

ПАО «Глоракс»

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

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	5
1 Отчитывающееся предприятие	5
2 Функциональная валюта и валюта представления	6
3 Основы учета	6
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	7
5 Операционные сегменты	9
6 Выручка	11
7 Коммерческие расходы	13
8 Управленческие и административные расходы	13
9 Расходы по вознаграждению работников	13
10 Прочие доходы / (расходы), нетто	14
11 Финансовые расходы и доходы	14
12 Доход / (расход) по налогу на прибыль	15
13 Прочие инвестиции	15
14 Отложенные налоговые активы и обязательства	16
15 Запасы	18
16 Торговая и прочая дебиторская задолженность	19
17 Денежные средства и их эквиваленты	19
18 Капитал и резервы	20
19 Кредиты и займы	22
20 Резервы	26
21 Торговая и прочая кредиторская задолженность	27
22 Аренда	28
23 Финансовые инструменты и управление рисками	29
24 Условные активы и обязательства	37
25 Связанные стороны	38
26 Значительные дочерние предприятия	40
27 События после отчетной даты	42

28 Изменения в составе группы	43
29 Существенная информация об учетной политике	44
30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	60
31 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО	62

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «Глоракс»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Глоракс» и его дочерних организаций (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, 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 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» (далее – «стандарты МСФО»).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, а также Международного кодекса этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости) Совета 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 об этих вопросах.

Ключевые вопросы аудита	Какая работа была проведена в отношении данного вопроса в ходе аудита
<p>Выручка по договорам с покупателями</p> <p>Группа признает выручку по договорам с покупателями в большинстве случаев в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.</p> <p>Признание выручки требует использования профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, в том числе оценку степени выполнения обязанности к исполнению, в связи с этим данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита.</p> <p>В соответствии с методом ресурсов степень выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями определяется как отношение понесенных затрат к общим планируемым затратам по объекту строительства. Оценка общих ожидаемых затрат по объекту строительства предполагает использование значительных суждений и подвержена неопределенности в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.</p> <p>Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом экономии на процентных расходах, расчет которой технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки. В отчетном периоде продолжилась активная реализация проектов, продажи в которых ведутся с использованием счетов-эскроу, что значительно повышает сложность расчетов в учете выручки.</p>	<p>Мы выполнили следующие процедуры в отношении выручки по договорам с покупателями:</p> <ul style="list-style-type: none"> – анализ учетной политики Группы по признанию выручки по договорам с разными типами покупателей и методологии расчетов, использованной при определении суммы выручки в отчетном периоде; – тестирование расчета степени выполнения по объектам строительства путем прямого пересчета с использованием фактически понесенных затрат и ожидаемых затрат, необходимых для завершения строительства; – сверку на выборочной основе понесенных затрат с подтверждающими документами; – сверку на выборочной основе исходных данных, используемых в расчете, с условиями фактически заключенных с покупателями договоров долевого участия; – проверку арифметической точности расчетов, выполненных Группой, для определения величины выручки к признанию за период, включая выборочный пересчет экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями; – сквозное тестирование системы внутреннего контроля в части признания выручки. <p>Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.</p> <p>Указанная информация представлена в Примечании 6 «Выручка» к консолидированной финансовой отчетности.</p>
<p>Анализ соблюдения ограничительных условий по кредитным договорам</p> <p>В связи с тем, что Группа привлекает существенную величину заемных средств для финансирования своей деятельности, и условия кредитных соглашений предусматривают ряд финансовых и нефинансовых ковенантов, данный вопрос является одним из наиболее значимых для нашего аудита. Величина заемных средств, привлеченных Группой, составила 84 530 606 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2025 года.</p>	<p>Мы выполнили следующие процедуры в отношении соблюдения условий кредитных соглашений:</p> <ul style="list-style-type: none"> – пересчитали финансовые ковенанты по состоянию на 31 декабря 2025 года; – проверили соблюдение нефинансовых ковенантов по состоянию на 31 декабря 2025 года. <p>Мы также изучили соответствующую информацию, раскрываемую в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности. Указанная информация представлена в Примечании 19 «Кредиты и займы» к консолидированной финансовой отчетности.</p>

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Мы предполагаем, что Годовой отчет за 2025 год будет предоставлен нам после даты данного аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, 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 прочей информацией, когда она будет 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 возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте.

Ответственность руководства и членов Совета директоров аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартами 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 отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Члены Совета директоров несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) 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;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством Группы, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) 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;

е) 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 членами Совета директоров аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

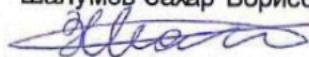
Мы также предоставляем членам Совета директоров аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость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

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

Действующий от имени АО «Бетерра» на основании доверенности №74-01 от 30 января 2026 года,

Руководитель аудита, по результатам которого составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21906108595)

Шалумов Захар Борисович



«24» апреля 2026 года



Аудиторская организация:

Акционерное общество «Бетерра»

125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 47 стр. 3

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006010438

Аудируемое лицо:

Публичное акционерное общество «Глоракс»

119602, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 19,
помещ. 1/1

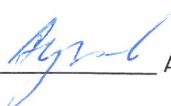
1247700688069

ПАО «Глоракс»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		655 476	579 226
Нематериальные активы		356 474	234 629
Прочие инвестиции	13	2 289 471	1 344 353
Отложенные налоговые активы	14	4 243 574	2 853 549
Итого внеоборотные активы		7 544 995	5 011 757
Оборотные активы			
Запасы	15	53 632 458	40 800 063
Прочие инвестиции	13	4 612 003	2 191 788
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	42 167 355	26 232 861
Переплата по налогу на прибыль		31 615	78 221
Денежные средства и их эквиваленты	17	1 387 707	473 575
Прочие оборотные активы		617 954	426 671
Итого оборотные активы		102 449 092	70 203 179
Итого активы		109 994 087	75 214 936
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	18	1 000	1 000
Добавочный капитал	18	1 786 614	-
Нераспределенная прибыль		5 371 642	2 276 261
Итого собственный капитал		7 159 256	2 277 261
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	75 938 688	29 742 731
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	254 963	227 265
Отложенные налоговые обязательства	14	2 833 564	1 428 412
Итого долгосрочные обязательства		79 027 215	31 398 408
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	13 997 718	17 221 571
Кредиты и займы	19	8 591 918	22 604 985
Налог на прибыль к уплате		351 668	318 629
Резервы	20	866 312	1 394 082
Итого краткосрочные обязательства		23 807 616	41 539 267
Итого обязательства		102 834 831	72 937 675
Итого капитал и обязательства		109 994 087	75 214 936

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 24 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ПАО «Глоракс»

 Андрянов А.Н.

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 63, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Глоракс»
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025	2024
Выручка по договорам с покупателями	6	41 277 901	32 616 315
Себестоимость		(26 522 964)	(19 694 837)
Валовая прибыль		14 754 937	12 921 478
Коммерческие расходы	7	(2 844 594)	(2 842 783)
Управленческие и административные расходы	8	(2 426 837)	(2 377 407)
Прочие доходы/(расходы), нетто	10	1 943 359	1 071 558
Результаты операционной деятельности		11 426 865	8 772 846
Финансовые доходы	11	1 397 897	567 000
Финансовые расходы	11	(8 865 264)	(8 178 733)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		3 959 498	1 161 113
Доход / (расход) по налогу на прибыль	12	(864 994)	60 120
Прибыль/(убыток) за отчетный год		3 094 504	1 221 233
Общий совокупный доход/(расход) за отчетный год		3 094 504	1 221 233
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		3 069 051	1 245 009
Держателям неконтролирующей доли участия	18d	25 453	(23 776)
		3 094 504	1 221 233
Прибыль на акцию, причитающаяся акционерам Компании:			
Средневзвешенное количество акций в обращении базовое и разводненное, (тыс. штук)*	18	255 469	250 000
Базовая и разводненная прибыль на обыкновенную акцию, руб.	18	12,01	4,98

* Средневзвешенное количество акций в обращении скорректировано с учетом дробления акций (Примечание 18).

