

ПАО «АПРИ»

**Сокращенная промежуточная консолидированная
финансовая отчетность в соответствии со
стандартами МСФО
по состоянию на 30 июня 2026 года
и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату**

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации.....	3
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года	6
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	8
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	9
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	10

Примечания

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности	12
2 Принципы составления финансовой отчетности.....	19
3 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	21
4 Новые стандарты и интерпретации	22
5 Операционные сегменты	23
6 Выручка	24
7 Доходы и расходы.....	27
8 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)	29
9 Расходы на вознаграждение работникам	30
10 Расход по налогу на прибыль	30
11 Основные средства	30
12 Инвестиции.....	31
13 Запасы.....	32
14 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	33
15 Аренда	35
16 Денежные средства и их эквиваленты	38
17 Убыток от обесценения нефинансовых активов	38
18 Капитал	39
19 Резервы	40
20 Кредиты и займы.....	41
21 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность	50
22 Финансовые активы и обязательства	50
23 Существенные дочерние предприятия	52
24 Условные активы и обязательства.....	55
25 Связанные стороны	56
26 Существенная информация об учетной политике	58
27 События после отчетной даты	72
28 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО.....	73

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации

Акционерам публичного акционерного общества «АПРИ»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении публичного акционерного общества «АПРИ» (ОГРН 1197456003360) и его дочерних организаций (далее – Группа) по состоянию на 30 июня 2026 года и связанных с ним сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации (далее – сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в формировании вывода о данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает направление запросов, в первую очередь, лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Основание для вывода с оговоркой

Согласно информации, полученной нами в ходе аудита консолидированной финансовой отчетности Группы за 2025 год, в составе выручки от обычных видов деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, отражены доходы от продажи долей в дочерних компаниях без потери контроля в общей сумме 1 530 060 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 в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации в отношении сравнительной информации за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, то в сокращенном промежуточном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе показатель выручки уменьшился бы на сумму 1 530 060 тыс. руб.; себестоимость уменьшилась бы на 23 459 тыс. руб., прибыль до налогообложения и совокупный доход, причитающийся акционерам, уменьшились бы на 1 506 601 тыс. руб.; базовая прибыль на акцию уменьшилась бы на 1,35 руб. (примечание 18); в сокращенном промежуточном консолидированном отчете об изменениях в собственном капитале прибыль и совокупный доход уменьшились бы на 1 506 601 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 сокращенном промежуточном консолидированном отчете о движении денежных средств показатель прибыли до налогообложения уменьшился бы на 1 506 601 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 1 530 060 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.

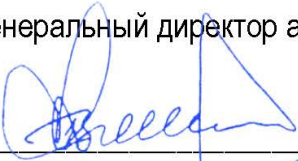
Вывод с оговоркой

На основе проведенной нами обзорной проверки, за исключением обстоятельств, изложенных в предыдущем разделе, не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая сокращенная промежуточная консолидированная

финансовая информация по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

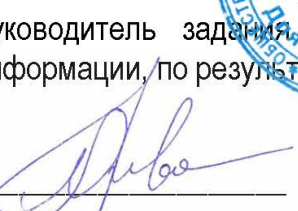
Винокуров Дмитрий Михайлович

Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006009642)


(подпись)

Румянцева Мария Михайловна

Руководитель задания по проведению обзорной проверки промежуточной финансовой информации, по результатам которого составлено заключение (ОРНЗ 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
ОРНЗ 11606074503

«28» августа 2026 года

Всего сброшюровано 73 листов.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 30 июня 2026 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим	на 30 июня 2026 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2025 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	11	3 869 731	3 310 207
Инвестиционная недвижимость		194 186	184 650
Долгосрочные инвестиции	12	515 792	526 115
Отложенные налоговые активы		743 808	-
Долгосрочная дебиторская задолженность	14	-	792 770
Итого внеоборотных активов		5 323 517	4 813 742
Оборотные активы			
Запасы	13	32 388 818	31 080 946
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	14	26 821 807	24 014 867
Авансы выданные	14	17 098 396	11 574 194
Инвестиции	12	2 482 811	752 880
Переплата по налогу на прибыль		66 866	1 807
Денежные средства*	16	975 191	601 024
Итого оборотных активов		79 833 889	68 025 718
Всего активов		85 157 406	72 839 460

*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 5 505 809 тыс. руб. на 30 июня 2026 года (на 31 декабря 2025 года в сумме 4 817 476 тыс. руб.).

