «Рерумс» до 75.01%.

Приобретение Рерумс не оказало существенного влияния на выручку и прибыль Группы за период. Если бы датой приобретения было 1 января 2024 года, показатели выручки и прибыли Группы также существенно бы не изменились.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «Рерумс»
Внеоборотные активы	1 003
Основные средства	1
Нематериальные активы	1 002
Оборотные активы	883
Запасы	245
Прочие инвестиции	14
Дебиторская задолженность	352
Денежные средства и их эквиваленты	53
Прочие оборотные активы	219
Долгосрочные обязательства	(211)
Кредиты и займы	(53)
Отложенные налоговые обязательства	(158)
Краткосрочные обязательства	(340)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(340)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	1 334

Результат от получения контроля:

млн руб.	
Справедливая стоимость уже имеющейся доли предприятия	427
Остатки в расчетах по ранее произведенным операциям	481
Неконтролируемая доля участия	426
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(1 334)
Эффект от приобретения контроля	-

По результатам формирования справедливой стоимости идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств Группой была проведена переоценка приобретенной ранее доли до 58 млн руб. Возникший доход в сумме 60 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия (Примечание 13).

27 Выбытие бизнеса

В 2025 году не было существенных сделок по выбытию бизнесов.

28 декабря 2024 года Группа продала 100% доли в уставном капитале ООО «СЗ «Самолет-Бирюлево», реализующем проект по комплексной застройке территории в районе Бирюлево Восточное г. Москвы, третьей стороне за вознаграждение в размере 20 916 млн руб. Общая сумма вознаграждения включает в себя денежную часть в размере 1 300 млн руб., а также неденежное вознаграждение в виде переуступки долгосрочного банковского кредита, которое составило 19 616 млн руб.

млн руб.	ООО «СЗ «Самолет-Бирюлево»
Выбывающие чистые активы	14 314
Вознаграждение (полученные денежные средства)	1 300
Вознаграждение (неденежная часть)	19 616
Доход от выбытия дочернего предприятия	6 602
Денежные средства от выбытия дочернего предприятия за вычетом выбывших денежных средств	1 292

Доход от выбытия прочих дочерних компаний в 2025 году составил 6 354 (в 2024 году: 1 488 млн руб.).

28 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 недоступны 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, нанесенным 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

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств. По оценке Руководства, существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 21).

(c) Налоговые риски

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. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды.

В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации требований налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности понесенных расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. Существует риск, что налоговые органы могут не согласиться с некоторыми из подходов или методами признания доходов и расходов во времени или распределения между проектами, что может привести к дополнительным существенным претензиям со стороны налоговых органов.

Также в НК РФ не определен закрытый перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, осуществляющими мероприятия налогового контроля. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Группы основных документов.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного

ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Кроме того налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы независимо от проверки трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной финансовой отчетности Группы, однако размер такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценен. Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики, в случае если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками, невозможно ввиду многообразия подходов по определению суммы возможного нарушения налогового законодательства, однако, сумма может быть существенной.

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 в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции.

(d)

Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение одного года с момента дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года.

29 Операции со связанными сторонами

(a) Материнское предприятие и конечная контролирующая сторона

По состоянию на отчетную дату и конец сопоставимого периода акционерами Группы являются юридические и физические лица, а бенефициарами – только физические лица. Конечная контролирующая сторона отсутствует.

(b) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2025 года, включая выплаты по программе долгосрочного вознаграждения, составило 1 181 млн руб. (в 2024 году: 1 468 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 2025 год составило 73 млн руб. (за 2024 год: 92 млн руб.).

(c) Операции с прочими связанными сторонами (не совместные предприятия)

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	892	13 973	14 130	13 900
Займы, полученные от прочих связанных сторон	(129)	(274)	(1 325)	(1 185)
Выручка от строительных и доходы от прочих услуг	1 290	1 304	1 137	2 072
Расходы от прочих услуг	(477)	(879)	(5 463)	(4 966)

В качестве прочих связанных сторон Группа рассматривает компании, связанные через старший руководящий персонал.