Показатели консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 63, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

		Капитал собственников Группы				Итого собственный капитал
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	
Остаток на 1 января 2024 года		30	-	1 055 998	1 056 028	1 056 028
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	1 245 009	1 245 009	1 221 233
Увеличение уставного капитала	18	970	-	(970)	-	-
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	18	-	-	(23 776)	(23 776)	-
Остаток на 31 декабря 2024 года		1 000	-	2 276 261	2 277 261	2 277 261
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год		-	-	3 069 051	3 069 051	3 094 504
Выпуск собственных акций	18	-	1 786 614	-	1 786 614	1 786 614
Приобретение неконтролирующей доли без изменения контроля	18	-	-	877	877	877
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств		-	-	25 453	25 453	-
Остаток на 31 декабря 2025 года		1 000	1 786 614	5 371 642	7 159 256	7 159 256

ПАО «Глоракс»
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за отчетный год		3 094 504	1 221 233
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация	7,8	242 546	121 717
Убыток / (прибыль) от реализации и выбытия прочих активов	10	28 886	(1 169 918)
Убыток / (прибыль) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	10	(2 426 323)	(430 091)
Списание дебиторской задолженности	10	22 813	12 918
Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов	10	19 006	254 646
Списание кредиторской задолженности	10	(273 501)	(13 673)
(Обесценение)/восстановление авансов выданных	10	157 816	37 218
Финансовые доходы	11	(1 397 897)	(567 000)
Финансовые расходы	11	8 865 264	8 178 733
Расход по налогу на прибыль	12	864 994	(60 120)
Прочие неденежные операции		4 662 450	2 201 085
Изменения оборотного капитала:		(27 884 204)	(5 370 721)
Изменение запасов		(4 915 683)	(12 935 189)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(20 551 817)	3 241 192
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(1 888 934)	4 733 090
Изменение резервов		(527 770)	(409 814)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(14 023 646)	4 416 027
Платежи по налогу на прибыль		(802 317)	(381 174)
Проценты уплаченные		(4 212 065)	(4 819 568)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(19 038 028)	(784 715)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		478 405	416 765
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов		(457 901)	(387 619)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии	28	(1 535 010)	(673 000)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	28	940 002	-
Займы выданные		(4 507 644)	(3 852 821)
Погашение займов выданных		3 041 095	1 782 174
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(2 041 053)	(2 714 501)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов		41 857 502	36 605 949
Погашение кредитов и займов		(21 184 101)	(32 089 113)
Выплаты по арендным обязательствам	22	(467 369)	(431 133)
Поступления от эмиссии акций		2 100 000	-
Выплаты, связанные с эмиссией акций		(313 386)	-
Увеличение уставного капитала		-	970
Выплата дивидендов	18	-	(421 873)
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		21 992 646	3 664 800
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		913 565	165 584
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты			
		567	(128)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		473 575	308 119
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		1 387 707	473 575

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Публичное акционерное общество «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»). Материнской компанией ПАО «Глоракс» на 31 декабря 2025 и 2024 годов является ООО «Глоракс Групп» (см. примечание 18).

24 октября 2024 года на основании решения внеочередного собрания участников ООО «Глоракс» завершена реорганизация в виде преобразования общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» в акционерное общество «Глоракс».

07 октября 2025 года на основании решения внеочередного собрания участников АО «Глоракс» завершена реорганизация в виде преобразования Акционерного общества «Глоракс» в Публичное акционерное общество «Глоракс». Акции Компании торгуются на Московской бирже с октября 2025 года.

Группа осуществляет строительство и продажу объектов недвижимости в г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области, г. Нижнем Новгороде, г. Москве, г. Омск, г. Владимир, г. Мурманск, г. Казань а также в других регионах России.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. По состоянию на отчетную дату Компания была зарегистрирована по адресу 119602, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 19, помещ. 1/1. 30 марта 2026 года в ЕГРЮЛ были внесены изменения, касающиеся изменения юридического адреса Компании на 115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Народная, д. 14, стр. 3. (см. примечание 27g)

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. В 2025 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Санкции в отношении России продолжают действовать, Европейский Союз и другие страны продолжают вводить новые пакеты санкций, направленные на ограничение торговли, финансовых операций и доступа к технологиям в отношении ряда российских

государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний.

На фоне замедления инфляции, снижения инфляционных ожиданий и необходимостью поддержать экономическую активность ЦБ РФ начиная с июня 2025 года снизил ключевую ставку с 21% до 16%.

Руководство Группы принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Группы уверено, что это не влияет существенным образом на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы не склонно считать глобальное экономическое давление на Россию причиной прекращения бизнеса, так как основная и ключевая ориентация его нацелена на внутренний рынок. Группа считает возможным поддержание производственных процессов на подконтрольных Группе предприятиях и оказания услуг потребителям.

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

2 Функциональная валюта и валюта представления

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

3 Основы учета

(a) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» (далее - «стандарты МСФО»).

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы

для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов (Примечание 19).

Объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (сохранение на прежнем уровне льготных ставок по специальным ипотечным программам) оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой. Кроме того, Группа продолжает реализацию программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и разработала ряд мер, связанных с приобретением объектов в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В августе 2025 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был подтвержден на уровне BBB и прогноз стабильный. Национальное кредитное рейтинговое агентство (НКР) присвоило Группе кредитный рейтинг BBB+ со стабильным прогнозом.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 15 «Запасы»;
- примечание 20 «Резервы»;
- примечание 26 «Значительные дочерние предприятия».

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно

изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 14 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 20 «Резервы»;
- примечание 24 «Условные активы и обязательства».

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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 следующих примечаниях:

- Примечание 23 «Финансовые инструменты и управление рисками».

5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента в зависимости от региона, к которому относится деятельность: «г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва» и «Другие регионы РФ». Операционные результаты операционных сегментов по стандартам МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Финансовые результаты отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	11 651 971	1 973 415	135 080	-	11 787 051	1 973 415
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая на протяжении времени	18 606 190	29 325 847	10 838 629	1 265 379	29 444 819	30 591 226
Выручка от реализации прочих услуг	5 580	20 071	40 451	31 603	46 031	51 674
Выручка по договорам с покупателями	30 263 741	31 319 333	11 014 160	1 296 982	41 277 901	32 616 315
Межсегментная выручка	163 191	75 589	2 431	3 251	165 622	78 840
Итого сегментная выручка	30 426 932	31 394 922	11 016 591	1 300 233	41 443 523	32 695 155
Себестоимость	(19 873 493)	(18 955 947)	(6 649 471)	(738 890)	(26 522 964)	(19 694 837)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(448 548)	1 135 133	2 391 907	(63 575)	1 943 359	1 071 558
Результат деятельности сегмента	10 104 891	13 574 108	6 759 027	497 768	16 863 918	14 071 876
Финансовые доходы	796 323	206 048	38 340	153 722	834 663	359 770
Финансовые расходы	(3 903 456)	(6 368 495)	(2 881 122)	(838 989)	(6 784 578)	(7 207 484)

Активы и обязательства отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы сегмента	45 942 405	47 763 381	56 892 214	21 148 265	102 834 619	68 911 646
Обязательства сегмента	42 429 199	45 801 704	51 033 987	18 715 011	93 463 186	64 516 715
Запасы	16 152 907	23 655 499	36 613 157	17 144 564	52 766 064	40 800 063

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

За 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	2025	2024
Выручка		
Общая выручка сегментов	41 443 523	32 695 155
Межсегментная выручка	(165 622)	(78 840)
Консолидированная выручка	41 277 901	32 616 315
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	834 663	359 770
Проценты по выданным займам	(522 885)	(265 959)
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	1 086 119	473 189
Консолидированные финансовые доходы	1 397 897	567 000
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(6 784 578)	(7 207 484)
Проценты по полученным займам	522 885	265 959
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	(2 603 571)	(1 237 208)
Консолидированные финансовые расходы	(8 865 264)	(8 178 733)
Прибыль за 12 месяцев, закончившихся 31 декабря	2025	2024
Общий результат отчетных сегментов	16 863 918	14 071 876
Межсегментная выручка	(165 622)	(78 840)
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(5 271 431)	(5 220 190)
Финансовые доходы	1 397 897	567 000
Финансовые расходы	(8 865 264)	(8 178 733)
Расход по налогу на прибыль	(864 994)	60 120
Консолидированная прибыль за отчетный период	3 094 504	1 221 233

6 Выручка

	2025	2024
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	10 855 745	364 129
Выручка, признаваемая на протяжении времени	24 906 920	26 512 840
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	931 307	1 609 286
Выручка, признаваемая на протяжении времени	4 537 898	4 078 386
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	46 031	51 674
	41 277 901	32 616 315

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1% (Примечание 19). Величина экономии, учтенная в составе выручки в 2025 году, составила 4 753 051 тыс. руб. (2024 год: 3 725 723 тыс. руб.).

В течение 2025 года Группа продолжила 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 1 062 494 тыс. руб. (2024 год: 680 106 тыс. руб.).

