

ПАО «АПРИ»

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии со стандартами МСФО за 2025 год и
аудиторское заключение независимого аудитора**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора.....	3
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года.....	8
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год.....	10
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год.....	11
Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год.....	12
Примечания	
1 Общие сведения о Группе и ее деятельности	14
2 Принципы составления финансовой отчетности.....	21
3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений	24
4 Новые стандарты и интерпретации.....	25
5 Операционные сегменты	29
6 Выручка	30
7 Доходы и расходы.....	33
8 Нетто величина финансовых доходов/(расходов).....	35
9 Расходы на вознаграждение работникам.....	36
10 Расход по налогу на прибыль.....	36
11 Основные средства	39
12 Инвестиции.....	40
13 Запасы.....	42
14 Дебиторская задолженность.....	42
15 Аренда	43
16 Денежные средства и их эквиваленты.....	46
17 Убыток от обесценения нефинансовых активов	46
18 Капитал.....	48
19 Резервы	49
20 Кредиты и займы.....	50
21 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	58
22 Финансовые активы и обязательства	59
23 Существенные дочерние предприятия	63
24 Условные активы и обязательства.....	67
25 Связанные стороны	68
26 Приобретение дочерних предприятий	71
27 События после отчетной даты	74
28 Существенная информация об учетной политике	76
29 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	91

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам публичного акционерного общества «АПРИ»

Мнение с оговоркой

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «АПРИ» (ОГРН 1197456003360) 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 за 2025 год, изменениях в собственном капитале за 2025 год и движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, за исключением влияния вопроса, изложенного в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой» нашего заключения, 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 деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2025 год в соответствии со стандартами МСФО.

Основание для выражения мнения с оговоркой

В составе выручки от обычных видов деятельности за 2025 год отражены доходы от продажи долей в дочерних компаниях без потери контроля в общей сумме 1 893 060 тыс. руб., что не соответствует стандарту МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность». Если бы Группа, согласно требованиям стандарта МСФО (IFRS) 10, отразила изменения в доле владения материнской организации в дочерней организации, не приводящие к утрате материнской организацией контроля над дочерней организацией, как операции с капиталом без признания доходов и расходов, то в консолидированном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год показатель выручки уменьшился бы на сумму 1 893 060 тыс. руб.; себестоимость уменьшилась бы на 23 459 тыс. руб., прибыль до налогообложения и совокупный доход, причитающийся акционерам, уменьшились бы на 1 869 601 тыс. руб.; базовая прибыль на акцию уменьшилась бы на 1,68 руб. (примечание 18 (b)); в консолидированном отчете об изменениях в собственном капитале прибыль и совокупный доход уменьшились бы на 1 869 601 тыс. руб. и на ту же сумму увеличились бы показатели операции в результате объединения/продажи бизнеса и итог операций с собственниками Компании в составе капитала; в консолидированном отчете о движении денежных средств показатель прибыли до налогообложения уменьшился бы на 1 869 601 тыс. руб., показатель чистого потока денежных средств, использованных в операционной деятельности, уменьшился бы, а показатель чистого потока денежных средств от финансовой деятельности увеличился бы на сумму 1 630 060 тыс. руб. согласно требованиям стандарта МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств», в соответствии с которым аналогичные поступления подлежат отражению в составе финансовой деятельности.

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 являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нами мнения с оговоркой.

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. В дополнение к обстоятельству, изложенному в разделе «Основание для выражения мнения с оговоркой», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Признание выручки по договорам с покупателями в течение времени

Группа признает значительную часть выручки по договорам с покупателями в течение времени на основе степени завершенности обязательств, определяемой методом ресурсов (затрат).

Этот процесс требует существенных профессиональных суждений и допущений при прогнозировании общих затрат на строительство, что сопряжено с неопределенностью из-за волатильности экономической ситуации, возможных изменений параметров проектов и длительного операционного цикла. Вопрос признан ключевым из-за существенности сумм выручки, а также высокой степени суждений и допущений. Информация о выручке раскрыта в примечании 6 к консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита были следующими: мы оценили применимость учетной политики Группы и методологии признания выручки по договорам с различными типами покупателей, включая анализ соответствия стандартам МСФО; на выборочной основе мы посетили отобранные строящиеся объекты, чтобы сформировать независимые ожидания по стадии завершенности; на выборочной основе мы проверили фактические понесенные затраты, сверяя их с подтверждающими документами; мы выборочно протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения и выручки по договорам; мы сверяли исходные данные расчетов выручки с условиями договоров, проверяли регистрацию договоров в Росреестре и поступление средств на эскроу-счета.

Финансовые обязательства: кредиты, займы, их структура и погашение

В отчетности Группы отражены значительные суммы обязательств по кредитам и займам, включая облигации и проектное финансирование, значительная часть которых является краткосрочной. Вопрос признан ключевым из-за специфики деятельности Группы, связанной с использованием эскроу-счетов и широким применением заемных средств. В отчетном периоде Группа осуществила выплаты по купонам облигаций, обращающихся на Московской

бирже, и разместила новые серии биржевых облигаций. Соблюдение условий кредитных и облигационных договоров, а также контроль сроков погашения обязательств имеют решающее значение для управления финансовыми рисками, формирования отчетности и оценки ликвидности. Информация о финансовых обязательствах раскрыта в примечаниях 20, 22 к консолидированной финансовой отчетности.

Наши аудиторские процедуры в отношении данного ключевого вопроса аудита включали следующее: мы получили понимание о системе внутреннего контроля в части своевременности и полноты погашения обязательств; мы провели анализ процентных ставок, обеспечений и условий обязательств; мы проверили правильность классификации обязательств по срокам погашения в соответствии с кредитными договорами, договорами займов и условиями эмиссии облигаций; мы проанализировали достаточность раскрытия данных по категориям и срокам в отчетности. Мы также оценили полноту раскрытия информации о займах в консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в отчете эмитента за 2025 год и годовом отчете за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Прочая информация, предположительно, будет нам предоставлена после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий 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 и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, 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 оценочных значений, 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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 лицам, отвечающим за корпоративное управление, 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы 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.

Винокуров Дмитрий Михайлович
Генеральный директор аудиторской организации (ОПНЗ 22006009642)

(подпись)



Румянцева Мария Михайловна

Руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОПНЗ 22006038925)

(подпись)

Аудиторская организация

общество с ограниченной ответственностью «Международный консультативно-правовой центр»
127287, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Савеловский, ул. Хуторская 2-я, д. 38А, стр. 8
ОПНЗ 11606074503

«30» апреля 2026 года

Всего сброшюровано 91 листов.

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

	Прим.	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	11	3 310 207	1 558 588	589 761
Инвестиционная недвижимость		184 650	-	-
Долгосрочные инвестиции	12	526 115	547 405	1 355 109
Долгосрочная дебиторская задолженность	14	792 770	-	-
Итого внеоборотных активов		4 813 742	2 105 993	1 944 870
Оборотные активы				
Запасы	13	31 080 946	25 701 033	12 168 008
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	24 014 867	21 347 609	7 719 921
Авансы выданные	14	11 574 194	11 236 892	7 153 039
Инвестиции	12	752 880	462 070	741 646
Переплата по налогу на прибыль		1 807	73 951	1
Денежные средства*	16	601 024	538 603	4 161 252
Итого оборотных активов		68 025 718	59 360 158	31 943 867
Всего активов		72 839 460	61 466 151	33 888 737

*В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 4 817 476 тыс. руб. на 31 декабря 2025 года (на 31 декабря 2024 года в сумме 7 401 624 тыс. руб.).

	Прим.	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года	на 31 декабря 2023 года
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Уставный капитал	18	1 115 439	1 115 439	1 024 763
Добавочный капитал	18	788 880	788 880	
Нераспределенная прибыль	18	5 595 765	4 522 159	3 537 681
Доля неконтролирующих участников		1 696 517	2 041 361	769 563
Собственные акции		(15)		
Всего собственного капитала		9 196 586	8 467 839	5 332 007
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	20	18 138 415	12 926 561	6 629 893
Отложенные налоговые обязательства	10	1 409 602	1 160 291	268 310
Долгосрочная кредиторская задолженность	21	585 638	371 105	419 930
Итого долгосрочных обязательств		20 133 655	14 457 957	7 318 133
Краткосрочные обязательства				
Краткосрочные кредиты и займы	20	25 478 212	18 805 476	14 288 103
Авансы полученные	21	9 490 137	12 165 586	4 231 132
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	7 358 066	4 694 564	2 300 653
Текущие обязательства по налогу на прибыль		153 788	175 539	14
Резервы	19	1 029 016	2 699 190	418 695
Итого краткосрочных обязательств		43 509 219	38 540 355	21 238 597
Всего обязательств		63 642 874	52 998 312	28 556 730
Всего собственного капитала и обязательств		72 839 460	61 466 151	33 888 737

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

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

	Прим.	2025 год	2024 год
Выручка	6	24 995 550	23 314 602
Себестоимость продаж		(14 642 940)	(14 451 382)
Валовая прибыль		10 352 610	8 863 220
Административные расходы	7(a)	(781 324)	(674 744)
Коммерческие расходы	7(b)	(1 562 030)	(1 507 693)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(15 289)	(34 673)
Прочие доходы	7(c)	109 084	412 304
Прочие расходы	7(d)	(509 122)	(1 014 461)
Результаты операционной деятельности		7 593 929	6 043 953
Финансовые доходы	8	381 158	115 872
Финансовые расходы	8	(4 750 451)	(2 555 148)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		(4 369 293)	(2 439 276)
Прибыль до налогообложения		3 224 636	3 604 677
Расходы по налогу на прибыль	10	(976 362)	(1 161 998)
		2 248 274	2 442 679
Прибыль и общий совокупный доход за год, в том числе приходящаяся на долю:		2 248 274	2 442 679
Акционерам компании		2 138 652	1 712 242
Держателям неконтролирующих долей		109 622	730 437

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели Консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14-91, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтро- лирующая доля участия	Итого капитал	
	Уставный капитал	Собственные акции	Добавочный капитал	Нераспреде- нная прибыль			Итого
Остаток на 1 января 2024 года	1 024 763		-	3 537 682	4 562 445	769 563	5 332 008
Прибыль за 2024 год	-			1 712 242	1 712 242	730 437	2 442 679
Итого общий совокупный доход за 2024 год	-			1 712 242	1 712 242	730 437	2 442 679
Распределение прибыли				(350 000)	(350 000)	-	(350 000)
Увеличение акционерного капитала (переоценка)	-		788 880	-	788 880	-	788 880
Увеличение акционерного капитала	90 676		-	-	90 676	-	90 676
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-		-	(377 765)	(377 765)	541 361	163 596
Итого операций с собственниками Компании	90 676		788 880	(727 765)	151 791	541 361	693 152
Остаток на 31 декабря 2024 года	1 115 439		788 880	4 522 159	6 426 478	2 041 361	8 467 839
Остаток на 1 января 2025 года	1 115 439	-	788 880	4 522 159	6 426 478	2 041 361	8 467 839
Прибыль за 2025 год				2 138 652	2 138 652	109 622	2 248 274
Итого общий совокупный доход за 2025 год	-	-	0	2 138 652	2 138 652	109 622	2 248 274
Операции в результате объединения/продажи бизнеса				(1 240 207)	(1 240 207)	(454 466)	(1 694 673)
Выкуп собственных акций	-	(15)	-	-	(15)	-	(15)
Прочие операции с капиталом				175 161	175 161		175 161
Итого операций с собственниками Компании	0	(15)	0	(1 065 046)	(1 065 061)	(454 466)	(1 519 527)
Остаток на 31 декабря 2025 года	1 115 439	(15)	788 880	5 595 765	7 500 069	1 696 517	9 196 586

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль до налогообложения	3 224 636	3 604 677
Корректировки		
Амортизация	11 188 885	103 182
Доход от выгодной покупки, объединение компаний	7(c) (8 425)	(267 205)
Финансовые доходы	8 (381 158)	(115 872)
Финансовые расходы	8 4 750 451	2 555 148
Чистый убыток от обесценения нефинансовых активов	7(c,d) 26 685	87 204
Прочие немонетарные операции	7(c,d) 175 161	288 055
Изменение доли в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	15 289	34 673
	7 991 524	6 289 862
Изменения		
Изменение запасов	(5 378 142)	(10 265 638)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	(3 464 993)	(11 269 097)
Изменение авансов выданных	(365 758)	(1 252 352)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	2 063 309	2 799 974
Изменение авансов полученных	(2 675 449)	7 658 285
Изменение резервов	(1 670 174)	2 280 495
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(3 499 683)	(3 758 471)
Налог на прибыль уплаченный	(160 622)	(183 107)
Проценты уплаченные	(5 352 892)	(2 550 117)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(9 013 197)	(6 491 695)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт	29 853	47 662
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения	(1 613 200)	(1 155 564)
Поступления от выбытия инвестиций	2 773 115	648 537
Выдано займов	(321 605)	(150 042)
Поступления от погашения займов	232 717	106 971
Приобретение основных средств	(1 378 873)	(1 069 440)

12

Показатели Консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 14-91, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности	(277 993)	(1 571 876)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Продажа собственных акций	(15)	-
Увеличение уставного капитала, размещение акций	-	879 556
Финансовая аренда	(85 175)	-
Получение кредитов/займов	26 219 710	18 078 358
Погашение кредитов/займов	(16 780 909)	(14 516 992)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	9 353 611	4 440 922
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств	62 421	(3 622 649)
Денежные средства на начало периода	538 603	4 161 252
Денежные средства на конец периода	601 024	538 603

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

(а) Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований (Примечание 21). Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2025 году валютные курсы по отношению к рублю снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2024 года. Ключевая ставка Банка России в июне 2025 года была снижена до 20%, в июле 2025 года – до 18%, в сентябре 2025 года – до 17%, а в октябре – до 16,5%. На 31 декабря 2025 года ключевая ставка банка России составляла 16%.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации.

В течение периода были установлены следующие существенные курсы иностранных валют:

	31 декабря 2025г., руб.	31 декабря 2024 г., руб.
1 доллар США	78,2267	101,6797
1 евро	92,0938	106,1028

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые

могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность Группы

ПАО «АПРИ» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. ПАО «АПРИ» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли Челябинской области по объему текущего строительства жилой недвижимости и объему возводимого жилья.