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	на 30 июня 2026 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2025 года
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	18	1 115 439	1 115 439
Добавочный капитал		788 880	788 880
Нераспределенная прибыль		5 583 680	5 595 765
Доля неконтролирующих участников		1 627 929	1 696 517
Собственные акции		-	(15)
Всего собственного капитала		9 115 928	9 196 586
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	38 585 902	18 138 415
Отложенные налоговые обязательства		1 672 727	1 409 602
Долгосрочная кредиторская задолженность	21	717 648	585 638
Итого долгосрочных обязательств		40 976 277	20 133 655
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	20	16 574 168	25 478 212
Авансы полученные	21	10 696 532	9 490 137
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	6 195 774	7 358 066
Текущие обязательства по налогу на прибыль		355 725	153 788
Резервы	19	1 243 002	1 029 016
Итого краткосрочных обязательств		35 065 201	43 509 219
Всего обязательств		76 041 478	63 642 874
Всего собственного капитала и обязательств		85 157 406	72 839 460

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бургрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-73, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2026 года (неаудированные данные)	30 июня 2025 года (неаудированные данные)
Выручка	6	12 013 549	9 277 672
Себестоимость продаж		(7 209 836)	(5 160 216)
Валовая прибыль		4 803 713	4 117 456
Административные расходы	7(a)	(472 657)	(297 255)
Коммерческие расходы	7(b)	(702 435)	(659 206)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(10 324)	(7 621)
Прочие доходы	7(c)	61 567	65 611
Прочие расходы	7(d)	(263 380)	(325 250)
Результаты операционной деятельности		3 416 484	2 893 735
Финансовые доходы	8	213 001	66 427
Финансовые расходы	8	(3 432 709)	(1 771 938)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		(3 219 708)	(1 705 511)
Прибыль до налогообложения		196 776	1 188 224
Расходы по налогу на прибыль	10	(76 117)	(208 867)
Прибыль и общий совокупный доход за период		120 659	979 357
в том числе приходящаяся на долю:			
Акционерам компании		84 074	866 725
Держателям неконтролирующих долей		36 585	112 632

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-73, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Капитал, причитающийся собственникам Компании

	Уставный капитал	Собственные акции	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2025 года	1 115 439		788 880	4 522 159	6 426 478	2 041 361	8 467 839
Общий совокупный доход за период							
Прибыль за шесть месяцев 2025 года	-	-	-	866 725	866 725	112 632	979 357
Итого общий совокупный доход за шесть месяцев 2025 года	-	-	-	866 725	866 725	112 632	979 357
Операции с собственниками Компании							
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-	-	-	(994 833)	(994 833)	(509 473)	(1 504 306)
Выкуп собственных акций	-	(14)	-	-	(14)	-	(14)
Итого операций с собственниками Компании	-	(14)	-	(994 833)	(994 847)	(509 473)	(1 504 320)
Остаток на 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	1 115 439	(14)	788 880	4 394 051	6 298 356	1 644 520	7 942 876
Остаток на 1 января 2026 года	1 115 439	(15)	788 880	5 595 765	7 500 069	1 696 517	9 196 586
Общий совокупный доход за период							
Прибыль за шесть месяцев 2026 года				84 074	84 074	36 585	120 659
Итого общий совокупный доход за шесть месяцев 2026 года	-	-	-	84 074	84 074	36 585	120 659
Дивиденды	-	-	-	-	-	(60 000)	(60 000)
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-	-	-	(126 159)	(126 159)	(15 173)	(141 332)
Продажа собственных акций	-	15	-	-	15	-	15
Итого операций с собственниками Компании	-	15	-	(126 159)	(126 144)	(75 173)	(201 317)
Остаток на 30 июня 2026 года (неаудированные данные)	1 115 439	-	788 880	5 553 680	7 457 999	1 657 929	9 115 928

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-73, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