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

В 2025 году Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 104 732 тыс. руб. (2024 год: 228 856 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

В течение двенадцати месяцев после 31 декабря 2025 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму в размере 13 852 104 тыс. руб. из совокупной величины заключенных на отчетную дату договоров долевого участия (2024 год: 12 951 936 тыс. руб.).

Таблица ниже содержит информацию об активах и обязательствах по договорам с покупателями. Информация об активах по договору и обязательствах по договору представлена в Примечаниях 16 и 21, соответственно.

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Активы по договору	25 974 131	16 411 346
Торговая дебиторская задолженность	95 539	69 294
Обязательства по договору	<u>(6 233 277)</u>	<u>(9 179 228)</u>

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями объектов недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

7 Коммерческие расходы

	2025	2024
Реклама	1 484 933	1 476 089
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	1 091 879	1 171 806
Расходы по вознаграждению работников	152 010	78 967
Ремонт и содержание офисов продаж	6 793	61 573
Расходы по регистрации ДДУ	91 117	50 953
Амортизация основных средств и нематериальных активов	6 331	1 546
Прочее	11 531	1 849
	2 844 594	2 842 783

8 Управленческие и административные расходы

	2025	2024
Расходы по вознаграждению работников	888 298	816 021
Услуги управляющей компании	242 095	218 154
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	309 049	338 802
Услуги третьих лиц	241 225	357 298
Амортизация основных средств и нематериальных активов	236 215	120 171
Банковские услуги	21 501	36 688
Налоги, за исключением налога на прибыль	98 816	55 427
Расходы на аренду офисов	152 997	170 259
Командировочные и представительские расходы	47 047	101 982
Материальные затраты	40 773	29 833
Расходы на оплату коммунальных услуг	62 144	70 973
Прочее	86 677	61 799
	2 426 837	2 377 407

9 Расходы по вознаграждению работников

	2025	2024
Заработная плата	845 937	544 075
Социальные налоги и сборы	217 693	182 148
Премии	427 505	409 613
	1 491 135	1 135 836

	2025	2024
Себестоимость	450 827	240 848
Коммерческие расходы	152 010	78 967
Административные расходы	888 298	816 021
	1 491 135	1 135 836

10 Прочие доходы / (расходы), нетто

	2025	2024
Списание кредиторской задолженности	273 501	13 673
Изменение резерва по судебным делам	(7 107)	2 325
Содержание эксплуатируемых домов	(257 647)	(26 710)
Штрафы и пени к уплате по хозяйственным договорам	(58 695)	(56 862)
Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	2 426 323	430 091
Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	(19 006)	(254 646)
Прибыль / (убыток) от реализации и выбытия прочих активов	(28 886)	1 169 918
Обесценение/(восстановление) авансов выданных	(157 816)	(37 218)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(34 732)	(76 212)
Списание дебиторской задолженности	(22 813)	(12 918)
НДС с прочих расходов	(118 236)	(66 348)
Доля в прибыли/(убытке) ассоциированной компании	-	1 976
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(51 527)	(15 511)
	1 943 359	1 071 558

11 Финансовые расходы и доходы

	2025	2024
Финансовые доходы		
Проценты к получению по финансовым активам	922 605	441 596
Проценты начисленные по банковским депозитам и на остаток денежных средств	220 870	29 121
Высвобождение дисконта по финансовым активам	-	4 268
Эффект от первоначального признания дисконта	254 422	91 887
Чистый доход от курсовых разниц	-	128
	1 397 897	567 000

	2025	2024
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(5 477 773)	(4 429 645)
Процентные расходы (финансовый компонент по стандарту МСФО 15)	(3 094 712)	(3 398 565)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(273 999)	(185 721)
Банковские комиссии	(18 213)	(164 802)
Чистый расход от курсовых разниц	(567)	-
	(8 865 264)	(8 178 733)

12 Доход / (расход) по налогу на прибыль

Применяемая для Группы налоговая ставка в 2025 году составляет 25% (в 2024 году 20%) и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	2025	2024
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(816 535)	(391 897)
	(816 535)	(391 897)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(48 459)	452 017
	(48 459)	452 017
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(864 994)	60 120

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	2025		2024	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль / (убыток) до налогообложения	3 959 498	100	1 161 113	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(989 875)	25	(232 223)	20
Перерасчет отложенных налоговых активов и обязательств по ставке 25%	-	-	285 027	(25)
Признание налогового обязательства, ранее непризнанного	-	-	21 733	(2)
Начисление резерва на налоговые риски	(35 819)	1	(31 303)	3
Непринимаемые доходы/расходы	160 700	(4)	16 886	(1)
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(864 994)	22	60 120	19

13 Прочие инвестиции

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные		
Прочие инвестиции	3	6
Займы выданные и проценты к получению	2 336 293	1 349 650
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным	(46 825)	(5 303)
	2 289 471	1 344 353
Оборотные		
Займы выданные и проценты к получению	4 778 570	2 227 366
Векселя полученные	1 960	12 125
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным и векселям полученным	(168 527)	(47 703)
	4 612 003	2 191 788

Займы, выданные связанным сторонам

В составе долгосрочных займов отражены также займы, выданные связанным сторонам, которые при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы в 2021 -2025 гг. на срок до 5 лет по ставкам КС + 3-7% годовых. На 31 декабря 2025 года справедливая стоимость займов не отличается от номинальной (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

Векселя полученные

На 31 декабря 2025 года в составе строки «Векселя полученные» векселя, приобретенные в качестве дополнительных обеспечений по кредитным договорам отсутствуют (на 31 декабря 2024 года: 9 525 тыс. руб.), не включая задолженность по процентам к получению.

Информация о подверженности Группы кредитному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, раскрыта в Примечании 23.

14 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Запасы	12 499 454	8 838 127
Прочие инвестиции	23 130	15 001
Кредиты и займы	271 749	722 293
Основные средства	488 390	44 711
Резервы	202 158	179 489
Торговая и прочая дебиторская задолженность	103 199	924 838
Торговая и прочая кредиторская задолженность	755 211	212 246
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 619 257	1 443 611
Налоговые активы/ (обязательства)	15 962 548	12 380 316
Зачет налога	(11 718 974)	(9 526 767)
Чистые налоговые активы / (обязательства)	4 243 574	2 853 549

	Обязательства	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Запасы	(2 303 875)	(935 004)
Прочие инвестиции	-	(1 364)
Кредиты и займы	(639 656)	(107 992)
Основные средства	(72 348)	(957 509)
Нематериальные активы	(20 419)	(68 996)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(5 293 368)	(2 752 203)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(6 222 872)	(6 132 111)
Налоговые активы/ (обязательства)	(14 552 538)	(10 955 179)
Зачет налога	11 718 974	9 526 767
Чистые налоговые активы / (обязательства)	(2 833 564)	(1 428 412)

(b) Движение временных разниц в течение года

	31 декабря 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Активы и обязательства для продажи	Выбытие	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2025 года
Запасы	7 903 123	2 291 219	-	-	1 237	10 195 579
Прочие инвестиции	13 637	9 493	-	-	-	23 130
Кредиты и займы	614 301	(982 208)	-	-	-	(367 907)
Основные средства	(912 798)	1 329 696	-	-	(856)	416 042
Нематериальные активы	(68 996)	51 587	-	-	(3 010)	(20 419)
Резервы	179 489	(13 150)	35 819	-	-	202 158
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(1 827 365)	(3 362 804)	-	-	-	(5 190 169)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(5 919 865)	452 062	-	-	142	(5 467 661)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 443 611	175 646	-	-	-	1 619 257
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	-
	1 425 137	(48 459)	35 819	-	(2 487)	1 410 010

	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Активы и обязательства для продажи	Выбытие	Изменения в результате объединений бизнеса	31 декабря 2024 года
Запасы	3 004 743	4 954 996	(46 944)	(9 672)	-	7 903 123
Прочие инвестиции	4 624	9 013	-	-	-	13 637
Кредиты и займы	(254 081)	870 264	-	(7 864)	5 982	614 301
Основные средства	(317 405)	(648 030)	59 769	(321)	(6 811)	(912 798)
Нематериальные активы	-	(68 996)	-	-	-	(68 996)
Резервы	111 471	68 109	-	(91)	-	179 489
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(3 963 843)	2 137 025	191	(738)	-	(1 827 365)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 897 674	(7 818 531)	629	363	-	(5 919 865)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	439 465	948 167	29 374	26 605	-	1 443 611
Прочие обязательства	-	-	0	-	-	-
	922 648	452 017	43 019	8 282	(829)	1 425 137

15 Запасы

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Незавершенное строительство	49 771 385	36 160 682
Готовая продукция	3 843 214	4 632 587
Сырье и материалы	15 492	6 794
Товары для перепродажи	2 367	-
	<u>53 632 458</u>	<u>40 800 063</u>

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство. Информация о запасах, находящихся в залоге у Банка, предоставлена в Примечании 19(b).