На отчетную дату Группа занимала первое место в Челябинской области по накопленному вводу жилья (с 2016 г.), четвертое место по объему ввода жилья в 2025 году и второе место по объему текущего строительства жилой недвижимости с 13,23% долей рынка в Челябинской области. В Свердловской области компания занимает 22 место по объему ввода жилья в 2025 году и 28 место по объему текущего строительства жилой недвижимости. По данным ЕРЗ.РФ на 31.12.2025г.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития Группы является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2025 году компания продолжила осваивать новые рынки, ведутся продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), активная стадия строительства первой очереди проекта в г. Владивостоке на острове Русском, проектирование и получение разрешений на строительство в Ставропольском крае и Ленинградской области.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия, Группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ:

- Загородный район «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) — это флагманский проект группы компаний «АПРИ». Концептуальный загородный жилой район с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Общая площадь проекта: 640 тыс. кв. м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года. Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв. м. (96 жилых домов), строительство завершено.

В 2022 году стартовало строительство второй очереди общей площадью более 400 тыс. кв. м. жилья. На отчетную дату введено в эксплуатацию 119,8 тыс. кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений. Период реализации второй очереди проекта: 2021-2026 гг.

Особенности проекта:

Наличие социальной, спортивной, торговой и досуговой инфраструктуры. В декабре 2022 года открыл свои двери муниципальный детский сад №77 на 350 воспитанников, в январе 2023 года - муниципальный "ИТ-Лицей Привилегия" на 1100 мест, продолжает работать поликлиника "Полимедика", в которой жителей принимают по полисам ОМС. В 2023 году на территории загородного района построили сразу два крупных спортивных объекта – Академию спорта и фитнес-центр «Bright Fit». С каждым годом все активнее развивается торговая инфраструктура, на территории ЖК работают крупные федеральные сетки гипермаркетов (ЛЕНТА, Магнит, Магнит-Косметик), открыты аптеки, магазины у дома, салоны красоты, пункты доставки, частные образовательные центры и прочее.
- «Парковый-Премиум» (г. Челябинск) - жилой комплекс, состоящий из 21 десятиэтажного многоквартирного жилого дома. Экологически чистое направление, 5 минут до города, большие детские и спортивные площадки делают "Парковый Премиум" комфортным для семейного проживания. Ценовая категория жилья - «Комфорт».

Общая площадь проекта: 186,4 тыс. кв. м.

На отчетную дату введено в эксплуатацию 186,4 тыс. кв. м. (21 жилой дом). Все жилые дома проекта построены и сданы, завершение благоустройства и инфраструктуры планируется в 2026 году

Период реализации проекта: 2021-2025 гг.

Особенности проекта:

В проекте реализуются элементы, которые привычнее всего видеть в новостройках Бизнес- класса - облицовка фасада первого этажа клинкерным кирпичом, панорамные окна, парадные с благородной дизайнерской отделкой, улучшенные лифтовые кабины. Для безопасности жителей вся территория ЖК огорожена, въезд осуществляется только через специально оборудованное КПП, дворы реализованы по концепции "без машин", в 2022 году завершилось строительство большого спортивно-игрового сквера с современными детскими игровыми площадками и открытой зоной ворк-аут, а в 2023 году ввели в эксплуатацию отдельное двухэтажное здание, где расположились два сетевых магазина, а также представители малого формата торговли. В 2024 году на территории комплекса открыла двери государственная поликлиника. В 2025 году начал работу современный муниципальный детский сад на 278 детей.

- «Притяжение» (г. Челябинск) – загородный жилой комплекс из разноэтажных жилых домов. Первый комплекс комфорт-класса, находящийся в 20 минутах езды от центра Челябинска, с горнолыжной трассой, массой спортивных пространств и парком аттракционов в шаговой доступности. На отчетную дату введено в эксплуатацию 149,5 тыс. кв. м. жилья и нежилых помещений.

Общая площадь проекта: 250 тыс. кв. м.

Период реализации проекта: 2022-2027

Особенности проекта:

Все дома на территории проекта обладают повышенной энергоэффективностью за счет пятислойных стен, жилой комплекс имеет собственный выход во всесезонный мультикурорт «ФанПарк». Вся территория проекта объединена единой вело-пешеходной аллеей. Парадные имеют дизайнерскую отделку и эргономичные места общего пользования.

- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв. м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку.

- «ТвояПривилегия» в Академическом (г. Екатеринбург) – это масштабирование флагманского проекта малоэтажного строительства на рынок соседнего региона. В настоящее время ведется строительство первой очереди: восемь трех и четырехэтажных домов общей площадью 105 тыс. квадратных метров. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк». В 2025 году завершено строительство двух жилых домов первой очереди проекта «ТвояПривилегия» в Академическом. Общий объем ввода первой очереди составил 41 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений.

- Период реализации проекта: 2022-2026

Особенности проекта:

"ТвояПривилегия" в Академическом — это малоэтажная застройка, квартиры с террасами на первом этаже или крыше, двухуровневые квартиры и квартиры с собственным входом, дворы без машин, что делает "Привилегию" в Екатеринбурге популярным местом для жизни.

- «Грани», (г. Челябинск) – проект строительства уникального жилого комплекса в самом центре города Челябинска. Проект будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью, расположенных в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Ценовая категория жилья - «Бизнес». В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта.

Общая площадь проекта: более 50 тыс. кв. м. жилья и коммерческих помещений Период реализации проекта: 2023-2028

Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс. кв. м., подземного паркинга и комплекса

коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв. 2026, а полностью объект будет сдан в 2028 году.

- «О. Русский» (г. Владивосток) – проект комплексного развития территории на О. Русский, г. Владивосток. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона в формате флагманского проекта Группы «ТвояПривилегия» в ценовом сегменте «Комфорт», включающего жилье с видовыми квартирами и коммерческие помещения. Заключен договор с Банком «ДОМ.РФ» на проектное финансирование. Проект находится в активной стадии строительства первой очереди.

Период реализации проекта: 2022-2028 гг.

- «Попов Лог» (г. Екатеринбург) – проект строительства жилого микрорайона в Свердловской области в ценовом сегменте «Комфорт». Проект предусматривает возведение 974,5 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений, включающего 3 образовательных центра на 1200 школьников и 350 малышей детсада в каждом и отдельно 2 детских сада на 350 мест; медицинский центр, академию спорта, образовательный центр (досуговый), библиотеку, пожарное депо, торгово-развлекательный центр и иную коммерческую недвижимость. В настоящее время ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешений на строительство.

Период реализации проекта 2024-2034 гг.

- Всесезонный мультикурорт «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях. В 2025 году проект был одобрен Министерством экономического развития РФ по федеральной программе льготного кредитования, в рамках которой ВТБ предоставит финансирование в объеме 7,2 млрд рублей. На текущий момент на спортивном склоне (тюбинг и трасса для обучения лыжи/сноуборд) запущена малая гора, работает тюбинговая трасса и малая трасса для катания на лыжах и сноуборде, открыт прокат и предоставляются услуги инструкторов. В летнем режиме будет работать тюбинг (установлено всесезонное покрытие). По большому склону завершены проектные работы, ведется отсыпка тела большой горы. Яхт-клуб позволяет принимать соревнования федерального уровня. В парке аттракционов заканчивается монтаж аттракционов и инженерных сетей. В проектировании находятся объекты строительства — акватермальный и гостиничный комплекс, выполнена геология.

Общая площадь курорта – 63,3 га.

Период реализации проекта: 2023-2027 гг.

- Жилая застройка на пересечении ул. Академика Макеева и ул. Салавата Юлаева (г. Челябинск). Проектом предполагается перспективная застройка, предназначенная для размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения на единой территории, а также

инфраструктуры, необходимой для функционирования таких объектов в точках развития высотного строительства. Объект представляет собой многоквартирный жилой дом переменной этажности с подземной парковкой, встроено-пристроенными помещениями коммерческого назначения, а также эксплуатируемой кровлей стилобата с целью размещения делового пространства. Благоустройством территории предусмотрены различные формы досуга и отдыха: детские площадки, прогулочные зоны, спортивные площадки. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

- Железноводск (г. Железноводск) – проект в историческом центре города Железноводска рядом с Лермонтовским бьюетом. Проект предусматривает возведение более 40 тыс. кв. м недвижимости, включающую апартаменты и рекреационно – оздоровительные объекты в ценовом сегменте «Комфорт». В 2024 году заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование. В 2025 году проект прошел проектирование и готовится к получению разрешений на строительство.

Период реализации проекта: 2024-2027 гг.

- «АПРИ Нева» (г. Санкт-Петербург) – проект жилищного строительства в Ленинградской области, граничащий с районом Петергоф г. Санкт-Петербурга. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона более 150 тыс. кв. м жилья в скандинавском стиле в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование.

Период реализации проекта: 2024-2031 гг.

- «Казак Уральский» (г. Челябинск) – проект строительства современного жилого квартала в историческом центре города Челябинска с реконструкцией объектов культурного наследия. Общая площадь проекта – 31 тыс. кв. м. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

- Жилая застройка на пересечении ул. Братьев Кашириных и ул. Краснознаменная (г. Челябинск) – проект строительства жилого квартала в популярном и насыщенном инфраструктурой районе города Челябинска. Общая площадь проекта – 35,75 тыс. кв. м. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

(с) Информация об основных акционерах

	На 31 декабря 2025 года		На 31 декабря 2024 года	
	руб.	%	руб.	%
Е.Н. Бугрова	123 177 166	11,04	123 177 166	11,04
Т.В. Карабинцев	387 144 246	34,71	387 144 246	34,71
А.О. Иванов	84 209 602	7,55	84 209 602	7,55
Л.В. Букреева	197 083 066	17,67	197 083 066	17,67

	На 31 декабря 2025 года		На 31 декабря 2024 года	
	руб.	%	руб.	%
А.Д. Овакимян	167 519 706	15,02	167 519 706	15,02
Прочие участники	156 305 431	14,01	156 305 431	14,01
	1 115 439 217	100,00	1 115 439 217	100,00

(d) Информация о составе Совета директоров и составе членов Правления Общества

Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 31.12.2025 год Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 3/25 от 27.06.2025 г.	Состав членов Правления ПАО АПРИ на 31.12.2025 года Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 37/25 от 25.12.2025 г.
Букреев Александр Сергеевич	Шаль Сергей Вернерович
Карабинцев Тимофей Владиславович	Бугрова Елена Николаевна
Крутолапов Павел Дмитриевич	Крутолапов Павел Дмитриевич
Овакимян Алексей Дмитриевич	Степанищев Артем Сергеевич
Пичугин Иван Владимирович	Маркелов Андрей Олегович
Толмачев Дмитрий Евгеньевич	
Савченков Владимир Васильевич	

Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 31.12.2024 года Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 6/24 от 12.09.2024 г.	Состав членов Правления ПАО АПРИ на 31.12.2024 года Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 28/24 от 12.12.2024 г.
Букреев Александр Сергеевич	Шаль Сергей Вернерович;
Козлов Евгений Валерьевич	Абакумов Олег Юрьевич;
Овакимян Алексей Дмитриевич	Бугрова Елена Николаевна;
Пичугин Иван Владимирович	Крутолапов Павел Дмитриевич;
Савченков Владимир Васильевич	Степанищев Артем Сергеевич.

Толмачев Дмитрий Евгеньевич	
-----------------------------	--

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

Среднесписочная численность сотрудников компаний Группы на 31.12.2025г. составляла 83 человека (на 31.12.2024г.: 90 человек).

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Принцип соответствия МСФО

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности».

(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.) и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

(c) Основа подготовки

Настоящая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 г., раскрываемых консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к раскрываемой консолидированной отчетности. Данная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2024 год и соответствующими примечаниями.

В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, 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, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых этими изменениями.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения учетной политики и оказывающие наиболее значительное влияние на суммы, отражаемые в консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

(e) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности

С целью сопоставимости сравнительной информации в данную консолидированную финансовую отчетность были внесены изменения в сравнительные данные на 31 декабря 2024 года и за 2024 год: Расходы на поддержание благоустройства реализуемых проектов реклассифицированы из Прочих расходов в Коммерческие расходы в сумме 29 721 тыс. руб.

- В составе Коммерческих расходов выполнена реклассификация расходов на благоустройство из предпродажной подготовки и содержания объектов до реализации в расходы на поддержание благоустройства реализуемых проектов в сумме 19 814 тыс. руб.

тыс. руб.

	2024 год	Реклассификация	2024 год (пересмотрено)
Коммерческие расходы	(1 477 972)	(49 535)	(1 507 693)
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	-	(49 535)	(49 535)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(101 153)	19 814	(81 339)
Прочие расходы	(1 044 182)	29 721	(1 014 461)
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(29 721)	29 721	-

- Инвестиции в земельные участки и водные ресурсы реклассифицированы из Инвестиций в Запасы, так как данные активы будут предназначены для последующей их реализации в качестве проектов:

31 декабря 2024 года	Реклассификация	31 декабря 2024 года (пересмотрено)
-------------------------	-----------------	---

тыс.руб.