За шесть месяцев, закончившихся			
Прим.	30 июня 2026 года (неаудированные данные)	30 июня 2025 года (неаудированные данные)	
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения	196 776	1 188 224	
Корректировки			
Амортизация	128 096	19 367	
Операции в результате объединения бизнеса	-	(1 504 306)	
Финансовые доходы	8 (213 001)	(66 427)	
Финансовые расходы	8 3 432 709	1 771 938	
Чистый убыток/(прибыль) от обесценения (восстановления обесценения) нефинансовых активов	7(c,d) 11 089	(7 438)	
Изменение доли в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	10 324	7 621	
	3 565 993	1 408 979	
Изменения			
Изменение запасов	214 311	(3 266 838)	
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	(2 069 090)	1 386 447	
Изменение авансов выданных	(5 530 313)	620 494	
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(894 431)	1 077 184	
Изменение авансов полученных	1 206 395	(1 120 860)	
Изменение резервов	19 213 986	(770 629)	
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
	(3 293 149)	(665 223)	
Налог на прибыль уплаченный	(765 125)	(139 738)	
Проценты уплаченные	20 (4 318 440)	(3 141 494)	
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности			
	(8 376 714)	(3 946 455)	
Другие денежные потоки			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт	24 290	14 758	
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения	-	(1 380 297)	
Поступления от выбытия инвестиций	-	2 316 767	
Приобретение долей в уставных капиталах других предприятий	(104 893)	-	

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-73, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

За шесть месяцев, закончившихся			
Прим.	30 июня 2026 года (неаудированные данные)	30 июня 2025 года (неаудированные данные)	
Выдано займов	(1 785 493)	(279 812)	
Поступления от погашения займов	20 099	917	
Приобретение основных средств	(669 161)	(49 529)	
Поступления от продажи векселе и акций	9 369	-	
Чистый поток денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности	(2 505 789)	622 804	
Продажа/(Выкуп) собственных акций	15	(14)	
Поступления от продажи долей в дочерних организациях без утраты контроля	130 000	-	
Финансовая аренда	(76 126)	(45 594)	
Выплата дивидендов	(60 000)	-	
Получение кредитов/займов	20 611 942	11 566 917	18(b)
Погашение кредитов/займов	(9 349 161)	(8 497 491)	20
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	11 256 670	3 023 818	
Нетто увеличение/ (уменьшение) денежных средств	374 167	(299 833)	
Денежные средства на начало периода	601 024	538 603	
Денежные средства на конец периода	975 191	238 770	16

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова



Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12-73, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

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. 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 2026 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 течение 2026 года наблюдается снижение валютных курсов по отношению к рублю относительно значений на 31 декабря 2025 года. По состоянию на 30 июня 2026 года ключевая ставка Банка России составляла 14,25%.

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:

	30 июня 2026г., руб.	31 декабря 2025 г., руб.
1 доллар США	77,7539	78,2267
1 евро	88,6472	92,0938

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» 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, Группа 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 30.06.2026 (по данным ЕРЗ.РФ) Группа сохраняет сильные позиции на рынке жилой недвижимости Челябинской области: лидирует по накопленному вводу жилья (с 2016 года) и объёму текущего строительства с долей рынка 12,97%, а также занимает четвертое место по объёму ввода жилья в 2026 году. В Свердловской области Группа находится на 23-м месте по объёму ввода жилья в 2026 году и на 31-м — по объёму текущего строительства. В Приморском крае на старте нового проекта Группа занимает 45 место в регионе по объёму текущего строительства.

Группа 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 2026 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 134,2 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, а также многопрофильное учреждение дополнительного образования и частная начальная школа «Парковый Смарт Премиум».

- «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 всесезонным мультикурортом «Фанпарк» в шаговой доступности. На отчетную дату введено в эксплуатацию 159,6 тыс. кв. м. жилья и нежилых помещений.

Общая площадь проекта: 250 тыс. кв. м.

Период реализации проекта: 2022-2027 гг.

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 55 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений.
Период реализации проекта: 2022-2026 гг.
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 «ТвоюПривилегию» 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 гг.
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 3 кв. 2026 г., а полностью объект будет сдан в 2028 г.
- «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. Открыты продажи 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). Отсыпка большой горы завершена, идёт прокладка инженерных сетей, заканчиваются работы по устройству покрытий. 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. Аквапарк, гостиница находятся в стадии строительства.

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. Во 2 квартале м2026 года заключен договор КРТ. 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 180 тыс. кв. м. жилья комфорт-класса в скандинавском архитектурном стиле. В мае 2026 года утвержден проект планировки и проект межевания территории площадью 38,55 га в Троицкой Горе, граничащей с городом Петергоф. В настоящее время

проектные работы первого этапа завершены, экспертиза получена, ведется работа по 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.
- «АПРИ Ессентуки» (г. Ессентуки) – проект строительства сети отелей- санаториев совмещенных с комплексом апартаментов в формате «Твоя Привилегия» в городе Ессентуки. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