В 2025 году Группа выдала займы в размере 892 млн руб. связанным сторонам на срок 1–5 лет по процентным ставкам, соответствующих рыночному уровню. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2025 года 21,83% (31 декабря 2024 года: 21,63%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 892 млн руб. (31 декабря 2024 года: 13 973 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2025 года по данным займам составили 151 млн руб. (31 декабря 2024 года: 156 млн руб.).

В 2025 году связанные стороны досрочно погасили долгосрочные займы в размере 6 млн руб., а также начисленные проценты в размере 183 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки долгосрочных займов в размере 3 млн руб. Группа отразила в составе отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе (31 декабря 2024 года: 2 млн руб.).

Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили 2 618 млн руб. за 12 месяцев 2025 года (1 669 млн руб. за 12 месяцев 2024 года).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025 года, составила 880 млн руб. (31 декабря 2024 года: 527 млн руб.).

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

(d) Операции с совместными предприятиями

млн руб.	Сумма за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	562	2 284	5 718	5 891
Займы, полученные от совместных предприятий	(382)	(49)	(1 594)	(1 623)
Деятельность генерального подрядчика	6 830	3 640	4 031	3 221

В 2025 году Группа выдала займы в размере 562 млн руб. совместным предприятиям сроком на 1–5 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2025 года 14,26% (31 декабря 2024 года: 16,80%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 560 млн руб. с отнесением эффекта дисконта в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом соответствующего отложенного налога. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 61 млн руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 589 млн руб. за 12 месяцев 2025 года (765 млн руб. за 12 месяцев 2024 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за 2025 год составила 6 830 млн руб. (3 640 млн руб. за 2024 год).

30 Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы, выданные партнерам	5 206	6 200
Авансы, полученные от партнеров	(128)	(130)
	5 078	6 070

В 2025 году Группа выдала займы в размере 2 238 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на срок 1–6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 31 декабря 2025 года 10,27% (31 декабря 2024 года: 15,28%). Ожидаемые кредитные убытки по займам составили 466 млн руб.

31 События после отчетной даты

В феврале 2026 года Группа привлекла облигационный заем серии БО-П19 на сумму 5 млрд руб. со ставкой купона 21% с датой погашения в 2029 году. Также в феврале 2026 года по итогам оферты Группа погасила облигационный заем выпуска БО-П13 на сумму 15,2 млрд руб. из 24,5 млрд руб. всего выпуска.

В марте 2026 года Группа привлекла облигационный заем серии 002Р-03 на сумму 1 млрд руб. со ставкой купона 21,5% с датой погашения в 2031 году.

32 Основные 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.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

(a)	Принципы консолидации	55
(b)	Выручка	56
(c)	Финансовые доходы и расходы	59
(d)	Операции в иностранной валюте	59
(e)	Вознаграждения работникам	60
(f)	Расход по налогу на прибыль	60
(g)	Запасы	61
(h)	Основные средства	62
(i)	Нематериальные активы	62
(j)	Инвестиционная недвижимость	63
(k)	Обесценение нефинансовых активов	64
(l)	Финансовые инструменты	64
(m)	Собственный капитал	68
(n)	Резервы	68
(o)	Аренда	69
(p)	Государственные субсидии	71

(a) **Принципы консолидации**

(i) **Сделки по объединению бизнеса**

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретенная совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретная совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретенная совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки и принципиально значимый процесс и способна ли она создавать результаты (отдачу).

Группа применяет «тест на наличие концентрации», позволяющий провести упрощенный анализ того, что приобретенная совокупность видов деятельности и активов не является бизнесом. Опциональный тест на наличие концентрации пройден, если практически вся справедливая стоимость приобретенных валовых активов сконцентрирована в одном едином идентифицируемом активе или группе аналогичных идентифицируемых активов.

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

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

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

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

(ii) **Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть чистых активов дочерних предприятий, и ее движения отражаются в составе капитала. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с собственным капиталом.

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают выход участников без ограничений по их требованию и выплату стоимости их доли. Вследствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части чистых активов дочерних предприятий. В случае отрицательных чистых активов предприятий, актив по неконтролирующей доле участия не признается.

(iii) **Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(iv) **Потеря контроля**

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

(v) **Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных предприятиях.

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких предприятий. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в предприятии, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными предприятиями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных предприятий и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных предприятиях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций либо произвела выплаты от его имени.