Запасы	25 214 542	486 491	25 701 033
Права аренды	199 328	102 837	302 165
Земельные участки под строительство	2 557	383 654	386 211
Инвестиции	948 561	(486 491)	462 070
Прочие инвестиции	486 491	(486 491)	-

— Выполнена корректировка в связи с отражением в отчетности эффекта экономии от продажи недвижимости с использованием эскроу-счетов:

	31 декабря 2024 года	Влияние корректировки	31 декабря 2024 года (пересмотрено)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	21 041 288	306 321	21 347 609
Нераспределенная прибыль	4 414 660	107 499	4 522 159
Отложенные налоговые обязательства	1 124 458	35 833	1 160 291
Краткосрочные кредиты и займы	18 948 808	(143 332)	18 805 476
Авансы полученные	11 859 265	306 321	12 165 586

	2024 год	Влияние корректировки	2024 год (пересмотрено)
Выручка	22 956 324	358 278	23 314 602
Финансовые расходы	(1 960 530)	(594 618)	(2 555 148)
Прибыль до налогообложения	3 841 017	(236 340)	3 604 677
Расходы по налогу на прибыль	(1 202 098)	40 100	(1 161 998)
Прибыль и общий совокупный доход за год	2 638 919	(196 240)	2 442 679

	31 декабря 2024 года	Влияние корректировки	31 декабря 2024 года (пересмотрено)
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	4 632 405	-	4 632 405
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	27 242 964	(143 332)	27 099 632
Денежные средства и их эквиваленты	(7 940 227)	-	(7 940 227)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(538 603)	-	(538 603)
Остаток денежных средств на счетах эскроу	(7 401 624)	-	(7 401 624)
Чистая сумма задолженности	23 935 142	(143 332)	23 791 810

	2024 год	Влияние корректировки	2024 год (пересмотрено)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 638 919	(196 240)	2 442 679
Амортизация основных средств и нематериальных активов	103 182	-	103 182
Финансовые расходы после капитализации	1 960 530	594 618	2 555 148

Финансовые доходы после капитализации	(115 872)	-	(115 872)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	1 424 919	-	1 424 919
Расход по налогу на прибыль	1 202 098	(40 100)	1 161 998
EBITDA	7 213 776	358 278	7 572 054

	31 декабря 2023 года	Влияние корректировки	31 декабря 2023 года (пересмотрено)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	7 468 584	251 337	7 719 921
Нераспределенная прибыль	3 233 943	303 738	3 537 681
Отложенные налоговые обязательства	192 377	75 933	268 310
Краткосрочные кредиты и займы	14 667 775	(379 672)	14 288 103
Авансы полученные	3 979 794	251 338	4 231 132

- В консолидированный отчет о движении денежных средств также внесена корректировка в связи с отражением в отчетности эффекта экономии от продажи недвижимости с использованием эскроу-счетов

	2024 год	Влияние корректировки	31 декабря 2024 года (пересмотрено)
Прибыль до налогообложения	3 841 017	(236 340)	3 604 677
Финансовые расходы	1 960 530	594 618	2 555 148
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	3 158 252	(358 278)	2 799 974

3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными с 1 января 2025 года, но не оказали существенного влияния на Группу:

Отсутствие возможности обмена валют. Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IAS) 21 содержат требования, которые призваны содействовать организациям при определении того, возможна ли конвертация одной валюты в другую валюту, а также текущего обменного курса, который следует использовать, когда конвертация невозможна. Валюта является конвертируемой, когда есть возможность получить другую валюту (с обычной административной задержкой), и операция будет осуществляться через рыночный или обменный механизм, который создает юридически защищенные права и обязанности. Отменено ранее существовавшее требование использовать

первый доступный курс, по которому можно будет осуществить обмен, в ситуации временного отсутствия конвертируемости одной валюты на другую. Если валюта не может быть конвертирована в другую валюту, необходимо определить оценку текущего обменного курса. Целью определения оценки текущего обменного курса на дату оценки является определение курса, по которому на эту дату между участниками рынка была бы совершена обычная обменная операция в действующих экономических условиях. Поправки к МСФО (IAS) 21 устанавливают основные принципы, в соответствии с которыми организация может оценить возможности обмена между двумя валютами на определенную дату для определенной цели и определить оценку текущего обменного курса на дату оценки в ситуации отсутствия конвертируемости. Организации могут определить оценку текущего обменного курса на дату оценки с использованием наблюдаемых обменных курсов без каких-либо корректировок, либо других методов оценки. Поправки также включают новые требования раскрытия информации, которые должны помочь пользователям сделать выводы о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки, используемых в тех случаях, когда валюта не является конвертируемой. Когда организация впервые применяет новые требования, пересчет сравнительной информации не допускается. Вместо этого организация должна осуществить пересчет монетарных статей в иностранной валюте и немонетарных статей, которые оцениваются по справедливой стоимости в иностранной валюте, по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе вступительного сальдо нераспределенной прибыли – при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами. Организация должна осуществить пересчет соответствующих активов и обязательств по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения поправки с отражением корректировки в составе разниц от пересчета иностранной валюты, накопленных в отдельном компоненте капитала – при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления отчетности.

Данные поправки не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Новые стандарты и интерпретации

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1. Многие требования МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Новый стандарт вводит новые получившие определение категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую) и требует представления новых определенных стандартом промежуточных итогов, которые включают показатели операционной прибыли и прибыли до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль.

В том случае, когда представлены альтернативные показатели результатов (эффективности) деятельности или показатели, не предусмотренные общепринятыми правилами бухгалтерского учета, и эти показатели соответствуют определению установленных руководством показателей результатов (эффективности) деятельности, МСФО (IFRS) 18 требует раскрытия сверки этих показателей с промежуточными итогами, предусмотренными МСФО (IFRS) 18, или с итогами или промежуточными итогами, требуемыми стандартами финансовой отчетности МСФО. Показатели результатов (эффективности) деятельности, установленные руководством – это промежуточные итоги доходов и расходов, используемые организацией в публичных коммуникациях для выражения взгляда руководства на тот или иной аспект финансовых результатов деятельности организации в целом.

МСФО (IFRS) 18 устанавливает требования для определения того, должна ли информация о показателях финансовой отчетности включаться в основные формы финансовой отчетности или в примечания, а также содержит принципы объединения показателей и определения уровня детализации, необходимого для представления информации (агрегации и детализации). МСФО (IFRS) 18 также содержит требования в отношении представления операционных расходов в отчете о прибыли или убытке, раскрытия информации об определенных расходах, классифицированных по характеру, и дополнительной информации о статьях, сгруппированных вместе и обозначенных как «прочие».

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). Стандарт является добровольным и позволяет соответствующим определенным требованиям дочерним организациям применять стандарты финансовой отчетности МСФО с сокращенным раскрытием информации. Дочерние организации имеют право применять МСФО (IFRS) 19, если у них нет обязанности отчитываться публично, и их конечная или непосредственная материнская организация готовит консолидированную финансовую отчетность, которая находится в общем доступе и соответствует стандартам финансовой отчетности МСФО. У дочерней организации нет обязанности отчитываться публично, если ее долевые или долговые инструменты не котируются на фондовой бирже, и она не удерживает активы в качестве доверенного лица широкого круга сторонних лиц. В соответствии с МСФО (IFRS) 19 таким дочерним организациям для цели выпуска собственной финансовой отчетности разрешается использовать стандарты МСФО для малых и средних организаций или национальные стандарты бухгалтерского учета. Такие дочерние организации применяют требования других стандартов финансовой отчетности МСФО за исключением требований к раскрытию информации, вместо которых применяются требования к раскрытию, содержащиеся в МСФО (IFRS) 19.

Поправки к МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущены 21 августа 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты). МСФО (IFRS) 19, выпущенный в мае 2024

года, предусматривает сокращение требований к раскрытию информации, содержащихся в других стандартах финансовой отчетности МСФО или в изменениях к ним, выпущенных до февраля 2021 года. Поправки к МСФО (IFRS) 19 дополнили требования МСФО (IFRS) 19 к раскрытию информации в отношении стандартов финансовой отчетности МСФО и изменений к ним, выпущенных в период с февраля 2021 года по май 2024 года.

Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 30 мая 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки разъясняют, каким образом следует оценивать предусмотренные договором денежные потоки по финансовым активам, особенности которых связаны с экологическими, социальными критериями и критериями корпоративного управления (ESG) и аналогичными характеристиками, и, следовательно, как следует оценивать эти активы: по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Кроме того, поправки уточняют дату прекращения признания финансового актива или финансового обязательства в случае проведения расчетов с использованием электронной платежной системы и предоставляют возможность выбора учетной политики в виде прекращения признания финансового обязательства до проведения платежа на дату осуществления расчета, если организация выпустила платежное поручение, в результате которого: (а) организация не имеет практической возможности отозвать, остановить или аннулировать платежное поручение; (б) организация не имеет практической возможности получить доступ к денежным средствам, предназначенным для проведения расчетов в результате выполнения платежного поручения; и (в) расчетный риск, связанный с электронной платежной системой, является незначительным. Выбранная учетная политика должна применяться ко всем расчетам, осуществляемым через одну и ту же электронную платежную систему. Кроме того, поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, в отношении которых при первоначальном признании был сделан выбор в пользу оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками.

Ежегодные усовершенствования МСФО – Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7, выпуск 11 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки к МСФО (IFRS) 1 касаются исключения из ретроспективного применения других стандартов МСФО в части учета хеджирования организациями, переходящими на МСФО, и устранили незначительные несоответствия с МСФО (IFRS) 9. Поправки к МСФО (IFRS) 7 в отношении требований о раскрытии информации о прибыли или убытке от прекращения признания применительно к финансовым активам, в которых организация имеет продолжающееся участие, уточняют, что организация также должна раскрывать информацию о том, включала ли оценка справедливой стоимости существенные ненаблюдаемые исходные данные и содержат отсылку на МСФО (IFRS) 13. Поправки к руководству по применению МСФО (IFRS) 7 касаются раскрытия информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также раскрытия информации о кредитном риске, и устранили

существовавшие ранее несоответствия с МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 13. Поправки к МСФО (IFRS) 9 касаются прекращения признания обязательств по аренде и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании. Поправки разъясняют, что в случае прекращения признания обязательства по аренде в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 9 арендатор должен применять требования МСФО (IFRS) 9 (в соответствии с которыми разница между балансовой стоимостью погашенного или переданного другой стороне финансового обязательства (или части финансового обязательства) и суммой выплаченного возмещения, включая переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства, должна быть признана в составе прибыли или убытка) с отражением любой возникшей прибыли или убытка в составе прибыли или убытка. В соответствии с поправками, при первоначальном признании организация должна оценивать торговую дебиторскую задолженность в сумме, определенной на основе МСФО (IFRS) 15, если торговая дебиторская задолженность не содержит значительного финансового компонента в соответствии с руководством МСФО (IFRS) 15 (или если организация применяет практическое упрощение на основе МСФО (IFRS) 15). Поправки к МСФО (IFRS) 10 уточняют определение «агента де-факто». Сторона является агентом де-факто, когда инвестор способен направить эту сторону действовать в своих интересах. Сторона также может быть агентом де-факто, если те, кто направляют деятельность инвестора, способны направить эту сторону действовать в интересах инвестора. Поправки к МСФО (IAS) 7 уточняют наименование методов учета дочерних организаций, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 «Договоры в отношении поставки электроэнергии, зависящей от природных условий» (выпущены 18 декабря 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки касаются учета и раскрытия информации о договорах на поставку электроэнергии, зависящей от природных условий. Поправки уточняют применение организацией, приобретающей электроэнергию по соглашениям на приобретение электроэнергии (СПЭ), исключения «для собственного использования» и разрешают учет хеджирования в том случае, если исключение «для собственного использования» не может быть применено, и такие договоры используются в качестве инструментов хеджирования. Поправки предусматривают требования раскрытия дополнительной информации, позволяющей инвесторам понять влияние таких договоров на финансовые показатели и денежные потоки организации.

Поправки к МСФО для малых и средних организаций (выпущены 18 декабря 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты). Поправки касаются уточнения модели признания выручки, объединения в одном месте требований к оценке справедливой стоимости и обновления требований к учету объединений бизнеса, консолидации и финансовых инструментов.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). Данные поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28,

касающимися продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором. Основное последствие применения поправок заключается в том, что прибыль или убыток признаются в полном объеме в том случае, если сделка касается бизнеса. Если активы не представляют собой бизнес, даже если этими активами владеет дочерняя организация, признается только часть прибыли или убытка.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5 Операционные сегменты

(а) Описание операционного сегмента

Группа осуществляет деятельность в сфере строительства и реализации жилой и нежилкой недвижимости на территории Российской Федерации (Челябинская и Свердловская области). Руководитель, отвечающий за операционные решения (РООР), — Правление Группы.

Правление распределяет ресурсы и оценивает финансовые результаты на уровне отдельных строительных проектов, а не на уровне географических регионов. Бюджеты и плановые показатели формируются в разрезе проектов; отдельная управленческая отчетность (P&L) по регионам не составляется и Правлением не анализируется. Решения об инвестировании и привлечении финансирования также принимаются применительно к конкретным проектам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 8 Группа определила, что она функционирует как единый операционный сегмент — жилое строительство в России. Все строительные проекты имеют схожие экономические характеристики, единый тип продукции (жилая и нежилая недвижимость), однородную клиентскую базу (физические лица — покупатели квартир) и осуществляются в рамках единой операционной модели. Показатели единственного операционного сегмента идентичны показателям консолидированной финансовой отчетности Группы; отдельного сегментного отчета не требуется.

(б) Географическая информация

Поскольку деятельность Группы осуществляется исключительно на территории Российской Федерации, выручка и внеоборотные активы полностью относятся к одной стране — России. Соответственно, дополнительная разбивка по странам не представляется.

В качестве дополнительной информации (не являющейся сегментной в смысле МСФО (IFRS) 8) ниже представлена структура выручки по регионам присутствия Группы:

	2025 год	2024 год
Челябинская область	21 664 333	20 410 921
Свердловская область	3 331 217	2 903 681
Итого выручка по договорам с покупателями	24 995 550	23 314 602

Распределение основано на месте нахождения строительного проекта.

Внеоборотные активы Группы полностью расположены на территории Российской Федерации и составили:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Внеоборотные активы ¹	4 813 742	2 105 993
¹ Включают основные средства и прочие долгосрочные активы; запасы (незавершенное строительство) классифицированы как оборотные активы.		

(в) Структура выручки

Анализ выручки по видам продукции и услуг представлен ниже. Подробное раскрытие в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», включая информацию о методах признания выручки, переменном вознаграждении и остатках по договорам, приведено в Примечании 6 «Выручка».

	2025 год	2024 год
Реализация жилых и нежилых помещений	20 061 840	21 644 577
Реализация прав по строительным проектам ¹	4 856 932	1 630 000
Прочая выручка	76 778	40 025
Итого выручка по договорам с покупателями	24 995 550	23 314 602

¹ Реализация имущественных прав (уступка прав требования) по строительным проектам признаётся в момент передачи контроля покупателю в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

(г) Крупнейшие клиенты

Выручка Группы формируется в результате большого числа сделок с физическими лицами — покупателями жилой недвижимости. Доля ни одного из клиентов не достигает 10% и более от общей консолидированной выручки Группы; соответственно, раскрытие информации о крупнейших клиентах в соответствии с МСФО (IFRS) 8.34 не применяется.