В 2025 году финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 6 233 602 тыс. руб. (2024 год: 3 257 464 тыс. руб.) и списаны в себестоимость в размере 2 278 176 тыс. руб. (2024 год: 1 383 754 тыс. руб.).

На 31 декабря 2025 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 113 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 689 тыс. руб.).

На отчетные даты обесценение по проектам не признавалось, так как чистая стоимость реализации по прогнозам руководства будет выше накопленных затрат на строительство. Чистая стоимость реализации была определена на основе модели прогнозирования будущих чистых денежных потоков по всему проекту, а затем распределена на незавершенное строительство пропорционально продаваемым метрам между объектами. Для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого крупного проекта и очередей в них на обе отчетные даты, были применены следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2025 года и их роста в зависимости от готовности каждой очереди;
- 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 16%-25%.

16 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договору	25 974 131	16 411 346
Прочая дебиторская задолженность	1 860 100	1 282 987
Торговая дебиторская задолженность	5 924 002	2 749 443
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	8 278 670	5 780 578
НДС к возмещению	226 334	330 014
Дебиторская задолженность по прочим налогам	366 738	87 497
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(462 498)	(338 456)
Резерв под обесценение авансов выданных	(122)	(70 548)
	42 167 355	26 232 861

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

17 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	1 387 707	473 575
Итого денежные средства и их эквиваленты	1 387 707	473 575

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные средства в размере 39 617 897 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 18 226 981 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в консолидированном отчете о финансовом положении Группы и 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 денежные средства в размере 36 876 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2024 года: 395 534 тыс. руб.).

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

18 Капитал и резервы

(а) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2024 состоял из 100 000 обыкновенных акций по цене 10 рублей за акцию. В июне 2025 года на основании решения общего собрания акционеров Группы проведено дробление акций до 250 000 000 штук обыкновенных акций с номиналом 0,004 рубля. В конце октября 2025 года Группа провела первичное размещение акций на Московской бирже по цене 64 рубля за акцию, в ходе которого была зарегистрирована дополнительная эмиссия обыкновенных акций в размере 32 812 500 штук с номиналом 0,004 рубля. В результате проведенного размещения Группа привлекла 2 100 000 тыс. руб. и понесла расходы в размере, относящимся к дополнительной эмиссии акций, 313 386 тыс. руб. В отчете об изменениях в собственном капитале отражен прирост добавочного капитала в размере 1 786 614 тыс. рублей. По итогам проведенного размещения, количество акций, находящихся в обращении составило 282 812 500 штук.

По состоянию на 31 декабря 2025 года прямая доля владения ООО Глоракс Групп в уставном капитале Компании составляла 75,20%, дополнительно, через владение акциями в свободном обращении на рынке ценных бумаг приходилось еще 6,80% (доля владения ООО Глоракс Групп в уставном капитале Компании составляла на 31 декабря 2024 года 99,00%).

Прямая доля владения Биржина А.Б. в уставном капитале Компании на 31 декабря 2025 года составляла 0,84% (на 31 декабря 2024 года 0,95%). Учитывая, что конечным бенефициаром ООО Глоракс Групп является Биржин А.Б., его фактическая доля в уставном капитале Группы составляет 82,84% (на 31 декабря 2024 года 99,95%).

В свободном обращении на рынке ценных бумаг находится 10,06% уставного капитала Компании.

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе финансовой (бухгалтерской) отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 2024 и 2025 годов не объявлялись и не выплачивались, в 2024 году была произведена выплата дивидендов в размере 421 873 тыс. руб. за 2023 год.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль /(убыток) на акцию

Расчёт прибыли/(убытка) на акцию производится исходя из величины чистой прибыли/(убытка) за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 255 469 тыс. штук в 2025 году (в 2024 году: 250 000 тыс. штук). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в 2025 и 2024 гг составила 12,01 руб. и 4,98 руб. соответственно.

(d) Неконтролирующая доля

В декабре 2025 года в результате продажи Группой 28,5% долей в ООО «СЗ «Экорайон» доля Группы составила 66,5% (Примечание 26 а), балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на 31 декабря 2025 года в результате накопленного убытка равна нулю (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

	ООО СЗ «Экорайон»	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные активы	1 062 051	560 866
Оборотные активы	5 783 037	2 015 621
Обязательства	(7 578 550)	(3 151 880)
Чистые активы	(733 462)	(575 393)
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	-	-
Выручка	1 545 698	77 637
Убыток и общий совокупный расход за год	(153 425)	(477 526)
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	(12 321)	(23 875)

В ноябре 2025 года Группа продала 30% предприятия ООО «СЗ Берег» (Примечание 26 а), балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на 31 декабря 2025 года в результате полученной прибыли равна 33 864 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

	ООО СЗ Берег	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные активы	258 688	
Оборотные активы	3 856 576	
Обязательства	(4 357 950)	
Чистые активы / (обязательства)	(242 686)	-
Выбытие неконтролирующих долей		
Дивиденды		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	33 864	-
Выручка	376 154	
Убыток и общий совокупный расход за год	254 744	
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	33 864	-

В сентябре 2025 года Группа продала 25% предприятия ООО «СЗ Капелла» (Примечание 26 а), балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии на 31 декабря 2025 года в результате полученной прибыли равна 4 160 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

	ООО СЗ Капелла	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные активы	28 442	-
Оборотные активы	759 461	-
Обязательства	(910 338)	-
Чистые активы / (обязательства)	(122 435)	-
Выбытие неконтролирующих долей		

Дивиденды		
Балансовая стоимость неконтролирующей доли участия	<u>4 160</u>	<u>-</u>
Выручка	-	-
Убыток и общий совокупный расход за год	<u>89 307</u>	<u>-</u>
Неконтролирующая доля в прибыли и общем совокупном доходе	<u>4 160</u>	<u>-</u>

На 31 декабря 2025 года Группа выкупила неконтролирующие доли в дочерних предприятиях ООО «СЗ «Арктур», ООО «Уорстон-Инвест» (Примечание 26 а). Балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии отсутствует.

На 31 декабря 2025 года Группа реорганизовала дочерние предприятия ООО «Балтпродком», ООО «СК «Вега» (Примечание 26 с). Балансовая стоимость неконтролирующей доли в дочернем предприятии отсутствует.

19 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все обязательства получены в рублях. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в Примечании 23.

(а) Условия погашения долга и график платежей

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная	от 1 до 7-ми лет	44 333 546	20 371 791
Облигации	17%, 25,5%, 28%	от 1 до 2-х лет	3 422 658	961 510
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ + 4,5%-6,7%	от 1 до 3-х лет	16 843 835	4 071 086
Займы полученные	КС ЦБ РФ+0,01%-4,5%	от 1 до 2-х лет	553 472	144 699
Обязательства по финансовой аренде			1 500 629	1 833 886
Проценты начисленные			9 284 548	2 359 759
			<u>75 938 688</u>	<u>29 742 731</u>
Краткосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная		1 272 596	13 499 482
Облигации	14%, 15%		825 003	2 370 971
Цифровые финансовые активы	22%, 24,5%		1 250 000	425 092
Банковские кредиты	11,25%		-	475 381
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+3,5%+5%		2 495 106	2 032 418
Займы полученные	КС ЦБ РФ+0,01%-4,7%		447 879	86 232
Обязательства по финансовой аренде			1 641 919	2 168 811
Проценты начисленные			659 415	1 546 598
			<u>8 591 918</u>	<u>22 604 985</u>

Итого кредиты и займы

84 530 606

52 347 716

*КС ЦБ РФ - Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В 2025 году ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в 2025 году находилась в диапазоне от 9% до 27% годовых (2024 год: 9,5%-27%) и льготной, диапазон которой в 2025 году составлял от 3,1% до 7% годовых (2024 год: 2,7%-4,5%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

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% (2024 год: 16%-21%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 39 617 897 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 18 226 981 тыс. руб.) Из них планируются к раскрытию в 2026 году 25 258 918 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 54 612 588 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 36 626 227 тыс. руб.).

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 31 декабря 2025 года составил сумму в размере 98 054 050 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 54 148 742 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2026 году.