(vi) **Операции, исключаемые при консолидации**

Внутригрупповые остатки и операции, а также нерезализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нерезализованная прибыль по операциям с объектами инвестиций, учитываемыми методом долевого участия, элиминируется за счет уменьшения стоимости инвестиции в пределах доли участия Группы в соответствующем объекте инвестиций. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) **Выручка**

(i) **Выручка по договорам с покупателями**

Выручка по договорам с покупателями включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей, продажи земельных участков, а также строительных услуг, выручку от ресурсоснабжающих и сервисных компаний, оказания услуг ЖКХ и прочего.

Выручка от реализации признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу товара или услуг покупателю за вычетом всех предоставленных торговых скидок (при наличии таковых), исключая суммы, полученные от имени третьих лиц. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо те и другие.

При расчете цены сделки учитывается временная стоимость денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за товары или услуги, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того как) исполняется обязанность по договору.

Выручка признается в момент, когда или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%, а также выручку от реализации социальных объектов, передаваемых городу на возмездной основе.

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой главным образом реализацию жилых помещений по договорам долевого участия («ДДУ»), заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ.

Выручка от реализации объектов недвижимости

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным согласно Федеральному закону № 214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта ведется без нарушений по ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке, за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ. Таким образом, договоры долевого участия считаются нерасторжимыми в общем порядке. Выручка признается в течение времени на основе степени исполнения обязанности по 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/или прав аренды, затраты на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не переходящих в общедолевою собственность, исключаются как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка, по мере исполнения обязанности по заключенным договорам. Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена сделки по договорам на приобретение недвижимости без использования счетов эскроу

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования счетов эскроу, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент регистрации договора, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства, в случаях авансирования от покупателей.

Цена сделки по договорам ДДУ с использованием счетов эскроу

Цена сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Величина кредитных средств проектного финансирования, проценты по которому начисляются по льготной ставке в результате использования счетов эскроу, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из фактических платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (квартале).

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

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

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия счетов эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская

задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

По договорам с рассрочкой платежа свыше 12 месяцев Группа корректирует цену сделки для учета влияния значительного компонента финансирования. Признание выручки осуществляется в течение времени на основе степени завершенности работ, исходя из дисконтированной стоимости возмещения. Разница между номинальной и дисконтированной суммами признается в составе выручки в течение срока рассрочки с использованием эффективной процентной ставки, определенной на дату заключения договора.

Группа признает обязательство по возврату в отношении части возмещения, которую она не ожидает получить в связи с риском расторжения договоров. Выручка и себестоимость в этой части не признаются.

Группа корректирует цену сделки на величину переменного возмещения в форме компенсаций покупателям (включая требования по Федеральному закону № 214-ФЗ в части статей 6 и 7). Оценка проводится в той мере, в которой существует высокая вероятность того, что не произойдет значительного восстановления суммы выручки в будущем. Данная корректировка признается как уменьшение выручки пропорционально степени завершенности выполнения обязанности к исполнению.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ. Выручка признается в момент государственной регистрации сделки купли-продажи.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентские вознаграждения, причитающиеся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты признаются в качестве актива и амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению и включаются в себестоимость.

Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ

Выручка по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализации тепло-, водо- и энергоресурсов признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги, выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе.

Группа применяет упрощение практического характера при учете в сервисных компаниях и от оказания услуг ЖКХ и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

Выручка от продажи земельных участков

Выручка от реализации земельных участков, прошедших стадию предварительного девелопмента и подготовленных к застройке, признается в составе статьи «Выручка от продажи земельных участков». Признание выручки происходит в момент времени, когда контроль над активом переходит к покупателю.

(с)

Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- изменения в справедливой стоимости финансовых активов, классифицируемых как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- дивидендный доход;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- модификация условий платежей по финансовым инструментам.

Процентные расходы включают проценты по эффективной ставке на привлеченные кредиты и значительный компонент финансирования, исчисленный в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению или строительству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам по привлеченным средствам.