6 Выручка

	2025 год	2024 год
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	20 061 840	21 644 577
ТвояПривилегия, г. Челябинск	6 507 834	7 795 214
Парковый Премиум, г. Челябинск	2 553 290	2 782 226
Притяжение, г. Челябинск	4 801 123	5 548 417
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	3 331 217	2 903 681
ЖК Грани, г. Челябинск	2 499 383	1 187 684
Коммерческие помещения (Западный берег)	368 993	1 427 355
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	4 856 932	1 630 000
Аренда	76 378	40 024

Услуги по управлению

400	1
24 995 550	23 314 602

В составе строки «Выручка от продажи прав реализации строительных проектов» отражены два вида операций:

Реализация земельных участков. В 2025 году Группа реализовала земельные участки под жилищное строительство на общую сумму 2 963 872 тыс. руб. Выручка признана в момент передачи контроля над участками покупателю. Порядок определения цены сделки и момента передачи контроля описан в Примечании 28 (учётная политика в отношении выручки).

Продажа долей в уставном капитале дочерних компаний без утраты контроля. В 2025 году Группа реализовала доли участия в ряде консолидируемых дочерних компаний при сохранении контроля над ними. Операции отражены в составе выручки в сумме 1 893 060 тыс. руб., в том числе:

— продажа долей в ООО СЗ «АПРИ Нева» и ООО СЗ «АПРИ Флай Курорт» — 1 530 060 тыс. руб. (оплачено в 2025 году);

— продажа 25%-й доли в ООО СЗ «Привилегия-3» — 263 000 тыс. руб. (задолженность отражена в составе торговой и прочей дебиторской задолженности; по состоянию на 31 декабря 2025 года не оплачена);

— продажа 9,5%-й доли в ООО СЗ «Привилегия-3» — 100 000 тыс. руб. (оплачено в 2025 году).

Во всех перечисленных случаях Группа сохраняла контроль над дочерними компаниями после совершения сделок: они продолжают включаться в периметр консолидации.

	2025 год	2024 год
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	12 997 992	19 092 099
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	7 063 848	2 552 478
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	4 856 932	1 630 000
Прочая выручка	76 778	40 025
	24 995 550	23 314 602

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

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

В выручке за 2025 год была признана сумма в размере 91 508 тыс. руб. в отношении погашения обязательств по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31.12.2024 года, (в выручке за 2024 год в отношении обязательств по состоянию на 31.12.2023 года: 32 454 тыс. руб.).

В течение двенадцати месяцев после 31.12.2025 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 4 199 378 тыс. руб. из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ не выполненным на конец отчетного периода в размере 4 377 936 тыс. руб. Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 31.12.2025 года Группа признала активы по договорам в сумме 17 889 525 тыс. руб. (на 31.12.2024 года: 18 221 317 тыс. руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками. Величина экономии, учтенной в составе выручки в 2025 году составила 601 845 тыс. руб. (в 2024 году: 358 278 тыс. руб.).

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов-участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве (Примечание 16).

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

В течение 2025 года Группа продолжала программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставки в проектах, реализуемой Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшении возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 136 086 тыс. руб. в 2025 году (2024 год: 45 814 тыс. руб.).

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

Ниже представлены совокупные показатели выручки и объема продаж по указанным проектам.

Объем заключенных договоров

2025 год

2024 год

продаж за период			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	34 704	37 528
	тыс. руб.	4 887 060	4 866 922
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	13 524	21 404
	тыс. руб.	2 018 256	2 763 954
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	30 146	35 304
	тыс. руб.	3 966 048	4 280 443
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	12 038	5 280
	тыс. руб.	2 252 654	864 251
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	9 510	5 213
	тыс. руб.	1 983 610	1 019 769
Коммерческие помещения (Западный берег)	кв.м.	8 768	46 637
	тыс. руб.	1 057 695	4 419 420
	кв.м.	108 690	151 366
	тыс. руб.	16 165 323	18 214 759

7 Доходы и расходы

(a) Административные расходы

	2025 год	2024 год
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(57 249)	(37 559)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(2 838)	(27 530)
Имущественные налоги	(1 162)	(4 692)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(303 427)	(244 474)
Оплата труда и страховые взносы	(274 578)	(262 429)
Программное обеспечение	(68 972)	(41 455)
Прочие управленческие расходы	(42 758)	(30 619)
Материальные затраты	(9 228)	(15 094)
Услуги связи	(4 065)	(4 258)
Транспортные и командировочные расходы	(17 047)	(6 634)
	(781 324)	(674 744)

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение обязательного аудита годовой бухгалтерской отчетности Общества в 2025 году составила 1 575 тыс. руб. (в 2024 году – 1 800 тыс. руб.), включая НДС.

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение обзорной проверки отчетности общества по стандартам МСФО в 2025 году составила 1 440 тыс. руб. (в 2024 году – 1 440 тыс. руб.), включая НДС.

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение аудита консолидированной финансовой отчетности по стандартам МСФО в 2025 году составила 2 415 тыс. руб. (в 2024 году – 2 760 тыс. руб.), включая НДС.

Вознаграждение аудиторской организации за иные аудиторские услуги и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги в 2025 и 2024 годах отсутствует.

(b) Коммерческие расходы

	2025 год	2024 год
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(72 273)	(49 535)
Агентское вознаграждение	(368 185)	(379 628)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(10 278)	(5 511)
Коммунальные услуги по переданным квартирам	(142 152)	(12 209)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(39 066)	(81 339)
Прочие коммерческие расходы	(27 041)	(21 196)
Оплата труда и страховые взносы	(503)	(2 901)
Регистрация объектов недвижимости	(69 323)	(40 607)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(136 086)	(45 814)
Отчисления в ФОНД ПИК	(281 391)	(512 955)
Аренда помещения	(5 394)	(6 496)
Реклама	(407 307)	(345 573)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(3 031)	(3 929)
	(1 562 030)	(1 507 693)

(c) Прочие доходы

	2025 год	2024 год
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	6 996	571
Реализация материалов	3 140	1 644
Сдача в аренду имущества	34 819	29 203
Прочие доходы	26 215	24 458
Поддержка проекта	15 457	-
Доходы по сделкам хеджирования процентной ставки	-	40 078
Прочая реализация	319	41 437
Услуги по управлению	-	1 350
Доходы от выгодной покупки, объединение компаний	8 425	267 605
Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов	13 713	5 958

	109 084	412 304
(d) Прочие расходы		
	2025 год	2024 год
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(152 003)	(138 131)
Штрафы по 214-ФЗ	(40 029)	(121 992)
Прочие расходы	(87 452)	(97 446)
Расходы на услуги банков	(48 990)	(59 599)
НДС с экономии застройщика	(32 974)	-
Убыток при реализации Академии спорта	-	(276 033)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(57 999)	(14 600)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(34 455)	(93 163)
Представительские расходы	(7 484)	(12 173)
Расходы на услуги маркет-мейкера	-	(10 229)
Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках	(13 350)	(13 105)
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(3 608)	(73 931)
Себестоимость реализации прочего имущества	-	(52 099)
Благотворительность	(30 778)	(51 960)
	(509 122)	(1 014 461)

8 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

	2025 год	2024 год
Финансовые доходы		
Проценты банка	30 398	45 913
Проценты по договорам займа	350 760	69 959
	381 158	115 872
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(1 752 703)	(716 538)
Проценты по договорам займа	(65 457)	(71 098)
Проценты по кредитным договорам	(2 182 631)	(1 338 395)
Прочие финансовые расходы	(744 695)	(363 385)
Убытки от обесценения финансовых активов	(4 965)	(65 732)
	(4 750 451)	(2 555 148)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(4 369 293)	(2 439 276)

В состав прочих финансовых расходов вошли проценты по ППА (прим. 15 Аренда), финансовые расходы связанные с дисконтированием суммы по договорам о приобретении долей в уставном капитале (прим. 14 Дебиторская задолженность), проценты за право пользования денежными средствами по расторгнутым инвестиционным договорам

9 Расходы на вознаграждение работникам

	2025 год	2024 год
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(274 578)	(262 429)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(503)	(2 901)
	(275 081)	(265 330)

10 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет в 2025 году 25% (в 2024 году: 20%).

а) Расход по налогу на прибыль

	2025 год	2024 год
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(509 885)	(358 539)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(466 477)	(803 459)
Расход по налогу на прибыль	(976 362)	(1 161 998)

Выверка эффективной ставки налога:

	2025г. в тыс.руб.	%	2024г. в тыс.руб.	%
Прибыль за год	2 248 274	70	2 442 679	68
Расход по налогу на прибыль	(976 362)	(30)	(1 161 998)	(32)
Прибыль до налогообложения	3 224 636	100	3 604 677	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(806 159)	25	(720 935)	20
Влияние увеличения ставки налога на прибыль с 20% до 25%	-	-	(235 367)	6
Необлагаемые доходы	5 856	-	1 412	-
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	(166 307)	5	(204 566)	6
Льгота по налогу	-	-	-	-
Корректировка ранее признанных временных разниц	(9 752)	-	(2 542)	-
Расход по налогу на прибыль за год	(976 362)	30	(1 161 998)	32

б) Отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
тыс. руб.						
Основные средства	573	58	(305 463)	(251 109)	(304 890)	(251 051)
Нематериальные активы	1 010	941	(997)	(891)	13	50
Запасы	2 266 780	2 897 861	(5 224 388)	(5 604 648)	(2 957 608)	(2 706 787)
Дебиторская задолженность	61 328	73 315	-	-	61 329	73 315
Уставный капитал	-	-	(44 756)	(44 765)	(44 756)	(44 765)
Долгосрочные кредиты и займы	(8 048)	-	-	(12 510)	(8 048)	(12 510)
Краткосрочные кредиты и займы	18 328	-	-	63 987	18 328	63 987
Кредиторская задолженность	42 016	76 580	(155 207)	(87 014)	(113 191)	(10 434)
Оценочные обязательства	256 861	674 868	-	-	256 861	674 868
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	1 344 754	872 335	-	-	1 344 754	872 335
Прочие обязательства	337 429	178 969	-	-	337 429	178 969
Финансовые вложения	2 628	3 747	(2 451)	(2 016)	177	1 731
	4 323 659	4 778 674	(5 733 262)	(5 938 966)	(1 409 602)	(1 160 291)

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2025г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли.

Обоснование признания отложенного налогового актива - различие отражения расходов по кредитным договорам в бухгалтерском учете - в составе незавершённого строительства, в налоговом учете - в составе прочих расходов по мере оплаты процентов.

Большая часть убытков относится к операционному сегментам «Жилое строительство в России» (1 282 523 тыс.руб.), незначительная часть убытков относится к «Прочей деятельности» (62 231 тыс.руб.).

Руководство, при оценке реализуемости данного актива, основывается на имеющиеся утвержденные прогнозы получения будущей налогооблагаемой прибыли, достаточной для реализации убытков (Специализированные застройщики имеют на правах собственности/владения земельные участки и утвержденные проекты на строительство жилья). Предполагаемый срок реализации налоговых активов – 2026-2027г.г.

Срок истечения возможного принятия к зачету убытков против будущей налогооблагаемой прибыли – 2032 - 2035г.г.

В отчетности отложенные налоговые обязательства и активы представлены свернуто.

с) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	1 января 2025 года	Отражение в составе капитала	Отражение в составе прибыли/ убытка	Изменение в результате приобрете- ния	31 декабря 2025 года
Основные средства	(251 051)	-	(53 604)	(235)	(304 890)
Нематериальные активы	50	-	(37)		13
Запасы	(2 706 787)	-	(250 880)	59	(2 957 608)
Дебиторская задолженность	73 315	-	(12 302)	316	61 329
Уставный капитал	(44 765)	-	9	-	(44 756)
Долгосрочные кредиты и займы	(12 510)	-	4 462	-	(8 048)
Краткосрочные кредиты и займы	63 987	175 161	(220 820)	-	18 328
Кредиторская задолженность	(10 43)	-	(102 993)	235	(113 191)
Оценочные обязательства	674 868	-	(419 223)	1 216	256 861
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	872 335	-	432 004	40 415	1 344 754
Прочие обязательства	178 969	-	158 460	-	337 429
Финансовые вложения	1 731	-	(1 554)	-	177
	(1 160 291)	175 161	(466 478)	42 006	(1 409 602)

тыс. руб.	1 января 2024 года	Отражение в составе прибыли/ убытка	Изменение в результате приобретения	31 декабря 2024 года
Основные средства	(27 836)	(223 189)	(26)	(251 051)
Нематериальные активы	39	11	-	50
Запасы	(522 485)	(2 066 455)	(117 847)	(2 706 787)
Дебиторская задолженность	(39 597)	112 912	-	73 315
Уставный капитал	0	(44 765)	-	(44 765)
Долгосрочные кредиты и займы	(34 597)	22 087	-	(12 510)
Краткосрочные кредиты и займы	(4 030)	68 017	-	63 987
Кредиторская задолженность	27 770	(38 204)	-	(10 434)
Оценочные обязательства	83 446	591 290	132	674 868
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	183 354	659 761	29 220	872 335
Прочие обязательства	122 544	56 425	-	178 969
Финансовые вложения	(56 918)	58 649	-	1 731
	(268 310)	(803 460)	(88 521)	(1 160 291)

d) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

11 Основные средства

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудован ие	Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания	ППА	ИТОГО
Первоначальная стоимость							
Сальдо на 1 января 2024 года	17 165	395 278	55 765	23 704	27 800	167 628	687 340
Поступления	11 744	853 448	66 862	15 829	89 093	244 008	1 280 984
Выбытия	(874)	(167 763)	(23 988)	(14 361)	-	(48 171)	(255 157)
Сальдо на 31 декабря 2024 года	28 035	1 080 963	98 639	25 172	116 893	363 465	1 713 167
Сальдо на 1 января 2025 года	28 035	1 080 963	98 639	25 172	116 893	363 465	1 713 167
Поступления	22 356	52 814	28 576	8 787	1 615 193	497 343	2 225 069
Выбытия	(2 630)	(201 247)	(4 131)	(5 817)	(49 634)	(62 418)	(325 877)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	47 761	932 530	123 084	28 142	1 682 452	798 390	3 612 359
Амортизация							
Сальдо на 1 января 2024 года	(13 105)	(18 509)	(8 624)	(6 214)	0	(51 127)	(97 579)
Амортизация за отчетный период	(7 813)	(19 048)	(11 095)	(4 306)	(115)	(60 805)	(103 182)
Амортизация выбывших ОС	874	11 664	3 320	4 410	0	25 914	46 182
Сальдо на 31 декабря 2024 года	(20 044)	(25 893)	(16 399)	(6 110)	(115)	(86 018)	(154 579)
Сальдо на 1 января 2025 года	(20 044)	(25 893)	(16 399)	(6 110)	(115)	(86 018)	(154 579)
Амортизация за отчетный год	(14 465)	(16 767)	(13 878)	(7 084)	(11 163)	(125 528)	(188 885)
Амортизация выбывших ОС	821	14 293	2 159	147	0	23 892	41 312
Сальдо на 31 декабря 2025 года	(33 688)	(28 367)	(28 118)	(13 047)	(11 278)	(187 654)	(302 152)
Балансовая стоимость							
на 1 января 2024 года	4 060	376 769	47 141	17 490	27 800	116 501	589 761
На 31 декабря 2024 года	7 991	1 055 070	82 240	19 062	116 778	277 447	1 558 588
На 1 января 2025 года	7 991	1 055 070	82 240	19 062	116 778	277 447	1 558 588
на 31 декабря 2025 года	14 073	904 163	94 966	15 095	1 671 174	610 736	3 310 207

Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания представляют собой затраты на строительство объектов проекта «Фанпарк» (описание и стадия реализации проекта в Примечании 1 раздел Портфель проектов группы)

В 2025 году амортизационные отчисления основных средств в размере 121 358 тыс. руб. (60 112 тыс. руб.-в 2024г.) были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 57 249 тыс. руб. (37 559 тыс. руб.-в 2024г.) – в составе

административных расходов, 10 278 тыс. руб. (5 511 тыс. руб.- в 2024г.) – в составе коммерческих расходов.