Выпуск облигаций

В марте 2023 года Группа осуществила размещение облигационного займа серии 001P-01 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2025 года, ставка купона составила 15% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в квартал. На 31 декабря 2025 года облигационный займ погашен.

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2026 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 38 512 тыс. руб. В марте 2026 года облигационный займ погашен (Примечание 27 с).

В феврале 2025 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-03 объемом 1 400 000 тыс. руб. со сроком погашения до января 2027 года, ставка купона составила 28% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 47 882 тыс. руб.

В апреле 2025 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001P-04 объемом 2 200 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2028 года, ставка купона составила 25,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 129 460 тыс. руб.

В июне 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) сроком на 1 год объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до июня 2026 года, ставка купона составила 24,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 115 751 тыс. руб.

В августе 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) объемом 750 000 тыс. руб. со сроком погашения до ноября 2026 года, ставка купона составила 21% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 20 734 тыс. руб.

Займы полученные

В составе долгосрочных обязательств учтены долгосрочные займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 636 608 тыс. руб. На 31 декабря 2025 года балансовая стоимость займа не отличается от номинальной (на 31 декабря 2024 года: 0 тыс. руб.).

(b) Обеспечения и поручительства

Банковские кредиты по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года были обеспечены следующими активами:

- Права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 8 271 388 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 7 272 644 тыс. руб.)
- Имущественные права на строящиеся объекты залоговой стоимостью 21 469 732 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 34 241 139 тыс. руб.)
- Векселя банка общей балансовой стоимостью 0 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 44 896 тыс. руб.) (Примечание 12)
- Доли участия в дочерних обществах

Конечный бенефициар Группы г-н Биржин А.А. и материнская компания Группы является поручителем по ряду обязательств Группы перед ПАО Сбербанк, АО Альфа-Банк, АО Банк Дом.РФ.

Кредитные соглашения с банками предусматривают соблюдение определенных ограничительных условий, которые должны проверяться на каждую отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года все ограничительные условия выполнены.

(c) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

	Кредиты и займы	Обязательства по финансовой аренде
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года	42 420 326	1 768 999
Поступление	36 605 949	2 490 180
Погашение	(32 089 113)	(516 594)
Начисление процентов с учётом дисконта	6 210 895	373 671
Погашение процентов	(4 819 568)	-
Прочие изменения *	55 749	-
Эффект от первоначального признания дисконта	(39 219)	-
Модификация договоров аренды	-	(113 558)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	48 345 019	4 002 698
Поступление	41 857 502	163 848
Погашение	(21 184 101)	(1 501 275)

ПАО «Глоракс»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Начисление процентов с учётом дисконта	10 617 024	(66 443)
Погашение процентов	(4 212 065)	-
Прочие изменения *	(3 378 020)	-
Поступления в результате приобретения дочерних компаний	9 483 038	-
Поступление в результате выбытия дочерней компании	-	-
Эффект от первоначального признания дисконта	(140 340)	-
Модификация договоров аренды	-	543 722
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	81 388 057	3 142 550

* в состав строки «Прочие изменения» входит эффект признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов.

20 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	30 877	1 615 497	17 259	15 070	47 739	1 726 442
Увеличение резерва	31 303	-	1 456	9 140	241 047	282 946
Использование резерва	-	(538 843)	(17 259)	-	(47 739)	(603 841)
Восстановление резерва	-	-	-	(11 465)	-	(11 465)
Остаток на 31 декабря 2024 года	62 180	1 076 654	1 456	12 745	241 047	1 394 082
Увеличение резерва	35 819	206 575	-	16 457	172 869	431 720
Использование резерва	-	(707 637)	(1 456)	(1 510)	(241 047)	(951 650)
Восстановление резерва	-	-	-	(7 840)	-	(7 840)
Остаток на 31 декабря 2025 года	97 999	575 592	-	19 852	172 869	866 312

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемых в общедолевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв по обременительным договорам возникает по договорам долевого участия, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

21 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	254 963	227 265
	254 963	227 265
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	6 233 277	9 179 228
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 374 257	5 180 107
Прочая кредиторская задолженность	2 733 739	2 441 896
Авансы полученные прочие	2 375 781	376 572
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	280 664	35 872
Дивиденды к выплате	-	7 896
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	13 997 718	17 221 571

В составе долгосрочной кредиторской задолженности отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2025 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 2 503 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 30 202 тыс. руб.).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 23.

22 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость			
По состоянию на 1 января 2024	1 661 585	395 619	2 057 204
Поступление	2 140 008	350 172	2 490 180
Выбытие	(1 792)	(27 718)	(29 510)
Модификация договора аренды	111 095	(62 832)	48 263
По состоянию на 31 декабря 2024	3 910 896	655 241	4 566 137
Поступление	163 848	-	163 848
Выбытие	(1 503 027)	-	(1 503 027)
Модификация договора аренды	176 895	1 133	178 028
По состоянию на 31 декабря 2025	2 748 612	656 374	3 404 986
Амортизация			
По состоянию на 1 января 2024	(27 488)	(204 923)	(232 411)
Выбытие	-	-	-
Начислено	(97 064)	(65 544)	(162 608)
По состоянию на 31 декабря 2024	(124 552)	(270 467)	(395 019)
Выбытие	-	-	-
Начислено	(726)	(112 197)	(112 923)
По состоянию на 31 декабря 2025	(125 278)	(382 664)	(507 942)
Остаточная стоимость			
По состоянию на 1 января 2024	1 634 097	190 696	1 824 793
По состоянию на 31 декабря 2024	3 786 344	384 774	4 171 118
По состоянию на 31 декабря 2025	2 623 334	273 710	2 897 044

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	2025	2024
На 1 января	4 002 697	1 768 999
Начисление процентов	(66 443)	373 671
Арендные платежи	(467 369)	(431 133)
Поступления	163 848	2 490 180
Выбытия	(1 033 906)	(85 462)
Модификация договора аренды	543 721	(113 558)
На 31 декабря	3 142 548	4 002 697

В связи с пересмотром сроков аренды и заключением дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привело к модификации активов и обязательств.

23 Финансовые инструменты и управление рисками

Финансовые активы представлены денежными средствами и их эквивалентами, займами выданными и торговой дебиторской задолженностью, которые были классифицированы в категорию финансовых активов, отражаемых по амортизированной стоимости, за исключением инвестиций в некотируемые долевые инструменты, которые были отнесены в категорию, отражаемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Справедливая стоимость финансовых активов Группы 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.

По состоянию на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением займов выданных, полученных, кредиторской задолженности перед материнской компанией Группы. Информация об отличии справедливой стоимости от номинальной раскрыта в примечании 13, 19, 21.

(а) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Компании. 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. Политика и системы управления

рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск - это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств, и возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и займами выданными.

Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску и по состоянию на отчетную дату была следующей:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	6 899 511	3 524 071
Торговая дебиторская задолженность	5 888 129	2 664 342
Активы по договору	25 968 174	16 406 738
Прочая дебиторская задолженность	1 439 432	1 034 240
Прочие инвестиции	3	6
Векселя полученные	1 960	12 064
Денежные средства в кассе и банках	1 387 707	473 575
	41 584 916	24 115 036

Займы выданные

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого контрагента. Группа удерживает займы, выданные для получения предусмотренных договором денежных потоков. Данные денежные потоки являются исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. В связи с этим, займы выданные оцениваются по амортизированной стоимости.

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет предоставления займов компаниям, связанным с собственниками и компаниям-партнерам, которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь и гарантий акционеров Группы, заявленных руководству. Группа считает, что задолженность по займам выданным имеет средний кредитный риск.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Группа минимизирует кредитный риск в сделках по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты и только в редких случаях допускает рассрочку платежа, согласование которой возможно только после проверки кредитоспособности покупателя и под залог строящегося объекта недвижимости.

Отдел продаж Группы анализирует соблюдение графика платежей покупателями на ежемесячной основе. В случае нарушения сроков оплаты покупателями принимается решение или об изменении графика рассрочки, или о расторжении ДДУ.

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя. Руководство Группы учитывает факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск клиентской базы Группы. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа начисляет резерв под ОКУ по торговой и прочей дебиторской задолженности. Ожидаемый уровень кредитного убытка рассчитывается для дебиторской задолженности на основе статуса просроченной задолженности и фактического опыта кредитных убытков за последние три года.

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, 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 365 дней.

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.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в основном в банках: ПАО Сбербанк России, АО "Банк ДОМ.РФ", ПАО "ПРОМСВЯЗЬБАНК" и АО "АЛЬФА-БАНК", рейтинг которых по данным агентства АКРА на 31 декабря 2024 года был AAA(RU), AA+(RU), AAA(RU) и AA+(RU), соответственно.