Группа капитализирует процентные расходы, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела расходы по квалифицируемым активам. Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Группа учитывает внутренние разработки и приобретенные ПО в качестве квалифицируемых активов и капитализирует затраты на их финансирование. Начисленные за период финансовые расходы в виде процентов включаются в стоимость внутренних разработок в течение периода с даты начала разработки и до тех пор, пока они не будут готовы к эксплуатации и приняты к учету в состав нематериальных активов.

Также процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, а именно земельных участков и активов в форме права пользования до тех пор, пока фактические затраты по их приобретению и строительству не признаны в себестоимости реализации.

Процентные расходы начинают капитализироваться с даты начала активной разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов очереди.

Процентный доход признается методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

«Эффективная процентная ставка» — это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(d)

Операции в иностранной валюте

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

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированную на проценты,

начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

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

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

(e) **Вознаграждения работникам**

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

Когда Группа производит отчисления на социальные программы, направленные не только в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

Расходы по выходным пособиям признаются на самую раннюю из следующих дат: когда Группа уже больше не может аннулировать предложение о выплате данных вознаграждений и когда предприятие признает затраты на реструктуризацию.

(f) **Расход по налогу на прибыль**

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

(i) **Текущий налог**

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

(ii) **Отложенный налог**

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

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

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

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

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

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

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности. Поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Обязательства по налогу на прибыль включают оцененные руководством возможные дополнительные начисления с учетом штрафных санкций. Их оценка основана на расчетах и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g)

Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, земельные участки, имеющие техническую документацию для начала строительства и земельные участки на стадии ее подготовки, готовую продукцию (завершенные объекты недвижимости).

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их продажи. Возможная цена продажи представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые затраты по завершению строительства и реализации с учетом сроков выполнения проектов.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству. Данные затраты включают прямые расходы по возведению зданий, в которых находятся объекты, общие затраты по проекту или отдельной очереди, такие как расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство территорий и организацию стоянок, строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, а также процентные расходы, относящиеся к объектам строительства, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ. Общие затраты распределяются на объекты строительства пропорционально квадратным метрам к реализации.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду соответствующих земельных участков отражаются в прибыли или убытке.

Условия строительства жилых домов могут предусматривать:

- безвозмездную передачу местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, коммерческих помещений, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительство определенных объектов инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения земельных участков и получения разрешений на строительство, данные договоры не рассматриваются как отдельные обременительные контракты, затраты на их строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому они относятся или распределяются. Кроме того, убытки по обесценению парковочных мест, строительство которых необходимо согласно разрешительной документации, а также объектов инфраструктуры включаются в себестоимость объектов недвижимости на продажу.

Расходы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры, не передаваемых в общедолевую собственность, признаются в стоимости строительства по мере возведения каждого корпуса и распределяются пропорционально метрам на строящиеся корпуса. Данные расходы, как правило, фактически возникают позже, чем завершается строительство корпусов, к которым они относятся, в связи с чем признается резерв на завершение строительства в размере будущих затрат на строительство таких объектов с учетом стоимости денег.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. Руководство Группы включает в запасы затраты, понесенные Группой с момента начала разработки проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство первых корпусов микрорайона.

(h) **Основные средства**

(i) **Признание и оценка**

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

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

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

(ii) **Последующие затраты**

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств, только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению предприятием дополнительных экономических выгод в будущем.

Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

(iii) **Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами, – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости и начисляется линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования.

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

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

- Здания - 30 лет,
- Офисное оборудование - 3 года,
- Транспортные средства - 5 лет.

(i) **Нематериальные активы**

(i) **Признание и оценка**

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, оцениваются при первоначальном признании по фактическим затратам. Стоимость нематериальных активов, приобретенных при объединении бизнесов, равна их справедливой стоимости на дату приобретения. Нематериальные активы, созданные Группой, признаются по фактическим затратам,

которые включают все затраты, непосредственно связанные с созданием и подготовкой актива к планируемому использованию, в том числе затраты по их финансированию.

В составе нематериальных активов Группа учитывает гудвил, права на земельные участки, а также внутренние разработки и приобретенные программные обеспечения, включая ИТ-сервисы, веб-платформы, права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, а также приложения и разработки, в том числе созданные собственными силами, для взаимодействия с клиентами.