12 Инвестиции

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	-	30 099
Инвестиции в ассоциированные компании	532 327	500 849
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	(7 212)	16 457
Размещение депозита	1 000	
Итого долгосрочные инвестиции	526 115	547 405
Краткосрочные инвестиции		
Векселя	25 400	15 000
Займы выданные	727 480	447 070
Итого краткосрочные инвестиции	752 880	462 070
Итого инвестиции	1 278 995	1 009 475

Векселя

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года		
Челябинское отделение N8597 ПАО СБЕРБАНК	7 800	-	вексель, по предъявлению	11,24%
Челябинское отделение N8597 ПАО СБЕРБАНК	2 600	-	вексель, по предъявлению	8,76%-8,86%
ТЕХСТРОЙ ООО	15 000	15 000	вексель, по предъявлению	34%
Итого	25 400	15 000		

Займы выданные

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
тыс. руб.	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года		
Долгосрочные займы				
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	-	99	28.01.2026	18,52%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	-	30 000	28.12.2026	22,77%

тыс. руб.	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 31 декабря 2025 года	на 31 декабря 2024 года		
Итого	-	30 099		
Краткосрочные займы				
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	99	-	28.01.2026	18,52%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	30 000	-	28.12.2026	22,77%
ОК-ФИНАНС ООО	-	26 000	31.12.2025	5% / 5,2%
Салтыков А.В.	2 300	2 300	01.08.2026	2/3 ключевой ставки
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	-	917	31.12.2025	16%
СЗ Северный дом	140	-	31.12.2026	9%
СЗ 45-й квартал Екатеринбург ООО	20	-	31.12.2026	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	260 000	31.12.2026	10%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	5 370	-	30.09.2026	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	145 988	8 923	31.12.2026	ключевая ставка+2%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	123 780	79 380	31.12.2026	ключевая ставка
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	59 550	59 550	31.12.2026	12%
Лосев Александр Леонидович	10 000	10 000	31.12.2025	ключевая ставка
СК Флай Плэнинг ООО	20 000	-	31.12.2026	ключевая ставка+2%
Техстрой ООО	3 343	-	31.12.2026	ключевая ставка+2%
ИП Файнман И.В.	6 400	-	30.01.2026	25%
СЗ АПРИ Флай Железноводск	150	-	30.09.2026	ключевая ставка+2%
СЗ АПРИ КМВ ООО	1 320	-	31.01.2026	ключевая ставка
АПРИФАРМ ООО	59 020	-	30.06.2026	ключевая ставка
Итого	727 480	447 070		

13 Запасы

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	8 309 005	6 214 618
Затраты по строящимся объектам	20 183 948	16 714 745
Объекты на регистрации	67 353	56 192
Товарно-материальные ценности	1 791 913	2 035 434
Права аренды	154 215	302 165
Земельные участки под строительство	581 137	386 211
Прочие запасы	55	119
Обесценение запасов	(6 680)	(8 451)
	31 080 946	25 701 033

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и водных ресурсов и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

14 Дебиторская задолженность

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний	792 770	-
	792 770	-

По состоянию на 31 декабря 2025 года долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 792 770 тыс. руб. представляет собой дисконтированную стоимость требования по договору купли-продажи долей в уставных капиталах дочерних компаний Группы.

Номинальная сумма задолженности составляет 1 000 000 тыс. руб., срок погашения — 30 июня 2027 года. Задолженность является беспроцентной; при первоначальном признании она дисконтирована с использованием рыночной ставки: 19% годовых за период 2026 года и 12% годовых за период 2027 года (прогнозные ставки, соответствующие среднесрочному прогнозу Банка России + спред). Разница между номинальной и дисконтированной стоимостью (207 230 тыс. руб.) признана в составе финансовых расходов отчётного периода.

Группа оценила ожидаемые кредитные убытки по данному требованию в соответствии с МСФО (IFRS) 9. По суждению руководства, кредитный риск по состоянию на отчётную дату является незначительным. Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался.

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей объектов строительства	2 046 232	156 358
Прочая задолженность покупателей	280 874	-
Активы по договорам реализации недвижимости	17 889 525	18 221 317
Расчеты по договорам цессии	98 358	667 471
Задолженность работников организации	9	56
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	4 483	9 223
Прочая дебиторская задолженность	274 939	213 244
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	203 952	51 578

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	263 060	1 300 054
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	23 081	90 801
Задолженность покупателей земельных участков	2 879 195	565 000
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	60 915	77 298
Резерв под обесценение	(9 756)	(4 791)
	24 014 867	21 347 609
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	10 190 693	10 464 821
Прочие авансы	1 483 007	833 421
Аванс для участия в аукционе за право приобретения проекта	-	16 495
Резерв под обесценение	(99 506)	(77 845)
	11 574 194	11 236 892
	36 381 831	32 584 501

15 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателями по договорам выступают АО «Дом.РФ», а также министерства имущества в Челябинской и Курганской областях. Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках;
- договорами аренды офисов. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург, в г. Железноводск, в г. Владивосток по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами;
- договорами финансовой аренды на технику и оборудование;
- договорами аренды водопользования акватории прудов в г. Москва и договорами по приобретению права на заключение договоров пользования водными объектами в г. Москва.

Ниже представлено изменение активов в форме права пользования в течение отчетного периода:

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Водопользование	Сооружения и оборудование парков развлечений	Итого
на 1 января 2024 года	339 963	63 308	32 683	-	20 510	456 464
Поступления	37 566	157 833	44 484	100 894	41 691	382 468
Выбытие/ модификация	(5 387)	(36 360)	(11 811)	-	-	(53 558)
Амортизация	(170 840)	(15 750)	(6 372)	(31)	(12 769)	(205 762)
на 31 декабря 2024 года	201 302	169 031	58 984	100 863	49 432	579 612
Поступления	9 145	469 584	27 759	291	-	506 779

Выбытие/ модификация	(658 275)	(26 775)	(31 135)	-	(4 508)	(720 693)
Амортизация	506 061	(91 637)	5 552	(5 172)	(15 551)	399 253
на 31 декабря 2025 года	58 233	520 203	61 160	95 982	29 373	764 951

В 2025 году по категории «Земельные участки» в строке «Амортизация» отражена положительная величина в размере 506 061 тыс. руб. Данная сумма представляет собой восстановление ранее начисленной накопленной амортизации в связи с выбытием активов в форме права пользования земельными участками в результате модификации и досрочного прекращения договоров аренды.

Активы в форме права пользования в балансе группы представлены в двух строках баланса: основные средства и запасы. В состав запасов включаются активы, предназначенные для дальнейшего использования в целях строительства объектов, их стоимость капитализируется в себестоимость объектов строительства.

Активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе основных средств в сумме 610 736 тыс. руб. (на 31 декабря 2024г.: 277 447 тыс. руб.):

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания	ИТОГО
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 1 января 2024 года	55 693	88 495	23 440	167 628
Поступления	44 484	157 833	41 691	244 008
Выбытия	(11 811)	(36 360)	-	(48 171)
Сальдо на 31 декабря 2024 года	88 366	209 968	65 131	363 465
Сальдо на 1 января 2025 года	88 366	209 968	65 131	363 465
Поступления	27 759	469 584	0	497 343
Выбытия	(31 135)	(26 775)	(4 508)	(62 418)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	84 990	652 777	60 623	798 390
Амортизация				
Сальдо на 1 января 2024 года	(23 010)	(25 187)	(2 930)	(51 127)
Амортизация за отчетный период	(14 695)	(33 341)	(12 769)	(60 805)
Амортизация выбывших ППА	8 323	17 591	0	25 914
Сальдо на 31 декабря 2024 года	(29 382)	(40 937)	(15 699)	(86 018)
Сальдо на 1 января 2025 года	(29 382)	(40 937)	(15 699)	(86 018)
Амортизация за отчетный год	(16 084)	(93 284)	(16 160)	(125 528)
Амортизация выбывших ППА	21 636	1 647	609	23 892
Сальдо на 31 декабря 2025 года	(23 830)	(132 574)	(31 250)	(187 654)
Балансовая стоимость				
на 1 января 2024 года	32 683	63 308	20 510	116 501
На 31 декабря 2024 года	58 984	169 031	49 432	277 447
На 1 января 2025 года	58 984	169 031	49 432	277 447
на 31 декабря 2025 года	61 160	520 203	29 373	610 736

Также активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе запасов в сумме 154 215 тыс. руб. (на 31 декабря 2024г.: 302 165 тыс. руб.):

	Земельные участки	Водопользование	ИТОГО
Первоначальная стоимость			
Сальдо на 1 января 2024 года	715 841	-	715 841
Поступления	37 566	100 894	138 460
Выбытия	(5 387)	-	(5 387)
Сальдо на 31 декабря 2024 года	748 020	100 894	848 914
Сальдо на 1 января 2025 года	748 020	100 894	848 914
Поступления	9 145	291	9 436
Выбытия	(658 275)	-	(658 275)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	98 890	101 185	200 075
Амортизация			
Сальдо на 1 января 2024 года	(375 878)	-	(375 878)
Амортизация за отчетный период	(171 153)	(31)	(171 184)
Амортизация выбывших ППА	313	-	313
Сальдо на 31 декабря 2024 года	(546 718)	(31)	(546 749)
Сальдо на 1 января 2025 года	(546 718)	(31)	(546 749)
Амортизация за отчетный год	(16 689)	(5 172)	(21 861)
Амортизация выбывших ППА	522 750	-	522 750
Сальдо на 31 декабря 2025 года	(40 657)	(5 203)	(45 860)
Балансовая стоимость			
на 1 января 2024 года	339 963	0	339 963
На 31 декабря 2024 года	201 302	100 863	302 165
На 1 января 2025 года	201 302	100 863	302 165
на 31 декабря 2025 года	58 233	95 982	154 215

Обязательства по аренде включают финансовую и операционную аренду. В течение отчетного периода Группа признала следующие обязательства по аренде:

тыс. руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства по аренде	21	585 638	230 879
Краткосрочные обязательства по аренде	21	430 190	532 086
Итого обязательств по аренде		1 015 828	762 965

Обязательства по аренде отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности и краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности соответственно.

Расходы на амортизацию, включенные в состав затрат по строящимся объектам в 2025 году, составили 139 474 тыс.руб. (2024г.: 172 348 тыс. руб.), в состав себестоимости составили 14 034

тыс. руб. (2024г.: 12 637 тыс. руб.), в состав административных расходов составили 61 988 тыс. руб. (2024г.: 28 659 тыс. руб.), в состав коммерческих расходов составили 5 558 тыс. руб. (2024г.: 4 178 тыс. руб.), в состав прочих расходов составили 63 452 тыс. руб. (2024г.: 31 551 тыс. руб.).

Процентные расходы по аренде в 2025 году составили 186 748 тыс. руб. (116 129 тыс. руб. в 2024 году), в том числе, включенные в

- финансовые расходы 134 743 тыс. руб. (2024г.: 38 161 тыс. руб.);
- в затраты по строящимся объектам 51 865 тыс.руб. (2024г.: 77 874 тыс. руб.);
- в состав себестоимости 140 тыс. руб. (2024г.: 94 тыс. руб.).

16 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Остатки на банковских счетах в рублях	601 024	538 603
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	601 024	538 603
Остаток денежных средств на счетах эскроу	4 817 476	7 401 624
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	5 418 500	7 940 227

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Договорные условия, раскрытые в примечании, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

17 Убыток от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;

- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы.

(b) Запасы

На 31 декабря 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 742 тыс. руб. (на 31.12.2024г.: 2 201 тыс. руб.), восстановление соответствующего резерва по обесценению в сумме 1 459 тыс. руб. было отражено в Прочих доходах (Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов). Данный резерв относится к готовой продукции и товарам для перепродажи в составе статьи Запасы.

По результатам теста на обесценение незавершенного строительства мы сделали вывод, что признаки обесценения отсутствуют.

Анализ чистой возмещаемой стоимости незавершенного строительства, квартир и готовой продукции был проведен на основании следующих допущений:

- Поступление денежных средств прогнозировалось как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах.
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства
- Учитывая снижение темпов роста цен на жилье и замедление рынка недвижимости, в ходе проведения теста мы начислили дополнительный резерв на расходы по кредитованию, учитывающий текущие рыночные ставки.

Группа проанализировала движение материалов и провела восстановление списания части материалов, находящихся без движения, в течение отчетного периода, на сумму 312 тыс. руб. (в 2024 году Группа провела списание части материалов, находящихся без движения, в сумме 19 105 тыс. руб.)

	31 декабря 2025	31 декабря 2024	Восстановление резерва по запасам
Обесценение запасов			
- материалы без движения	(5 938)	(6 250)	312
Обесценение запасов			
- готовые квартиры	(742)	(2 201)	1 459
Обесценение запасов	(6 680)	(8 451)	1 771

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 28 456 тыс. руб. (в 2024 году признан резерв под обесценение авансов выданных, в размере 68 100 тыс. руб.).