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Группа считает исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск и резерв под ожидаемые кредитные убытки не начисляет.

Убытки от обесценения

Изменение резерва под обесценение (ожидаемые кредитные убытки) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, представлено следующим образом:

	Торговая дебиторская задолженность	Прочая дебиторская задолженность	Активы по договору	Займы выданные	Векселя полученные
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2024 года	30 330	57 671	1 905	11 165	1 355
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	73 676	226 326	3 899	45 033	50
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(18 906)	(35 250)	(1 196)	(3 255)	(1 344)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2024 года	85 101	248 747	4 608	52 943	61
Начисление резерва под ожидаемые кредитные убытки	18 586	229 766	5 315	181 300	-
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки	(67 814)	(57 845)	(3 966)	(18 891)	(61)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2025 года	35 873	420 668	5 957	215 352	-

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по активам в разрезе кредитного рейтинга:

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2025	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2025	Балансовая стоимость на 31 декабря 2025
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	5 102 221	(31 244)	5 070 976
Торговая дебиторская задолженность	Средний	793 013	(3 530)	789 483
Торговая дебиторская задолженность	Высокий/Дефолт	28 768	(1 099)	27 670
Активы по договору	Низкий	25 974 131	(5 957)	25 968 174
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	5 226	(9 125)	(3 899)
Прочая дебиторская задолженность	Средний	1 826 907	(411 532)	1 415 375
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/Дефолт	27 970	(11)	27 959
Займы выданные	С- до С++	7 114 863	(215 352)	6 899 511
Векселя полученные	AAA (ru)	-	-	-
		40 873 099	(677 850)	40 195 249

	Уровень риска / Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Общая валовая стоимость на 31 декабря 2024	Ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря 2024	Балансовая стоимость на 31 декабря 2024
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	19 855	(391)	19 464
Торговая дебиторская задолженность	Средний	2 698 390	(78 928)	2 619 462
Торговая дебиторская задолженность	Высокий/Дефолт	31 198	(5 782)	25 416
Активы по договору	Низкий	16 411 346	(4 608)	16 406 738
Прочая дебиторская задолженность	Низкий	12 232	(247)	11 985
Прочая дебиторская задолженность	Средний	1 219 062	(232 432)	986 630
Прочая дебиторская задолженность	Высокий/Дефолт	51 700	(16 068)	35 631
Займы выданные	С- до С++	3 577 014	(52 943)	3 524 071
Векселя полученные	AAA (ru)	12 124	(61)	12 064
		24 032 921	(391 460)	23 641 461

* На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства АКРА

** На основе кредитного рейтинга независимого рейтингового агентства Moody's

(с) Управление капиталом

Целью Группы при управлении капиталом является обеспечение продолжения ее финансово-хозяйственной деятельности. Руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на

уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы. Это достигается посредством управления денежными средствами, контроля за выручкой и прибылью Группы, планирования долгосрочных инвестиций. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Показатель чистого долга не является установленным показателем для оценки финансовых результатов и финансового состояния согласно стандартам МСФО. Соответственно, порядок расчета чистого долга, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя другими предприятиями.

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии со стандартами МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

На 31 декабря 2025 года при расчете чистого долга не учитываются займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы в размере 1 114 004 тыс. руб. (на 31 декабря 2024: 216 282 тыс. руб.).

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочные кредиты и займы и текущая часть долгосрочных займов и кредитов	6 313 391	20 248 625
Долгосрочные кредиты и займы	73 960 663	27 880 112
Денежные средства на счетах эскроу	(39 617 897)	(18 226 981)
Денежные средства и их эквиваленты	(1 387 707)	(473 575)
Чистый долг	39 268 450	29 428 181
Капитал	5 371 643	2 276 261
Итого скорректированный капитал	44 640 093	31 704 442
Отношение чистого долга к задействованному капиталу	88%	94%

(d) Риск ликвидности

Риск ликвидности - это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, 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.

Группа ведет свою деятельность в рублях и не испытывает сложности в работе с банками, на которые были наложены санкции.

Руководство Группы готовит бюджеты платежей и поступления денежных средств на ежемесячной основе в целях прогнозирования возможного дефицита ликвидности, а также принятия мер по его покрытию.

В таблице ниже представлен анализ денежных потоков по финансовым обязательствам по срокам погашения на отчетную дату в соответствии с условиями заключенных договоров. Представлены валовые недисконтированные суммы, включающие расчетные суммы процентных платежей.

31 декабря 2025 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
Банковские кредиты	74 665 501	103 063 201	25 856 436	-	19 138 140	58 068 625
Займы полученные	1 137 356	3 267 100	630 578	619 821	2 016 701	-
Облигации	5 585 201	7 885 898	2 179 289	1 319 848	2 044 997	2 341 764
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 362 959	9 273 080	3 278 032	2 307 185	1 878 611	1 809 252
Обязательства по финансовой аренде	3 142 548	3 359 235	116 323	1 691 339	166 083	1 385 490
	89 893 565	126 848 514	32 060 658	5 938 193	25 244 532	63 605 131

31 декабря 2024 года	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	до 6 месяцев	от 6 до 12 месяцев	от 1 до 2 года	от 2 до 5 лет
Банковские кредиты	44 273 359	79 657 787	6 819 733	16 993 942	12 981 255	42 862 857
Займы полученные	280 525	11 021 843	11 020 689	1 153	-	-
Облигации	3 791 137	4 493 260	1 267 007	2 176 629	1 049 623	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 857 164	7 887 366	4 056 689	787 840	2 223 096	819 742
Обязательства по финансовой аренде	4 002 697	4 935 138	1 146 297	1 466 136	1 427 457	895 248
	60 204 882	107 995 394	24 310 415	21 425 700	17 681 431	44 577 847

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и т.д. 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.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам.

Валютный риск

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, а также денежные средства соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. Функциональной валютой компаний Группы является российский рубль.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года финансовые активы и обязательства в иностранной валюте отсутствовали и руководство Группы оценивает подверженность валютному риску как незначительную.

Процентный риск

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние 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 должны распределяться процентные риски Группы между займами с 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 Группы решает на основе собственных профессиональных суждений.

Подверженность процентному риску

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

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	687 516	567 524
Финансовые обязательства	(7 203 850)	(9 100 851)
	(6 516 334)	(8 533 327)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые активы	6 213 955	2 999 322
Финансовые обязательства	(74 184 209)	(39 244 168)
	(67 970 254)	(36 244 846)

По состоянию на 31 декабря 2025 года в финансовые обязательства с фиксированной процентной ставкой включены кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу (Примечание 19). Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу.

Финансовые активы и обязательства с переменной ставкой процента включают задолженность, процентная ставка по которой зависит от ключевой ставки ЦБ РФ.

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

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций справедливой стоимости. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

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

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов привело бы к увеличению/уменьшению финансовых расходов Группы по финансовым обязательствам с переменной ставкой процента на сумму в размере 86 917 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 г.: 162 755 тыс. руб.), что привело бы к такому же влиянию на собственный капитал Группы.

Изменение ключевой ставки Банка России на 100 базисных пунктов не привело бы к значительным изменениям финансовых доходов Группы по финансовым активам с переменной ставкой процента.

24 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Страхование строительно-монтажных рисков на строящихся и законченных объектах строительства было осуществлено сроком до 2026-2031 гг. (договоры страхования действуют с июня 2017 года), балансовая стоимость застрахованного незавершенного строительства по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 13 200 650 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года: 11 665 541 тыс. руб.).

Группа страхует гражданскую ответственность своих компаний по передаче объектов долевого строительства дольщикам. Страховыми случаями по указанным договорам являются обращения взыскания на предмет залога, а также банкротство застройщиков, неисполнение обязательств перед участниками долевого строительства по передаче им объекта в предусмотренный договором срок. Минимально установленная страховая сумма по данным договорам страхования равна сумме заключенных договоров долевого участия.

Группа осуществляет страхование послепусковых гарантийных обязательств, которые возникают после подписания акта КС-11 (передачи объекта от подрядчика застройщику).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (Примечание 20). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение года после составления данной консолидированной финансовой отчетности.

(с) Налоговые риски

Условные налоговые обязательства

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 различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех

последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

Кроме того, Группа осуществляла операции с различными поставщиками, в уставном капитале которых она не имеет ни прямой, ни косвенной доли участия. Данные предприятия обязаны нести ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, в случае если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с неполным соблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть доначислены суммы налогов и штрафов, размер которых оценить не представляется возможным в связи с существованием различных подходов и методов оценки. Руководство оценивает риск оттока денежных средств по вышеописанным обстоятельствам как невысокий и не превышающий сумму начисленного резерва (Примечание 20).