Гудвил, возникающий в результате осуществления сделок по объединению бизнесов, рассчитывается как разница между долей Группы в чистых активах приобретаемых дочерних компаний и справедливой стоимостью переданного возмещения на дату приобретения. В случае превышения справедливой стоимостью переданного возмещения над долей Группы в стоимости идентифицируемых приобретаемых активах и принятых обязательств в консолидированной финансовой отчетности Группы признается гудвил на дату приобретения. В случае превышения стоимости идентифицируемых активов и принятых обязательств над справедливой стоимостью переданного возмещения у Группы может возникать прибыль от выгодного приобретения.

Расходы на приобретение прав на земельные участки в результате сделок по объединению бизнесов, а также расходы, необходимые для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также у Группы есть подтвержденное намерение реализовать свое право на застройку. После выполнения обязанности по расселению и оформления прав на инвестиционный актив, сформированная стоимость прав на земельные участки переводится в состав запасов.

(ii) **Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, связанные с поддержкой и обслуживанием внутренних разработок, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iii) **Амортизация**

Нематериальные активы Группы подразделяются на:

- нематериальные активы, имеющие конечный срок полезного использования
- нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования

В составе нематериальных активов с неопределённым сроком полезного использования Группа учитывает гудвил и приобретаемые права на земельные участки в рамках сделок по объединению бизнеса. Группа тестирует нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования на предмет обесценения путем сопоставления возмещаемой величины с балансовой стоимостью при появлении признаков возможного обесценения, но не реже чем в конце каждого финансового года.

Нематериальные активы, кроме гудвила и прав на земельные участки, амортизируются линейным методом на протяжении ожидаемого срока их полезного использования, начиная с даты готовности к эксплуатации. Начисленная амортизация отражается в составе расходов за отчетный период. Срок амортизации и метод начисления амортизации нематериальных активов с конечным сроком полезного использования анализируются минимум в конце каждого финансового года.

(j) **Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость – это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и/или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, предназначенными для строительства коммерческой недвижимости с целью получения дохода от аренды и последующей продажи, а также объектами недвижимости, которые используются Группой для получения дохода от аренды.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости ее приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Каждую отчетную дату Группа проводит проверку на наличие признаков обесценения. При наличии признаков обесценения Группа привлекает независимых оценщиков для определения возмещаемой стоимости инвестиционной недвижимости и последующего расчета суммы обесценения.

(k) Обесценение нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа анализирует наличие признаков возможного обесценения внеоборотных активов. При их обнаружении оценивается возмещаемая стоимость актива. В отношении нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования или еще не готовых к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается на каждую отчетную дату, а также при появлении признаков обесценения.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств (ЕГДС), представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на выбытие.

При расчете ценности использования будущие потоки денежных средств дисконтируются с применением ставки до налогообложения, отражающей текущие рыночные оценки стоимости денег и риски, специфичные для актива. Справедливая стоимость за вычетом затрат на выбытие определяется на основе недавних рыночных операций или с использованием моделей оценки (мультипликаторы, котировки акций и др.). Для целей теста активы объединяются в минимальные группы (ЕГДС), генерирующие независимые притоки денежных средств.

Корпоративные активы Группы тестируются в составе тех ЕГДС, к которым они относятся.

Убыток от обесценения признается, если балансовая стоимость актива или ЕГДС превышает возмещаемую стоимость. Убытки ЕГДС относятся, в первую очередь, на уменьшение стоимости гудвила, а затем распределяются пропорционально между остальными активами единицы.

Убыток от обесценения гудвила восстановлению не подлежит. В отношении прочих активов убытки прошлых периодов восстанавливаются при изменении допущений, использованных при расчете возмещаемой стоимости. Восстановление стоимости ограничено балансовой стоимостью, которая была бы определена (за вычетом амортизации), если бы убыток от обесценения не признавался ранее. Сумма восстановления признается в прибыли или убытке, кроме случаев переоценки активов.

(l) 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 оцениваются по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости – через прибыль или убыток, прибавляя затраты по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

Денежные средства по договорам долевого участия, зачисляемые на счета эскроу, в учете Группы не признаются до момента исполнения обязательств для раскрытия счетов эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

(ii) Финансовые активы - классификация и последующая оценка

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

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

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

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

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

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

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

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

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике. Это включает стратегию руководства на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов.
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы.
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа признает финансовый актив при продажах с использованием счетов эскроу в целях последующего признания проектного финансирования на реализацию соответствующего проекта по справедливой стоимости, получаемого под льготную процентную ставку, в случаях, когда договор с кредитной организацией заключен, но выборка кредита еще не произошла.