(d) Списание кредиторской задолженности после истечения срока исковой давности

В отчетном периоде была списана кредиторская задолженность после истечения срока исковой давности в сумме 5 943 тыс. руб. (за 2024 год – 3 536 тыс. руб.).

18 Капитал

(a) Уставный капитал

При создании АО АПРИ «Флай Плэнинг» (новое наименование ПАО «АПРИ») были выпущены акции обыкновенные бездокументарные номинальной стоимостью 1 руб. каждая в общем количестве 475 000 тыс. штук. Акции Общества были оплачены полностью.

01 августа 2023 года Советом директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» было принято решение об увеличении уставного капитала АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки. 09 ноября 2023 года в соответствии с решением Банка России осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», размещаемых путем закрытой подписки (регистрационный номер 1-01-12464- К-001D). Основным акционером АО «АПРИ Флай Плэнинг» внесены денежные средства за акции в размере 549 763 тыс. руб. (549 763 тыс. шт. номиналом 1 руб.). Таким образом, уставный капитал общества на 31.12.2023 года составил 1 024 763 тыс. руб. Регистрация отчета осуществлена 22 февраля 2024 года.

Советом директоров акционерного общества 14.05.2024 года принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций в количестве 115 236 593 шт. номинальной стоимостью 1 руб. каждая посредством открытой подписки с ценой размещения 9 рублей 70 копеек. По итогам размещения дополнительных акций по открытой подписке было размещено и оплачено 90 675 810 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая, уставный капитал составил 1 115 439 тыс. руб.

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2024 году принято решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров группы в совокупном размере 350 000 тыс. руб. Дивиденды были начислены, но фактически не выплачены. В 2025 году решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров Группы также не принималось.

За 2025 год базовая прибыль на акцию составляет 2,02 руб. (2,28 руб. за 2024 год). На 31 декабря 2025г. и на 31 декабря 2024г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

(c) Управление капиталом

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

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

В течение 2025 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

19 Резервы

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по неиспользо- ванным отпускам	Резерв по гарантийным обязательст- вам	Резерв по судебным разбира- тельствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2025 года	2 659 183	16 329	5 809	17 869	2 699 190
Поступление в связи с объединением бизнеса	-	241	190	1 812	2 243
Резервы, начисленные в отчетном году	2 328 092	24 686	76 375	108 101	2 537 254
Резервы, использованные в отчетном году	(4 134 697)	(18 008)	(5 155)	(51 811)	(4 209 671)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	852 578	23 248	77 219	75 971	1 029 016

(a) Расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимых для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(b) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

20 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

тыс. руб.

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	13 962 593	9 978 672
Облигационные займы	4 079 461	2 858 327
Займы	96 361	89 562
	18 138 415	12 926 561
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	20 720 787	17 120 960
Облигационные займы	4 204 102	1 032 317
Займы	553 323	652 199
	25 478 212	18 805 476
	43 616 627	31 732 037

По состоянию на 31.12.2025 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 34 683 380 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 обязательства по проектному финансированию составляли 27 099 632 тыс.руб.

- Залог земельных участков /права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 128,74 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ НЕВА», ООО «Специализированный застройщик «Апри Флай Курорт», ООО «Специализированный застройщик «Апри Флай Партнерс»);
- поручительство: ПАО «АПРИ», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», Ключкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Карабинцев Д.А., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия -4», Матюк В.И., ООО УЗТМ); ИП Ключкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»; ООО «Специализированный застройщик «45 квартал».
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры в готовых домах комплекса мкрн.Привилегия, мкрн.Притяжение, мкрн.Парковый ;
- залог оборудования залоговой стоимостью 49 216 000 руб.
- залог акций в размере 225 000 000 шт.
- залог векселей в сумме 10 400 тыс.руб.

- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика).

(a) Получение и погашение проектных кредитов

За 12 месяцев 2025 года было получено проектное финансирование на общую сумму 20 187 млн.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани», мкрн.Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 14 775 млн.руб.

Также осуществлялось финансирование на цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования, строительство инфраструктуры и др.) группой компаний.

(b) Выпуск и погашение облигаций

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 02.09.2025

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находились Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны, 22% на 9-12 купоны.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 19.06.2025. Погашены в полном объеме.

Срок обращения – 1 092 дней (3 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.

- С 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны, 28% на 9-12 купоны, размер процентной ставки на 13-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 03.11.2026

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.

- С 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 18% на 1-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 22.04.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 19.09.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 750 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 21% на 1-4 купоны, 24% на 5-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 14.09.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 22.12.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 250 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 32% на 5-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 12.11.2024 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 142 093 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 30% на 1-4 купоны, размер процентной ставки на 5-16 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 07.11.2028

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 26.11.2024 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-06, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 30 950 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – КС+8% на 1-18 купоны, размер процентной ставки на 19-49 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 30 дней
 Дата погашения – 05.12.2028
 Срок обращения – 1 470 дней (4 года)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 40,43,46 и 49 купонов.
- С 12.02.2025 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-07, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 305 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 29,5% на 1-18 купоны, размер процентной ставки на 19-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 30 дней
 Амортизация не предусмотрена
 Дата погашения – 17.01.2030 г.
 Срок обращения – 1 800 дней (5 лет).
- С 25.12.2024 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-08, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 625 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 34% на 1-12 купоны, размер процентной ставки на 13-49 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 30 дней
 Дата погашения – 03.01.2029 г.
 Срок обращения – 1 470 дней (4 года)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 38-48 купоны - по 8,33% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты, 49 купон - 8,37% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты.
- С 04.03.2025 общество размещает Биржевые облигации серии БО-002Р-09 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 тыс. руб.
 Размер купона, годовых – 32% на 1-12 купоны, размер процентной ставки на 13-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
 Купонный период – 30 дней
 Дата погашения – 06.02.2030г.
 Срок обращения – 1 800 день (5 лет)
 Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 51, 54, 57, 60 купонов.

- С 22.05.2025 общество размещает Биржевые облигации серии БО-002Р-10 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 30,5% на 1-15 купоны, размер процентной ставки на 16-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 26.04.2030г.
Срок обращения – 1 800 день (5 лет)
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 51, 54, 57, 60 купонов.
- 29.08.2025 Общество разместило Биржевые облигации серии БО-002Р-11 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 2 500 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 25% на весь период.
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 13.08.2028г.
Срок обращения – 1 080 дней
Амортизация не предусмотрена
- 26.12.2025 Общество разместило Биржевые облигации серии БО-002Р-12 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 600 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 25% на весь период.
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 08.06.2029г.
Срок обращения – 1 260 дней
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 33, 36, 39, 42 купонов.

ЦФА:

- С 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находились Цифровые финансовые активы FLY-1-DT-092024-0000 от 11.09.2023 на сумму 176 300 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 18%
Купонный период – 91-94 дня
Дата погашения – 30.09.2024
Срок обращения – 367 дней
Погашены в полном объеме.

(с) Условия привлечения кредитов и займов

Наименование займодавца	Сумма основного долга и процентов на 31 декабря 2025 года, тыс. руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	1 100 152	1 644 670	КС+6,5%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 623 565	1 207 157	0,01-(КС+7,7)%	28.12.2027

ПАО «Сбербанк России»	991 674	718 228	0,01-(КC+7,5)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	2 040 356	1 494 030	0,01-(КC+7,5)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	89 611	273 077	0,01-(КC+5,4)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	272 797	369 731	0,01-(КC+5,04)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	160 237	515 851	0,01-(КC+5,04)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	123 902	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	1 223 024	3 265 544	0,01-(КC+7,19)%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	4 163 647	3 111 584	0,01-(КC+7,38)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	696 247	500 000	(КC+7,5)%	28.03.2026
ПАО «Сбербанк России»	719 829	681 312	0,01-(КC+5,5)%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	681 231	500 000	КC+7,5%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	849 692	650 000	0,01-(КC+5,5)%	28.03.2028
ПАО «Сбербанк России»	374 502	346 742	0,01-(КC+7,7)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	320 468	622 600	КC+4,7%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 171 521	976 624	0,01-КC+4,95%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	431 255	436 071	0,01-(КC+3,5)%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	62 564	1 018 947	0,01-КC+4,51%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	4 465 286	4 450 000	КC+4,7%	28.12.2028
ПАО «Сбербанк России»	548 293	679 562	0,01-КC+6,1%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	981 413	809 773	0,01-КC+4,8%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	939 093	768 288	0,01-КC+4,8%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 368 974	1 029 940	КC+6,8%	28.03.2026
АО «ДОМ.РФ БАНК»	391 552	8 452 866	0,01-(КC+5)%	30.06.2030
АО «АЛЬФА-БАНК»	4 245 290	3 715 770	0,01-27,5%	30.06.2027
АО «АЛЬФА-БАНК»	87 973	2 554 609	0,01-(КC+6,5)%	31.03.2031
ПАО «Сбербанк России»	380 748	663 460	КC+7%	15.01.2028
ПАО «Сбербанк России»	242 430	1 228 445	0,01-КC+5,65%	28.06.2029
ПАО «Сбербанк России»	687 168	1 785 000	КC+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	525 620	1 785 000	КC+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	919 117	1 710 000	КC+5,7%	28.03.2028
БАНК ВТБ (ПАО)	8 267	408 840	2/3КC+3%	29.06.2037
БАНК ВТБ (ПАО)	958 933	6 848 995	2/3КC+3%	29.06.2037
ООО КАМКОМБАНК	146 064	150 000	КC+3,7%	08.09.2027
ООО КАМКОМБАНК	194 774	200 000	КC+3,7%	08.09.2027
СОВКОМБАНК ПАО	496 111	500 000	КC+6%	05.02.2027
ООО МФК Фордевинд	100 031	180 025	3,3% ежемесячно	28.06.2026
24 КВАРТАЛ-ЕКАТЕРИНБУРГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	347	6 100	26%	31.12.2026
ООО «Комплекттехмаркет»	40 002	20 000	КC%	31.12.2026
ООО «Основа»	96 361	65 000	КC%	27.11.2027
ООО «Инвестиции Плюс»	21 003	21 000	КC%	31.12.2026

ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	230 778	200 000	40%	31.12.2026
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	4 685	4 800	9%	31.12.2026
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	58 650	41 646	9%	31.12.2026
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	22 210	17 000	9%	31.12.2026
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	41 275	40 000	КС+1%	28.10.2026
Займы от физических лиц	34 342	-	от 0 до 18%	31.12.2026
Выпуск биржевых облигаций	526 975	500 000	21-24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	1 136 934	1 000 000	18%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	760 250	750 000	21%	14.09.2027
Выпуск биржевых облигаций	241 566	250 000	24%	17.12.2027
Выпуск биржевых облигаций	135 464	142 030	30%	07.11.2028
Выпуск биржевых облигаций	30 268	30 950	КС+8%	05.12.2028
Выпуск биржевых облигаций	295 783	305 000	29,5%	17.01.2030
Выпуск биржевых облигаций	575 956	625 000	34%	03.01.2029
Выпуск биржевых облигаций	978 829	1 000 000	32%	06.02.2030
Выпуск биржевых облигаций	492 465	500 000	30,5%	26.04.2030
Выпуск биржевых облигаций	2 508 145	2 500 000	25%	13.08.2028
Выпуск биржевых облигаций	600 928	600 000	25%	08.06.2029
Итого:	43 616 627			

В кредитных договорах, заключенных группой, а также в решениях по облигационным выпускам предусмотрены следующие финансовые ковенанты

ПАО СБЕРБАНК:

Заемщик обязан обеспечить величину собственных чистых активов в течение срока кредитования Проекта после выхода на эксплуатационную фазу в размере не менее уставного капитала (выполняется на каждую отчетную дату по всем заемщикам)

АО Альфа-Банк

Соотношение Чистого совокупного долга (Net DEBT) к EBITDA Группы компаний не должно превышать 4 (4,00 на 31.12.2025, 3,14 на 31.12.2024);

Размер Собственного капитала Группы компаний не должен быть менее 2 млрд. руб. (9,2 млрд. на 31.12.2025, 8,5 млрд. на 31.12.2024)

ПАО ВТБ

Соотношение Чистого совокупного долга (Net DEBT) к EBITDA Группы компаний не должно превышать 5,0 (4,00 на 31.12.2025, 3,14 на 31.12.2024)

ООО Камкомбанк

Поддержание чистого кредитового оборота заемщика в банке в сумме не менее 350 000 тыс. руб. (Выполнено в 2025 году)

Кредитор: ПАО Совкомбанк

Поддержание чистого кредитового оборота заемщика в банке в сумме не менее 500 000 тыс. руб.
(Выполнено в 2025 году)

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2023 года	16 333 184	937 726	3 647 086	20 917 996
Изменения за 2024 год				
Поступило займов (кредитов, облигаций)	16 943 769	670 851	463 738	18 078 358
Начислено процентов (купоны), в т.ч. Обязательства, возникшие при приобретении контроля	3 328 486	129 437	830 917	4 288 840
Выплачено денежными средствами	(13 906 043)	(256 972)	(353 977)	(14 516 992)
Выплачено процентов (купоны)	(1 775 512)	(77 485)	(697 120)	(2 550 117)
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу	236 340	-	-	236 340
Сальдо на 31 декабря 2024 года	27 099 632	741 761	3 890 644	31 732 037

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2024 года	27 099 632	741 761	3 890 644	31 732 037
Поступило займов (кредитов, облигаций)	20 186 684	481 857	5 551 169	26 219 710
Начислено процентов (купоны)	5 864 912	139 998	1 868 200	7 873 110
Выплачено денежными средствами	(14 775 123)	(571 849)	(1 433 937)	(16 780 909)
Выплачено процентов (купоны)	(3 618 296)	(142 083)	(1 592 513)	(5 352 892)

Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу	(74 429)	-	-	(74 429)
---	----------	---	---	----------

Сальдо на 31 декабря 2025 года	34 683 380	649 684	8 283 563	43 616 627
---------------------------------------	-------------------	----------------	------------------	-------------------

В 2025 начисленные проценты были отнесены:

- в себестоимость продукции и основных средств в размере 3 872 318 тыс. руб. (2 162 809 тыс. руб. в 2024 г.)

- в финансовые расходы в сумме 4 000 791 тыс. руб. (2 126 031 тыс. руб. в 2024 г.).