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ в введенных в эксплуатацию объектах, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода в эксплуатацию соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

25 Связанные стороны

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на процесс принятия другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении каждого потенциально возможного случая отношений связанных сторон внимание уделяется экономическому содержанию операций, а не только их юридическому оформлению.

К связанным сторонам относятся собственники, директора, ключевые руководящие сотрудники и прочие связанные стороны. Прочие связанные стороны представляют собой, главным образом, компании, находящиеся под контролем или на которые может оказывать значительное влияние та же сторона, которая также контролирует или оказывает значительное влияние на Группу.

Ниже представлен анализ результатов операций с собственниками, директорами, ключевыми руководящими сотрудниками и прочими связанными сторонами.

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

	Сумма сделки за 2025 г.	Сумма сделки за 2024 г.
Заработная плата и премии	205 052	254 178
Социальные налоги и сборы	28 164	30 116
	233 216	284 294

В июле 2022 года по решению участников Компании был сформирован Совет Директоров, членами которого являются независимые директора, а также собственники Компании. Совет Директоров осуществляет стратегическую функцию управления Группой и в своей деятельности стремится придерживаться положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ЦБ РФ.

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров в 2025 году составило 22 206 тыс. руб. (2024 год: 38 784 тыс. руб.). Все вознаграждения старшего руководящего персонала является краткосрочными, долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

(b) Операции с собственниками

	Сумма сделок за 2025 г.	Сумма сделок за 2024 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	(1 038 676)	-	1 796 936	2 835 612
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(1 038 676)	-	1 796 936	2 835 612
Закупки	(66 545)	(243 581)	(398 642)	(332 097)
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(50 105)	(243 581)	(382 202)	(332 097)
Займы выданные	36 024	1 138 318	1 392 862	1 356 838
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(60 729)	1 138 318	1 296 109	1 356 838
Займы полученные	(897 722)	(151 330)	(1 114 004)	(216 282)
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(897 722)	(151 330)	(1 114 004)	(216 282)
	(1 966 919)	743 407	1 677 152	3 644 071

(с) Операции с прочими связанными сторонами

	Сумма сделок за 2025 г.	Сумма сделок за 2024 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	(25 441)	-	(16 583)	8 858
Закупки	(240 611)	-	(255 216)	(14 605)
Займы выданные	(90 160)	80 559	-	90 160
Займы полученные	257 470	-	257 469	(1)
	(98 742)	80 559	(14 330)	84 412

(d) Операции с ассоциированными компаниями

Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, услуги управляющей компании, а также осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой.

	Сумма сделок за 2025 г.	Сумма сделок за 2024 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Реализация товаров и услуг	47 768	1 976	50 609	2 841
Закупки	(177 448)	(302 612)	(227 334)	(49 886)
Займы выданные	382 748	162 028	1 126 561	743 813
Займы полученные	(1 392)	(13 545)	(23 574)	(22 182)
	<u>251 676</u>	<u>(152 153)</u>	<u>926 262</u>	<u>674 586</u>

26 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения		Неконтролирующая доля участия	
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ООО Балтпродком (с)	Россия	0%	99%	100%	1%
ООО НТВО	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Глоракс-центр	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ЯР Приволжский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Антарес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Лири	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Орион	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Альтаир	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Капелла (а)	Россия	75%	100%	25%	0%
ООО Наяда	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Нордвест	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Развитие	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Глоракс-СПБ Бизнес Петроградский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Близнецы	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ИнвестПроект	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭКОРАЙОН (а)	Россия	67%	95%	34%	5%
ООО СЗ Комсомольская	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Персей	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Строительная компания «Вега» (с)	Россия	0%	49%	100%	51%
ООО СЗ Берег (а)	Россия	70%	100%	30%	0%
ООО СЗ Цефей	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Эридан	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Буран	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Квазар	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кастор	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Енисейский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Арктур (а)	Россия	100%	99%	0%	1%
ООО Уорстон-Инвест (а)	Россия	100%	99%	0%	1%
ООО Северная Корона	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Мицар	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Спика	Россия	100%	100%	0%	0%

ООО СЗ Зеленая Планета	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Парк Чудес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-НН-Карповский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КЗН Камалеева (d)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-СМР Береговой	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА Демидовский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-НН Борская пойма	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО УК ЖКИ (b)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Фронтон (b)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Катерная (b)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Дом на бульваре (b)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Тухачевского, 80 (b)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Регион (b)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Масим (c)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Квинт (c)	Россия	100%	-	0%	-
ООО СЗ Карбышева (c)	Россия	100%	-	0%	-

(a) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

В течение года, закончившихся 31 декабря 2024 года, Группа сменила долю контроля в ООО «СЗ Арктур» и ООО «Уорстон-Инвест» со 99% до 100%.

В сентябре 2025 года Группа продала третьей стороне 25% долей ООО «Капелла». Прибыль от сделки составила 2 500 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

В ноябре 2025 года Группа продала третьей стороне 30% долей в ООО «Берег». Прибыль от сделки составила 460 000 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

В декабре 2025 года Группа продала третьей стороне 28,5% долей в ООО «Экорайон». Прибыль от сделки составила 500 000 тыс. руб. и была признана в составе прочих доходов отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 10).

(b) Приобретение дочерних предприятий, классифицированных как актив

В апреле 2025 года Группа совершила сделку M&A и приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест» (Примечание 28), которая состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов.

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеет и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имеют других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних компаний, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

(c) Прочие изменения в составе Группы

В ноябре 2025 года Группа зарегистрировала прекращение юридического лица ООО «Балтпродком» путем реорганизации в форме присоединения к ООО «СЗ Развитие» (Примечание 18 d).

В декабре 2025 года Группа зарегистрировала добровольную ликвидацию ООО «СЗ "Строительная компания "Вега"» (Примечание 18 d).

В течение года, закончившихся 31 декабря 2025 года, Группа учредила 3 новых дочерних предприятия со 100% долей владения.

Создание новых дочерних компаний позволит Группе расширить масштабы деятельности на территории Российской Федерации, увеличив долю присутствия на рынке.

(d) Смена названия юридических лиц

1 ноября 2025 г. произошла смена названия юридического лица ООО «СЗ ГЛОРАКС-КЗН Нокса» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КЗН Камалеева».

(e) События прошлого отчетного периода

В марте 2024 года Группа приобрела 100% доли в ООО «СЗ «Берег».

27 События после отчетной даты

(a) Получение разрешения на ввод

В апреле 2026 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию первого этапа проекта «Новоселье». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 6 674 656 тыс. руб.

В апреле 2026 года Группа получила разрешение на ввод в эксплуатацию первой очереди проекта «Парголово». Сумма поступлений от раскрытия эскроу счетов в результате завершения проекта составила 5 003 845 тыс. руб.

(b) Получение разрешения на строительство

В феврале 2026 года Группа получила разрешение на строительство 5-го и 6-го кварталов проекта «Статус на Гребном канале» в Нижнем Новгороде.

В марте 2026 года Группа получила разрешение на строительство трёх новых урбан-блоков в проекте «Экосити» в Казани.

(c) Погашение облигаций

В марте 2026 года Группа завершила погашение облигаций серии 001P-02 на 1 000 000 тыс. рублей, размещённые 12 марта 2024 года.

(d) Размещение облигаций

В январе 2026 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001P-05 объемом 5 млрд. руб. со сроком погашения до июля 2029 года, ставка купона составила 20,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

(e) Выплата купонного дохода

После отчетной даты Группой был выплачен купонный доход по следующим ценным бумагам:

- 26 февраля 2026 года - рег.№ 4B02-05-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-05) в размере 84 250 тыс. руб.
- 27 марта 2026 года - рег.№ 4B02-05-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-05) в размере 84 250 тыс. руб.
- 12 января 2026 года - рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 02 февраля 2026 года - рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 04 марта 2026 года - рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 06 апреля 2026 года - рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.
- 12 января 2026 года - рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 30 января 2026 года - рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 03 марта 2026 года - рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.