Последующая оценка финансовых активов

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток*, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- *Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости*, оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается

на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

- *Инвестиции в долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной процентной ставки, положительные и отрицательные курсовые разницы и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода. При прекращении признания прибыли или убытки, накопленные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.
- *Инвестиции в долевыми инструментами, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход*, оцениваются по справедливой стоимости. Дивиденды признаются как доход в составе прибыли или убытка за период, если только не очевидно, что дивиденд представляет собой возмещение части первоначальной стоимости инвестиции. Прочие нетто-величины прибыли или убытка признаются в составе прочего совокупного дохода и никогда не реклассифицируются в категорию прибыли или убытка за период.

(iii) **Финансовые обязательства – классификация и последующая оценка**

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.

(iv) **Модификация условий финансовых активов и финансовых обязательств**

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то такая модификация условий не приводит к прекращению признания финансового инструмента. В этом случае Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового инструмента и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Валовая балансовая стоимость финансового инструмента пересчитывается как приведенная стоимость пересмотренных или модифицированных потоков денежных средств, дисконтированных с использованием первоначальной эффективной процентной ставки по данному финансовому активу. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового инструмента и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового инструмента.

Для целей проведения количественной оценки условия считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

(v) **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, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. 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.

(vi) **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.

(vii) **Обесценение**

Группа признает оценочные резервы под убытки от обесценения в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- прочим инвестициям, учитываемым по амортизированной стоимости; и
- активам по договору.

Резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

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

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

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

ОКУ в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться 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 прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества и включает прогнозную информацию.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу (за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ) значительно повысился, если он просрочен более, чем на 45 дней.

Финансовый актив, за исключением возникших по операциям ЖКХ и обслуживания, 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 180 дней.

Оценка ОКУ

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.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние 12 месяцев.

По индивидуально существенным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе. Исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента, используя накопленные сведения по дисциплине платежей, бухгалтерской отчетности, внешних рейтингов, присвоенных профессиональными агентствами и наличия обеспечений, Группа присваивает внутренние категории кредитного качества, рассчитывает ОКУ, соотнося внутренние категории с кредитными рейтингами международных агентств, и используя публикуемые ими данные о рисках потерь и вероятностях их наступления.

Ожидаемые кредитные убытки по активам по договорам с покупателями и всем прочим задолженностям рассчитываются портфельным методом, в разрезе категорий в зависимости от операций, индивидуальных характеристик и сроков, исходя из фактических данных о доле кредитных убытков за последние два года.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов и начисляются в составе «финансовых расходов».

(viii) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

В соответствии с новой учетной политикой:

- При первоначальном признании выпущенного договора финансовой гарантии Группа оценивает его по справедливой стоимости. Если договор финансовой гарантии был заключен с несвязанной стороной или со связанной стороной, но на рыночных условиях, в отсутствие свидетельств об обратном, его справедливая стоимость на дату первоначального признания, будет равна величине полученной премии. Если же договор финансовой гарантии был выпущен безвозмездно в интересах связанной стороны под общим контролем, его справедливая стоимость, определенная в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», отражается как распределение конечному контролирующему акционеру.
- Впоследствии выпущенные финансовые гарантии оцениваются по наибольшей из следующих двух величин:
 - суммы резерва под ожидаемые кредитные убытки, определенной в соответствии с требованиями по обесценению в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»; и
 - первоначально признанной суммы за вычетом, когда уместно, общей величины дохода, признанного в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». Как правило, справедливая стоимость финансовой гарантии, определенная при первоначальном признании, амортизируется в течение срока действия гарантии на равномерной основе.

(m) Собственный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как собственный капитал и отражаются в размере номинальной стоимости всех выпущенных и размещенных акций в уставном капитале. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале. Добавочный капитал формируется за счет вкладов акционеров, превышения стоимости размещения выпущенных акций над их номинальной стоимостью и т.п.