21 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	Прим .	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i>			
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости		-	140 226
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов		50 292	74 525
Обязательства по договорам финансовой аренды		535 346	156 354
Задолженность поставщикам и подрядчикам		-	-
		585 638	371 105
<i>Авансы полученные</i>			
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости		9 032 440	11 971 573
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении		457 697	194 013
		9 490 137	12 165 586
<i>Торговая и прочая кредиторская задолженность</i>			
Задолженность по налогам и взносам		730 094	70 415
Задолженность поставщикам и подрядчикам		4 065 167	3 342 149
Прочая кредиторская задолженность		776 769	129 919
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями		-	257 411
Задолженность по выплате дивидендов		350 000	350 000
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов		53 040	315 454
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды		377 150	216 632

	Прим	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Задолженность перед работниками организации	.	152	84
Задолженность за приобретенные земельные участки		-	12 500
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций		1 005 694	-
		7 358 066	4 694 564
		17 433 841	17 231 255

Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций включает задолженность за приобретение 50% долей ООО «Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3» и 50% долей ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс».

Задолженность по налогам и взносам» в составе Торговой и прочей кредиторской задолженности — 730 094 тыс. руб. состоит, в основном, из налога на прибыль по сроку уплаты 28.03.2026г. (просроченной задолженности нет). Рост налога на прибыль пришелся на 2 полугодие 2025г. в связи более высокими финансовыми результатами (прибыль), чем в 1 полугодии 2025г.

22 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Уровень 2		
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	601 024	538 603
Дебиторская задолженность	24 807 637	21 347 609
Займы выданные	727 480	477 169
	26 136 141	22 363 381
Обязательства		
Кредиты и займы	43 616 627	31 732 037
Обязательства по договорам аренды	1 015 828	762 965
Торговая и прочая кредиторская задолженность	6 927 876	4 162 478
	51 560 331	36 657 480

(а) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

Политика управления рисками ПАО «АПРИ» регулируется внутренним документом ПАО «АПРИ», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты (аккредитива) или с использованием эскроу счетов.

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

Группа оценивает кредитный риск в связи с продажей квартир по инвестиционным договорам как незначительный, поскольку сделки структурированы и обеспечены передаваемым имуществом. Организации, приобретающие имущество по договорам инвестирования, проходят оценку на платежеспособность исходя из их текущего финансового положения и истории взаимодействия с группой. Подобные сделки являются единичными и кредитные риски по ним оцениваются индивидуально.

(iii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам приобретения недвижимости
- Дебиторская задолженность при реализации дочерних компаний и прочих объектов инвестиций группы
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Уровень кредитного риска

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

тыс. руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Инвестиции	1 278 995	1 009 475
Торговая и прочая дебиторская задолженность	24 807 637	21 347 609
Денежные средства и их эквиваленты	601 024	538 603
	26 687 656	22 895 687

Убытки от обесценения

По состоянию на 31 декабря 2025 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 9 756 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года 4 791 тыс. руб.).

(с) 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.

Риск ликвидности связан с возможностью затруднений при выполнении Группой финансовых обязательств. На 31 декабря 2025 года долговая нагрузка составила 44 млрд. руб. Большая часть долговой нагрузки представлена проектным финансированием строящихся объектов (25 млрд. руб.), обеспеченным активами в виде готовых объектов и незавершенного строительства. Группа управляет этим риском, поддерживая ликвидность через денежные остатки (0,6 млрд. руб. на отчетную дату), накопления на счетах эскроу (4,8 млрд. руб. на отчетную дату) и неиспользованные кредитные линии (17,6 млрд. руб.), а также проводя централизованное управление денежными потоками.

Для обеспечения исполнения обязательств группа ведет регулярный мониторинг исполнения условий договоров, использует инструменты рефинансирования и плановой реструктуризации, направленной на удлинение сроков заимствований. Также группа привлекает денежные средства через размещение облигационных займов.

Для оценки ликвидности Группа использует прогноз денежных потоков на 12 месяцев (до 31 декабря 2026 года):

- При выполнении базового плана продаж, прогнозными ставками кредитования 19-25% прогнозируемый чистый денежный поток — положительный, 3,9 млрд. руб.

- Стресс тестирование включает снижение продаж на 25% (до 75% от плана), а также снижение объемов поступления дебиторской задолженности. Прогнозируемый дефицит ликвидности 0,6 млрд. руб. Меры реагирования включают, получение дополнительного кредита под залог готовых квартир (потенциальная сумма на 31.12.2025 составляет 1,2 млрд. руб.), размещение облигационного займа.

При прогнозировании учтено использование инструментов рефинансирования кредитов в формате проектного финансирования в кредиты под готовые квартиры с изменением графика платежей (5,7 млрд. руб.), рефинансирование бридж-кредитов в проектное финансирование по условиям кредитных договоров (1,4 млрд. руб.), а также реструктуризация, направленная на удлинение сроков заимствований (4,7 млрд. руб.). На момент составления отчетности уже проведено плановое рефинансирование кредитов в формате проектного финансирования в сумме 0,8 млрд. руб., реструктуризация в сумме 1,2 млрд. руб.

31 декабря 2025 г.		Денежные потоки по договору						Итого
тыс. руб.	Балансовая стоимость	0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-4 года	5 лет и более	
Банковские кредиты	34 683 381	14 463 733	9 768 355	8 601 143	5 799 801	636 036	759 866	40 028 934
Облигации	8 283 563	1 298 271	2 260 878	2 669 881	4 453 837	2 162 934	844 272	13 690 073
Займы	649 683	110 411	555 998	115 680	-	-	-	782 089
Обязательства по операционной и финансовой аренде	1 015 828	134 106	405 911	238 532	226 963	208 148	490 479	1 704 139
Кредиторская задолженность	7 081 664	3 523 731	3 207 933	350 000	-	-	0	7 081 664
Итого	51 714 119	19 530 252	16 199 075	11 975 236	10 480 601	3 007 118	2 094 617	63 286 899

(d) Рыночный риск

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

Валютный риск

Группа незначительно подвержена воздействию валютного риска поскольку в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой

Соглашения о зачете

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

По состоянию на 31 декабря 2025 и на 31 декабря 2024 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

Процентный риск

Группа подвержена риску изменения процентных ставок в связи с наличием финансовых обязательств с плавающей процентной ставкой. По состоянию на 31 декабря 2025 года обязательства с переменной ставкой, привязанной к ключевой ставке Банка России (КС), составляют 34 683 380 тыс. руб. и представлены исключительно кредитами проектного финансирования. Маржа над КС по действующим договорам находится в диапазоне 3,5%–7,7% годовых. Ключевая ставка Банка России на 31 декабря 2025 года составляла 16,0% годовых.

Прочие финансовые обязательства Группы (биржевые облигации — 8 284 млн руб., субсидированный кредит ВТБ — 959 млн руб., прочие займы — 670 млн руб.) привлечены по фиксированным либо субсидированным ставкам и не подвержены риску изменения рыночных ставок.

В целях управления процентным риском Группа осуществляет хеджирование посредством приобретения опционов «флор» у ПАО Сбербанк, ограничивающих эффективную ставку по части обязательств снизу.

Ниже представлен анализ чувствительности финансовых расходов Группы к изменению ключевой ставки Банка России при условии, что объем обязательств с плавающей ставкой остаётся неизменным в течение всего года.

Сценарий	Изм. КС, п.п.	Новый уровень КС, %	Влияние на фин. расходы, тыс. руб./год	Эффект на прибыль
Существенное снижение КС (-5 п.п.)	-5	11,0%	-1 734 169	рост прибыли
Снижение КС (-2 п.п.)	-2	14,0%	-693 668	рост прибыли
Снижение КС (-1 п.п.)	-1	15,0%	-346 834	рост прибыли
Базовый сценарий (КС = 16%)	-	16,0%	-	—
Повышение КС (+1 п.п.)	+1	17,0%	346 834	снижение прибыли
Повышение КС (+2 п.п.)	+2	18,0%	693 668	снижение прибыли
Существенное повышение КС (+5 п.п.)	+5	21,0%	1 734 169	снижение прибыли

23 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа состояла из материнской компании и 40 юридических лица (на 31 декабря 2024 года: 39 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

			Право собственности/голосования		
		Сфера деятельности	Страна регистрации	2025	2024
1	ПАО «АПРИ»	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия		
2	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	Застройщик	Россия	50%	50%
3	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	Застройщик	Россия	100%	100%
4	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	100%
5	ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	100%	99%
6	ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	50%
7	ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ»	Застройщик	Россия	100%	100%
8	ООО «ИК-Касарги»	База отдыха, имущественная компания	Россия	50%	50%
9	ООО «Специализированный застройщик «Попов Лог»	Застройщик	Россия	50%	50%
10	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	50%
11	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2»	Застройщик	Россия	50%	50%
12	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»	Застройщик	Россия	50%	50%
13	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»	Застройщик	Россия	50%	50%
14	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5»	Застройщик	Россия	50%	50%
15	ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	50%	50%
16	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток»	Застройщик	Россия	100%	100%
17	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%

			Право собственности/голосования		
		Сфера деятельности	Страна регистрации	2025	2024
18	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»	Застройщик	Россия	50%	50%
19	ООО «АПРИ Столица»	Девелопер	Россия	85%	85%
20	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица»	Застройщик	Россия	85%	85%
21	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр»	Застройщик	Россия	85%	85%
22	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева»	Застройщик	Россия	85%	85%
23	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева»	Застройщик	Россия	70%	100%
24	ООО «Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3»	Застройщик	Россия	100%	50%
25	ООО «АПРИ Проектное бюро»	Деятельность в области архитектуры	Россия	100%	100%
26	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Эссенуки»	Застройщик	Россия	70%	70%
27	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Железноводск»	Застройщик	Россия	0%	65%
28	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Курорт»	Застройщик	Россия	50%	65%
29	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ КМВ»	Застройщик	Россия	0%	65%
30	ООО «Академия спорта»	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	100%
31	ООО «АПРИ РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	85,1%	85,1%
32	ООО «АПРИ Площадка»	Производство строительных материалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%

			Право собственности/голосования		
		Сфера деятельности	Страна регистрации	2025	2024
33	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр»	Застройщик	Россия	50%	100%
34	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 1»	Застройщик	Россия	65%	65%
35	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 2»	Застройщик	Россия	65%	65%
36	ООО «РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
37	ООО «ОЗЕРО 1»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
38	ООО «РИО» (до 16.07.2025 ООО «ОЗЕРО 2»)	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
39	ООО «ПЛОЩАДКА»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	51%
40	ООО «Специализированный застройщик «Пригородный»	Застройщик	Россия	50%	50%
41	ООО «Академия хоккея А.С. Якушева»	Инфраструктурный проект	Россия	70%	-
42	ООО «АЙС»	Инфраструктурный проект	Россия	51%	-
43	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Застройщик	Россия	65,5%	-

С компаниями, в которых Группа владеет 50% долей участия, заключены корпоративные соглашения, в соответствии с которыми Группа осуществляет контроль над такими компаниями.

В 2025 году с целью повышения операционной эффективности Группа приняла решение о прекращении участия ПАО «АПРИ» в обществах ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Железноводск» и ООО «Специализированный застройщик «АПРИ КМВ». Контроль над данными компаниями утрачен в октябре 2025 года в связи с выходом ПАО «АПРИ» из состава участников.

Наименование дочернего предприятия	Дата Выбытия	Обстоятельства выбытия	Прибыль от выбытия
ООО «Специализированный	03.10.2025	Решение участника ПАО	1 036

застройщик «АПРИ КМВ»		«АПРИ»	
ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Железноводск»	03.10.2025	Решение участника ПАО «АПРИ»	94

24 Условные активы и обязательства

(a) Страхование и хеджирование рисков

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(c) 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. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

25 Связанные стороны

(a) Операции с ключевым управленческим персоналом

(i) Вознаграждение ключевого управленческого персонала

К ключевому управленческому персоналу отнесены: члены совета директоров, генеральные директора компаний Группы, включая их заместителей.

Вознаграждения, полученные ключевым управленческим персоналом в отчетном году, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

тыс.руб.	2025 год	2024 год
Заработная плата, включая отпуск и премии	67 059	57 732
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	26 092	18 321
	93 151	76 052

Все вознаграждения, полученные ключевым управленческим персоналом в отчетном году, являются краткосрочными. Долгосрочные вознаграждения не предусмотрены (отсутствуют).

(ii) Операции с ключевым управленческим персоналом

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Договор цессии	-	-	943	-
Реализация недвижимости	10 147	26 224	12 744	7 744
Займы полученные, с %	90	13 079	(1 313)	1 307
Прочие договоры	-	1 294	-	1 865
	10 237	40 597	12 374	10 915

(b) Прочие операции со связанными сторонами

Операции с материнской компанией (ООО ОК-Финанс)

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Договор займа, с %	146 631	120 428	-	(69 051)
Инвестиционные договоры	-	-	(714 070)	(714 070)
Договор купли-продажи земельных участков	-	115 908	55 100	55 100
Договоры цессии (перевода долга)	180 262	650 000	655 708	650 000
Реализация недвижимости	-	69 558	-	615 380
Договор купли- продажи доли в	14 000	-	(14 000)	-

уставном капитале

Предварительный договор

купли-продажи ценных бумаг

245 677	-	711 466	-
586 570	955 894	694 204	537 359

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Агентский договор	4 557	25 227	4 158	8 619
Договор займа, с %	227 515	416 006	197 726	27 861
Договоры цессии (перевода долга)	24 384	905 909	22 923	214 484
Инвестиционный договор	-	27 000	-	-
Продажа товарно-материальных ценностей	33 100	534 293	4 412	(12 112)
Соглашение о возмещении расходов	-	17 221	-	30 059
Договор купли продажи акций	-	255 000	-	(255 000)
Реализация недвижимости	-	8 723	-	-
Прочие договоры	19 742	37 891	48 278	23 740
	309 298	2 227 269	277 497	37 650

Операции с прочими связанными сторонами

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

	Сумма сделки за год, закончившийся 31 декабря		Сальдо расчетов по состоянию на 31 декабря	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Агентский договор	21 009	34 119	(3 652)	(5 938)
Договор займа, с %	80 123	368 408	265 499	(346 225)
Инвестиционный договор	-	578 049	-	62 209
Коммунальные услуги и содержание поселка	133 581	78 240	67 866	25 090
Продажа товарно-материальных ценностей	-	-	(300)	-
Договор купли-продажи доли в уставном капитале	22 000	600 015	-	299 985
Соглашение о намерениях покупки доли в уставном капитале	-	389 500	-	389 500
Договор оказания услуг (аутсорсинг бухгалтерских и юридических услуг)	-	39 717	-	17 068
Договор поручительства	-	51 639	-	103 388
Прочие договоры	5 435	40 182	13 493	46 253
	262 149	2 179 869	342 906	591 330

Условия займов между связанными сторонами

Займы	Залог	Средневзвешанная ставка, % годовых	Выдано займов	Возвращено займов	Сумма % оплаченных заемщиками	Остаток по займам	Остаток по %	Срок возврата
Выданный	Беззалоговый	21	(181 605)	26 000	10 380	370 230	92 995	12 мес.
Полученный	Беззалоговый	18	-	-	-	500	595	12 мес.