- 02 апреля 2026 года - рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 12 января 2026 года - рег.№ 4B02-02-00060-L-001P (ГЛОРАКС 001P-02) в размере 14 180 тыс. руб
- 02 февраля 2026 года - рег.№ 4B02-02-00060-L-001P (ГЛОРАКС 001P-02) в размере 14 180 тыс. руб
- 03 марта 2026 года - рег.№ 4B02-02-00060-L-001P (ГЛОРАКС 001P-02) в размере 14 180 тыс. руб

(f) Изменение ключевой ставки

В марте 2026 ЦБ РФ снизил ключевую ставку до 15% годовых. На заседании ЦБ РФ 24 апреля 2026 года было принято решение о снижении ключевой ставки до 14.5% годовых.

(g) Изменение юридического адреса

В марте 2026 года зарегистрирована смена юридического адреса ПАО Глоракс на 115172, г. Москва, ул. Народная, д. 14, стр. 3.

28 Изменения в составе группы

Приобретение дочерних предприятий в 2025 году

Приобретение группы компании «ЖилКапИнвест»

В апреле 2025 года Группа совершила сделку M&A и приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест», акции которой не котируются на бирже, в обмен на денежное вознаграждение в размере 2 812 180 тыс. руб. Оплата осуществляется в рассрочку и на 31 декабря 2025 г. уплачено денежное вознаграждение в размере 1 535 010 тыс. руб. Группа компаний «ЖилКапИнвест» состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов. Группа приняла решение оценивать неконтролирующую долю участия в объекте приобретения по пропорциональной части идентифицируемых чистых активов объекта приобретения.

Информация о справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств компании «ЖилКап Инвест» на дату приобретения представлена ниже:

	Прим.	«ЖилКапИнвест»
АКТИВЫ		
Основные средства		31 466
Нематериальные активы		117
Прочие инвестиции	13	600 325
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	3 759 929
Запасы	15	8 981 184
Денежные средства и их эквиваленты		940 002
		14 313 023
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Кредиты и займы	19	8 637 726
Торговая и прочая кредиторская задолженность	16	1 367 865
Резервы		31 429
		10 037 020
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов		4 276 003
Справедливая стоимость переданного возмещения		2 812 180

Прибыль от выгодного приобретения	10	1 463 823
Денежные средства, уплаченные за приобретение		(1 535 010)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием		940 002
Чистый отток денежных средств		(595 008)

Вклад группы компании «ЖилКапИнвест» в выручку Группы с даты приобретения составил 4 205 120 тыс. руб., прибыль Группы от продолжающейся деятельности до налогообложения - 848 543 тыс. руб.

29 Существенная информация об учетной политике

Существенная информация об учетной политике, описанная ниже, применялась последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для всех предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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:

- (a) справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- (b) сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- (c) справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- (d) 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 долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) *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.

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 покупки.

(iii) *Неконтролирующие доли*

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по стандартам МСФО. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) *Операции, исключаемые при консолидации*

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) *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. 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.

(b) *Выручка*

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

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

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на

передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно стандарту МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

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 долевого участия (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. Проектное финансирование, полученное Группой 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 договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый 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 финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу 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 счет 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, позволяющий раскрыть счет эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счета 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.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям стандарта МСФО (IFRS) 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Функциональная валюта

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

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли 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, скорректированная 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 рубли 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, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

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.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог 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 связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной 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, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, 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;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц 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.

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.

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках 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 по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общую долевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается, с даты начала активного Девелопменте, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках. Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин - балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвилла, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

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) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент 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.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

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

- временные сооружения на строительных площадках — 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства — 3-5 лет;
- офисное оборудование — 2-5 лет.

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

(j) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки — 8-9 лет;
- программное обеспечение — 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(к) Финансовые инструменты

(i) Непроизводные финансовые активы

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

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

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:

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

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

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

При первоначальном признании инвестиций в долевого 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.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

Стандарт МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную стандартом МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 9 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.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в 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.

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с стандартом МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(I) Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Внешние затраты, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения бизнеса, отражаются как уменьшение капитала. Любое превышение справедливой стоимости полученного вознаграждения над номинальной (номинальной) стоимостью выпущенных акций признается как эмиссионный доход.

При выкупе акционерного капитала, признанного в составе капитала, сумма уплаченного вознаграждения, включая непосредственно относящиеся к нему затраты, признается как уменьшение капитала.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, превышающую номинальную стоимость акций, полученных от акционеров.

Резерв по переоценке активов включает прибыли и убытки от переоценки основных средств. Резерв по пересчету учитывает курсовые разницы, возникающие в результате пересчета из функциональной валюты в валюту представления.

Нераспределенная прибыль включает всю нераспределенную прибыль текущего и предыдущего года.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из капитала на отчетную дату, только если они были объявлены до или в отчетную дату. Информация о дивидендах раскрывается, когда они предложены или объявлены после отчетной даты, но до утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

Чистые активы компании по российским бухгалтерским стандартам и по международным стандартам финансовой отчетности существенно не отличаются, либо данные разницы носят временный характер.

В связи с этим руководство Группы полагает, что вклады участников соответствуют критерию по исключению из требований стандарта МСФО 32 «Финансовые инструменты: представление информации» и, соответственно, должны быть показаны в составе капитала.

(m) 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 высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды.

Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

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.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости.

Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(о) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- (i) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- (j) является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- (k) является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве, предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше.

Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

30 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2025 г. Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

В 2025 году Группа впервые применила приведенные ниже поправки, и они оказали следующее влияние на ее консолидированную финансовую отчетность.

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

20 августа 2023 г. Совет по стандартам МСФО выпустил поправки к стандарту МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов». Поправки вводят определение «конвертируемой валюты» и вносят следующие разъяснения:

- валюта является конвертируемой в другую валюту, если организация имеет возможность получить другую валюту в пределах срока, допускающего обычную административную задержку и посредством рынка или с использованием механизмов обмена валют, при которых операция обмена приводит к возникновению юридически защищенных прав и обязательств;
- организации должны оценивать, является ли валюта конвертируемой на дату оценки и для определенной цели. Если организация не может получить более чем незначительную сумму другой валюты на дату оценки для определенных целей, то валюта не является конвертируемой для данных целей;
- в ситуации, когда имеется несколько обменных курсов, указания стандарта не изменились, однако требование о том, что при невозможности временно обменять одну валюту на другую, следует применить курс на первую дату, на которую можно осуществить обмен, отменено. В таких случаях необходимо будет оценить текущий обменный курс.

Кроме того, поправками дополнены требования к раскрытию информации. Организации необходимо раскрыть:

- характеристики неконвертируемой валюты и ее влияние на финансовую отчетность;

- текущий обменный курс;
- процесс оценки;
- риски, которым подвержена организация из-за неконвертируемой валюты.

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

Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска консолидированной финансовой отчетности Группы. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 г.	Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с
Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 и стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 г.
Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 и стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»	1 января 2026 г.
«Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО – том 11»:	1 января 2026 г.
<ul style="list-style-type: none"> • поправки к стандарту МСФО (IAS) 7 – «Учет по первоначальной стоимости»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Прекращение признания обязательств по аренде»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 10 – «Определение «агента де-факто»; • поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 – «Прибыль или убыток при прекращении признания»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 1 – «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»; • поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 – «Введение»; • поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 – «Раскрытие информации о кредитном риске»; • поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 – «Цена сделки» 	
Стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 г.

Стандарт МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации» 1 января 2027 г.

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

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18, который заменит стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

1. О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.
2. О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
3. О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также стандарт МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения. В 2025 году Группа не применила досрочно стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

31 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО

Группа представила информацию о показателе EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization - прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации) и показателе «Чистый долг», так как эти показатели широко используются для оценки финансовых результатов предприятий.

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

Показатель EBITDA

	Прим.	2025	2024
Результаты операционной деятельности		11 426 865	8 772 846
Плюс: Амортизация основных средств и НМА	7,8	242 546	121 717
Плюс: Налоги за исключением налога на прибыль	8	98 816	55 427
Плюс: Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	2 278 176	1 383 754
EBITDA		14 046 403	10 333 744

Показатель Чистый долг

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии со стандартами МСФО не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы	19	84 530 606	52 347 716
Минус: Обязательства по финансовой аренде	22	(3 142 548)	(4 002 697)
Долг		81 388 058	48 345 019
Минус: Займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы		(1 114 004)	(216 282)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	17	(1 387 707)	(473 575)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	17	(39 617 897)	(18 226 981)
Чистый долг		39 268 450	29 428 181
EBITDA		14 046 403	10 333 744
Отношение Чистого долга к показателю EBITDA		2,80	2,85

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено
печатью и подписью 68
листов.

Руководитель задания по аудиту
З.В. Шаронов