(n) Резервы

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

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительного договора признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих

из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) **Резерв на расходы по завершению строительства**

В рамках девелоперских проектов Группа берет обязательства по строительству объектов социальной и прочей инфраструктуры, такой как школы, детские дошкольные учреждения, дороги, сети и т.п., расходы по которым Группа несет на протяжении всего проекта и которые не передаются в общедолевую собственность.

Как правило, такие объекты строятся позже, чем жилые корпуса, к которым они относятся, в связи с чем в целях формирования полной себестоимости строительства жилого корпуса или очереди Группа начисляет соответствующий резерв. Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, необходимых для строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте, распределяется пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса (или очереди) и признается по мере строительства этого корпуса (очереди). Группа рассчитывает резервы на строительство объектов социальной и прочей инфраструктуры в развернутом виде по типам объектов в разрезе возводимых корпусов.

(iii) **Резерв на расселение**

В рамках программы Реновации в Москве и Санкт-Петербурге Группа на протяжении всего периода реализации проекта несет расходы по передаче жилых помещений в расселяемых домах.

Несение данных расходов является частью процесса получения прав на использование земельных участков для строительства и не рассматривается как отдельные обременительные контракты. Группа начисляет резерв по передаче жилых помещений жильцам, проживающим по договору социального найма в расселяемых домах, в момент подтверждения собственного намерения реализовать свое право на застройку зоны реновации. Затраты на расселение включаются в общую стоимость строительства квартала.

Резерв оценивается в сумме приведенной стоимости расчетных затрат, сформированных на основании справедливой стоимости передаваемого жилья. Данный резерв учитывается в стоимости земельных участков пропорционально общей площади квартир, подлежащих реализации в зоне реновации.

(iv) **Резерв по судебным разбирательствам**

Резерв признается, если высока вероятность того, что Группа проиграет судебное разбирательство, в котором Группа выступает ответчиком и возникнет необходимость погасить обязательство.

(v) **Резерв по уплате налогов**

Группа начисляет резерв по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи отчета о финансовых результатах в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

(o) **Аренда**

(i) **Группа как арендодатель**

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе существующих для них относительных цен обособленной сделки.

В случаях, когда Группа является арендодателем, на дату начала арендных отношений она определяет, является ли каждый из договоров финансовой арендой или операционной арендой.

Для того, чтобы классифицировать договор аренды, Группа проводит общую оценку того, передает ли договор аренды практически все риски и выгоды, связанные с владением базовым активом. Если это имеет место, тогда договор аренды является финансовой арендой; в противном случае договор является операционной арендой. В рамках данной оценки Группа рассматривает определенные индикаторы, в частности, составляет ли срок аренды значительную часть срока экономического использования актива.

В случаях, когда Группа является промежуточным арендодателем, главный договор аренды и договор субаренды учитываются отдельно. Группа определяет классификацию договора субаренды на основании актива в форме права пользования, а не на основании базового актива. Если главный договор аренды является краткосрочным, в отношении

которого Группа применяет исключение, описанное выше, договор субаренды классифицируется как операционная аренда.

Если соглашение содержит компонент аренды и компонент, не являющийся арендой, Группа применяет МСФО (IFRS) 15, чтобы распределить возмещение по договору.

Группа получает, в основном, арендный доход от инвестиционной недвижимости, которая классифицирована как операционная аренда.

Арендный доход признается в составе прочих доходов.

(ii) **Группа как арендатор**

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимостью и аренды офисов.

Группа признает актив в форме права пользования на дату начала аренды первоначально в сумме оценки обязательства по аренде, скорректированного на величину арендных платежей, сделанных до начала аренды, первоначальных понесенных затрат и оценку будущих расходов на демонтаж, восстановление и перемещение базового актива, а также полученные стимулирующие выплаты. При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки.

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 или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует свою ставку привлечения дополнительных заемных средств в качестве ставки дисконтирования.

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

- 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;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион на продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут Группой в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание и включает в оценку срока аренды право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется.