Между Группой и материнской компанией ООО «Ок-Финанс» заключен предварительный договор купли-продажи ценных бумаг. До 31.12.2026г. планируется заключение основного договора купли-продажи ценных бумаг. Передаточное распоряжение о списании с лицевого счета ценных бумаг – не позднее 30 календарных дней после подписания основного договора купли-продажи.

Между Группой и материнской компанией ООО «Ок-Финанс» заключены договоры об инвестиционной деятельности в строительстве на строительство коммерческих помещений г.Челябинск мкрн. Привилегия. Планируемый срок передачи – 2 квартал 2027г.

26 Приобретение дочерних предприятий

С целью развития бизнеса Группа приобрела контроль над рядом компаний путем приобретения 100% долей уставного капитала или путем подписания соглашений, позволяющих идентифицировать контроль, и назначения управляющего персонала. Результаты операций дочерних компаний включены в консолидированную отчетность с даты приобретения. Ниже приведены данные о приобретенных дочерних предприятиях в 2025 году.

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения контроля	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения в тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс. руб.	Доходы от выгодного приобретения в тыс. руб.	Выручка за год в тыс. руб.	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности в тыс. руб.	Убыток за год в тыс. руб.	Прибыль / (Убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности в тыс. руб.
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Застройщик, в портфеле проект	65,5%	18.11.2025	Приобретение 50% долей по договору купли-продажи	14 000	44 850	(8 425)	23 084	-	(5 919)	781

Следующая таблица отражает финальное распределение цены приобретения на стоимость чистых активов:

	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Итого
Земельный участок под строительство	1 168	1 168
Прочие активы	42 799	42 799
Запасы	381 902	381 902
Дебиторская задолженность	34 792	34 792
Денежные средства	716	716
Кредиты и займы	(199 811)	(199 811)
Кредиторская задолженность	(210 315)	(210 315)
Прочие обязательства	(6 401)	(6 401)
Справедливая стоимость чистых активов	44 850	44 850
<i>Отрицательный гудвил,</i>	<i>(8 425)</i>	<i>(8 425)</i>

	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Итого
Сумма приобретения	14 000	14 000
Стоимость инвестиций в актив на дату приобретения	22 425	22 425
Увеличение денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(716)	(716)

Ниже приведены данные о приобретенных дочерних предприятиях в 2024 году.

Наименование дочернего предприятия	Сфера деятельности	Доля владения	Дата приобретения контроля	Основание получения контроля	Справедливая стоимость переданного возмещения, тыс. руб.	Справедливая стоимость ЧА на дату приобретения контроля в тыс.руб.	Доходы от выгодного приобретения	Выручка за год	Выручка с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности	Прибыль за год	Прибыль/(убыток) с даты приобретения, признанная в составе консолидированной отчетности
ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	Застройщик, в портфеле проект "Мкр Притяжение" (Челябинская область, Сосновский район, пос.Западный), площадь жилья 563 тыс. кв.м.	50%	10.01.2024	Корпоративное соглашение об осуществлении прав участников	-	598 047	(275 339)	5 549 358	5 549 358	669 975	669 975
ООО «Академия спорта»	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	100%	19.01.2024	Приобретение 100% долей по договору купли-продажи	10	(22)	32	14 700	14 700	(14 800)	(14 800)

Следующая таблица отражает финальное распределение цены приобретения на стоимость чистых активов:

Основные средства	1 676	-	1 676
Прочие активы	2 846 531	160	2 846 691

	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3»	ООО «Академия спорта»	Итого
Запасы	2 562 617	-	2 562 617
Дебиторская задолженность	2 043 836	180	2 044 016
Денежные средства	832 420	28	832 448
Кредиты и займы	(6 611 736)	-	(6 611 736)
Кредиторская задолженность	(691 173)	(372)	(691 545)
Прочие обязательства	(386 124)	(18)	(386 142)
Справедливая стоимость чистых активов	598 047	(22)	598 025
<i>Отрицательный гудвилл,</i>	<i>(275 339)</i>	<i>32</i>	<i>(275 307)</i>
Сумма приобретения	0	10	10
Доля неконтролирующих участников	161 104	0	161 104
Стоимость инвестиций в актив на дату приобретения	161 604	0	161 604
Увеличение денежных средств и их эквивалентов при приобретении	(832 420)	(28)	(832 448)

27 События после отчетной даты

Финансовые события

23.01.2026 завершено размещение выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-13, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4В02-13-12464-К-002Р от 26.12.2025г. Количество размещенных биржевых облигаций 2 700 000 (Два миллиона семьсот тысяч) штук, общий объем выпуска 2 700 000 000 (Два миллиарда семьсот миллионов) рублей.

03 апреля 2026г. завершено размещение выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-14, регистрационный номер выпуска 4В02-14-12464-К-002Р от 19.03.2026. Количество размещенных биржевых облигаций 2 400 000 (Два миллиона четыреста тысяч) штук, общий объем выпуска 2 400 000 000 (Два миллиарда четыреста миллионов) рублей.

22 апреля размещен дополнительный выпуск № 1 биржевых облигации бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-14 (регистрационный номер 4В02-14-12464-К-002Р от 16.04.2026). Количество размещенных биржевых облигаций дополнительного выпуска 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) штук, общий объем выпуска 2 600 000 000 (Два миллиарда шестьсот миллионов) рублей.

Получение кредитов

ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум» был заключен 11.02.2026 кредитный договор с ПАО Сбербанк под залог готовых квартир в сумме 187 900 тыс.руб для приобретения земельного участка для реализации нового проекта. Срок кредита – 28.03.2028г.

В рамках реализации крупного проекта «Фанпарк» 12.02.2026 был заключен кредитный договор на строительство коммерческих помещений и апартаментов в сумме 9 137 508 тыс.руб. с графиком погашения 31.12.2030г. Заемщик – ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Кредитор – Банк ВТБ (ПАО)

На цели реализации 2 очереди проекта 25.03.2026 оформлен договор на проектное финансирование 2 жилых домов в общей сумме 769 837 тыс.руб. на срок до 28.12.2027 года (заемщик – ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»).

Рефинансирование

В марте 2026 года после ввода домов в эксплуатацию рефинансированы кредиты в формате проектного финансирования через кредит под залог готового жилья с изменением сроков погашения:

- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» в сумме 990 000 руб.

- ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» в сумму 1 017 216 тыс.руб.

Остаток свободных денежных средств был направлен на погашение задолженности ООО «Специализированный застройщик «АПРИ НЕВА».

Задолженность по кредитному договору ООО «Специализированный застройщик «АПРИ НЕВА» была погашена в полном объеме в сумме 1 029 940 тыс.руб. в том числе за счет выдачи кредитов на компании группы:

- ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» в сумме 520 000 тыс.руб.;
- ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4» в сумме 220 000 тыс.руб.;
- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг» в сумме 200 000 тыс.руб.

Плановая реструктуризация

В рамках проведения плановой реструктуризации, направленной на удлинение сроков заимствований подписаны дополнительные соглашения к кредитным договорам:

- ООО «Специализированный застройщик «45 квартал»;
- ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»;
- ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»;
- ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг».

Прочие события

12.02.2026 заключен договор купли-продажи доли УК ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2», ПАО «АПРИ» выкупило 50% доли УК, став единственным участником общества.

12.02.2026г. заключен договор купли-продажи доли УК ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс». По результатам сделки ПАО «АПРИ» получило долю в размере 75%.

17.02.2026г. заключен договор купли-продажи доли УК ООО «ТехСтрой», в соответствии с которым ПАО «АПРИ» стало владельцем 100% уставного капитала.

02.03.2026г. Советом директоров принято решение о досрочном прекращении полномочий генерального директора Шаля С.В. с 03.03.2026г. и о назначении нового генерального директора Крутолапова П.Д. с 04.03.2026г.

28 Существенная информация об учетной политике

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

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики:

(a) Принципы консолидации

(i) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом 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. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(ii) *Сделки по объединению бизнеса*

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость передано возмещения; плюс
- сумма признанной не контролирующей долей в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретённого предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- Нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретённых активов за вычетом принятых обязательств.

Если это разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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.

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

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

(iii) 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 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.

(iv) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

(v) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

- выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей
- выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам (применяется коэффициент К_{гот}). При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов (применяется коэффициент К_{дду}). При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в

консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов 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.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

(d) 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.

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог 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 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 финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;

- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. 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. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. 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.

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, недвижимость предназначенную для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

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

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

(g) Основные средства**(i) Признание и оценка**

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

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

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

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

(ii) Последующие затраты

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.

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

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

здания	10-20 лет;
машины и оборудование	5-10 лет;
прочие основные средства	2-5 лет.

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

(h) Нематериальные активы

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

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

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, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

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.

(i) Финансовые инструменты

(j) Признание и прекращение признания

Финансовые активы и обязательства признаются в консолидированном отчёте о финансовом положении с момента, когда Группа становится стороной договорных положений инструмента. Торговая дебиторская задолженность при первоначальном признании оценивается по цене сделки в соответствии с МСФО (IFRS) 15, если она не содержит значительного компонента финансирования. Все прочие финансовые активы и обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости; для активов и обязательств, не оцениваемых впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в первоначальную стоимость включаются непосредственно относящиеся затраты по сделке.

Группа прекращает признание финансового актива, когда истекают договорные права на денежные потоки от актива либо когда Группа передаёт права на получение денежных потоков и практически все риски и выгоды, связанные с владением активом. Финансовое обязательство прекращает признаваться, когда соответствующее обязательство исполнено, аннулировано или истёк срок его действия.

(ii) Классификация и последующая оценка финансовых активов

После первоначального признания финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток в зависимости от бизнес-модели управления активом и характеристик предусмотренных договором денежных потоков.

Финансовый актив оценивается по **амортизированной стоимости**, если выполняются оба следующих условия: актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков, и договорные условия актива обуславливают получение денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счёт основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. К данной категории Группа относит займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Финансовый актив оценивается по **справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, если выполняются оба следующих условия: актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путём получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путём

продажи финансовых активов, и договорные условия актива обуславливают получение денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счёт основной суммы долга и процентов. По состоянию на отчётную дату Группа не имеет финансовых активов данной категории.

Все прочие финансовые активы оцениваются по **справедливой стоимости через прибыль или убыток**.

Классификация и последующая оценка финансовых обязательств

После первоначального признания финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(iii) Обесценение финансовых активов

По финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, Группа признаёт оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в соответствии с разделом 5.5 МСФО (IFRS) 9.

По состоянию на каждую отчётную дату Группа оценивает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания. Если значительного увеличения кредитного риска не произошло, оценочный резерв оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, возникающих вследствие операций в сфере применения МСФО (IFRS) 15 и не содержащих значительного компонента финансирования, Группа всегда оценивает оценочный резерв в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Ожидаемые кредитные убытки оцениваются способом, который отражает непредвзятую и взвешенную с учётом вероятности сумму, временную стоимость денег, а также обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчётную дату без чрезмерных затрат или усилий.

(iv) Взаимозачёт

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в нетто-величине только при наличии юридически закреплённого права на взаимозачёт и намерения произвести расчёт на нетто-основе либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(v) Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(vi) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты

приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(vii) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(viii) Расчет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Группа разработала методику расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых инструментов. Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, будь то оценка на индивидуальной или групповой основе, принимая во внимание всю обоснованную и подтверждаемую информацию, в том числе прогнозную. В случае, если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа оценивает оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

При оценке убытков от обесценения Группа не использует упрощения практического характера в соответствии с п. 5.5.15 (b) МСФО 9.

Оценка убытков от обесценения согласно МСФО (IFRS) 9 по всем категориям финансовых активов требует применения суждения, в частности, при определении убытков от обесценения и оценке значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков, и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Расчеты ожидаемых кредитных убытков Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей.

К элементам моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся следующие:

- критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв под обесценение по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, и качественная оценка;
- объединение финансовых активов в Группе, когда ожидаемые кредитные убытки по ним оцениваются на групповой основе;
- разработка моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, включая различные формулы и выбор исходных данных;
- определение взаимосвязей между макроэкономическими сценариями и экономическими

данными, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);

- выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для моделей оценки ожидаемых кредитных убытков.

(k) Обесценение

(i) *Непроизводные финансовые активы*

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.
- Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что

перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

(I) Резервы

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

(i) 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.

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(m) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

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) Арендные платежи

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;

- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(n) Инвестиционная недвижимость

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

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, с неопределенным будущим использованием, не отнесенным еще к конкретным девелоперским проектам.

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

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

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

29 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО**Чистый долг**

тыс. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	8 933 247	4 632 405
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	34 683 380	27 099 632
Денежные средства и их эквиваленты	(5 418 500)	(7 940 227)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(601 024)	(538 603)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(4 817 476)	(7 401 624)
Чистая сумма задолженности	38 198 127	23 791 810

EBITDA (прибыль до вычета процентов, налогов и амортизационных отчислений)

тыс. руб.	За год, закончившийся 31 декабря 2025 года	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 248 274	2 442 679
Амортизация основных средств и нематериальных активов	188 885	103 182
Финансовые расходы после капитализации	4 750 451	2 555 148
Финансовые доходы после капитализации	(381 158)	(115 872)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	1 776 619	1 424 919
Расход по налогу на прибыль	976 362	1 161 998
EBITDA	9 559 433	7 572 054

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 апреля 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам
Е.Н. Бугрова