Группа определяет срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен защитой. Группа считает, что защищенность аренды обеспечивается не только договором (включая его положения о штрафах), заключенным в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства в отношении прав на продление или прекращение аренды, но и экономическими «анти-стимулами» для арендатора и/или арендодателя, которые могут восприниматься как «штраф» в более широком смысле этого понятия. Вследствие этого возможно, что период защищенности аренды не будет ограничен сроками заключенного в письменной форме договора, поскольку включает дополнительный срок, длящийся до того момента, когда для обеих сторон этот «штраф» станет незначительным. Понятие «штрафа», в используемой Группой трактовке, включает помимо «штрафов, предусмотренных договором», еще и стоимость неотъемлемых улучшений арендованного актива, которые могут быть утрачены и являются значительными.

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если меняется сделанная Группой оценка суммы, подлежащей выплате по гарантии ликвидационной стоимости, 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 представляет активы в форме права пользования в составе основных средств и в составе запасов, в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты, а обязательства по аренде отдельной статьей в консолидированном отчете о финансовом положении.

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. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков Группа применяет следующие принципы:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами, зависящими от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от рыночного индекса или ставки, и не включаются в расчет обязательства по аренде;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается платежом, связанным с договором аренды, и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, то есть, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке и после определения и согласования стоимости выкупа;
- срок аренды определяется согласно плановым срокам строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями. В дополнение стоимость актива в форме права пользования периодически снижается на величину убытков от обесценения при его наличии, а также корректируется при проведении определенных переоценок обязательства по аренде.

(р) Государственные субсидии

Государственные субсидии признаются только при наличии разумной уверенности в том, что Группа выполнит все условия, связанные с их предоставлением, и что субсидии будут получены.

Государственные субсидии, относящиеся к доходу, представляют собой субсидии, предоставленные для компенсации затрат, возникающих в ходе обычной деятельности Группы, включая затраты по строительным контрактам. Такие субсидии первоначально отражаются в составе обязательств и впоследствии признаются в составе прибыли или убытка на систематической основе в течение тех отчетных периодов, в которых признаются соответствующие расходы.

Группа применяет развернутый способ представления государственных субсидий, при котором доходы в виде субсидий отражаются обособленно в составе прочих доходов в отчете о прибыли или убытке, а соответствующие расходы признаются в полном объеме без уменьшения на суммы субсидий.

Государственные субсидии, подлежащие возврату, отражаются как изменение бухгалтерской оценки в том отчетном периоде, в котором возникает обязательство по их возврату. Возврат субсидий, относящихся к доходу, признается путем уменьшения остатка отложенного дохода, а при его недостаточности - в составе расходов текущего периода.

33 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

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

млн руб.	Прим.	2025	2024
(Убыток)/прибыль и общий совокупный (расход)/доход за отчетный год		(2 291)	8 158
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов		3 754	2 295
Плюс: финансовые расходы	8	106 129	79 979
Минус: финансовые доходы	8	(6 147)	(7 308)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	1 887	480
Показатель EBITDA		103 332	83 604
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в расходы периода	15	11 426	6 409
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости, нематериальных активов и выбытие инвестиций в совместные предприятия	12, 13	4 819	939
Плюс: переменное вознаграждение, признанное в выручке, по компенсациям покупателям	6	5 600	18 230
Скорректированный показатель EBITDA		125 177	109 182

Скорректированная чистая прибыль

млн руб.	Прим.	2025	2024
(Убыток)/прибыль и общий совокупный (расход)/доход за отчетный год		(2 291)	8 158
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости, нематериальных активов и выбытий инвестиций в совместные предприятия	12, 13	4 819	939
Минус: эффект по налогу на прибыль		(40)	(188)
Плюс: единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	10	-	2 962
Скорректированная чистая прибыль за отчетный год		2 488	11 871

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы	20	749 146	641 056
Минус: банковские кредиты (проектное финансирование)	20	(629 213)	(499 604)
Корпоративный долг		119 933	141 452
Минус: денежные средства и их эквиваленты	18	(7 671)	(25 378)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		112 262	116 074

Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей

Кредиты и займы	20	749 146	641 056
Минус: денежные средства и их эквиваленты	18	(7 671)	(25 378)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	18	(368 202)	(324 485)
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей		373 273	291 193

Отношение скорректированного чистого долга за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей к скорректированному показателю EBITDA

2,98 2,67