(с) Информация об основных акционерах

	На 30 июня 2026 года		На 31 декабря 2025 года	
	руб.	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
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 30.06.2026 год Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 1/26 от 23.01.2026 г.	Состав членов Правления ПАО АПРИ на 30.06.2026 года Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 37/25 от 26.12.2025 Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 4/26 от 02.03.2026 г.
Букреев Александр Сергеевич Карабинцев Тимофей Владиславович Крутолапов Павел Дмитриевич Овакимян Алексей Дмитриевич Пичугин Иван Владимирович Толмачев Дмитрий Евгеньевич Савченков Владимир Васильевич	Бугрова Елена Николаевна Крутолапов Павел Дмитриевич Степанищев Артем Сергеевич Маркелов Андрей Олегович
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 Карабинцев Тимофей Владиславович Крутолапов Павел Дмитриевич Овакимян Алексей Дмитриевич Пичугин Иван Владимирович Толмачев Дмитрий Евгеньевич Савченков Владимир Васильевич	Шаль Сергей Вернерович Бугрова Елена Николаевна Крутолапов Павел Дмитриевич Степанищев Артем Сергеевич Маркелов Андрей Олегович

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

Среднесписочная численность сотрудников компаний Группы на 30.06.2026г. составляла 122 человек (на 31.12.2025г.: 83 человека).

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Принцип соответствия стандартам МСФО

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии со стандартами МСФО, включая требования стандарта МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

(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 сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность состоит из сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 г., раскрываемых сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к раскрываемой сокращенной промежуточной консолидированной отчетности. Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, подготовленной в соответствии со стандартами МСФО. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2025 год и соответствующими примечаниями.

В настоящей сокращенной промежуточной 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 2025 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности по стандартам 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.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказывающие наиболее

значительное влияние на суммы, отражаемые в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, включает в себя:

- Примечание 1(а) Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность- суждение о рисках и компенсирующих факторах, влияющих на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно;
- Примечание 5 Операционные сегменты- суждение по определению операционных сегментов;
- Примечание 6 Выручка- суждение о непредъявленной к оплате начисленной выручки;
- Примечание 13 Запасы- суждение о классификации земельных участков;
- Примечание 14 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность - суждение по оценке ожидаемых кредитных убытков, включая суждение об отсутствии необходимости резервирования требования номинальной стоимостью 1 000 000 тыс. руб.;
- Примечание 17 Убыток от обесценения нефинансовых активов- суждение об оценке чистой стоимости возможной продажи запасов;
- Примечание 23 Существенные дочерние предприятия- суждение о наличии контроля над обществами с долей участия 50%.
- Примечание 26 Существенная информация об учетной политике- суждение о капитализации затрат по заимствованиям; суждение о взаимозачете отложенных налоговых активов и обязательств.

(е) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности

С целью сопоставимости сравнительной информации в данную сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность были внесены изменения в сравнительные данные за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: из состава Коммерческих и Прочих расходов сделан рекласс в Выручку в сумме 72 537 тыс.руб.:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Влияние корректировок	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (пересмотрено)
Выручка	9 350 209	(72 537)	9 277 672
Коммерческие расходы	(701 170)	41 964	(659 206)
Прочие расходы	(355 823)	30 573	(325 250)

Влияние корректировок

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Рекласс штрафных санкций по 214- ФЗ	Рекласс субсидирования пониженной % ставки	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (пересмотрено)
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений	7 742 631	(30 573)	(41 964)	7 670 094
ТвояПривилегия, г. Челябинск	2 567 776	(8 192)	(22 110)	2 537 474
Парковый Премиум, г. Челябинск	1 010 374	(13 348)	(10 702)	986 324
Притяжение, г. Челябинск	1 703 742		(7 526)	1 696 216
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	1 666 477	(9 033)	(1 351)	1 656 093

Влияние корректировок

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	Рекласс штрафных санкций по 214-ФЗ	Рекласс субсидирования пониженной % ставки	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (пересмотрено)
ЖК Грани, г. Челябинск	754 046		(275)	753 771
Коммерческие помещения (Западный берег)	40 216			40 216
Коммерческие расходы	(701 170)		41 964	(659 206)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(41 964)		41 964	0
Прочие расходы	(355 823)	30 573		(325 250)
Штрафы по 214-ФЗ	(30 573)	30 573		0

3 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Группа применяет все новые и измененные стандарты и интерпретации, обязательные для применения в отчетных периодах, начинающихся с 1 января 2026 года. Группа не применяла досрочно ни один из стандартов и поправок, вступление в силу которых запланировано на более поздние периоды.

Новые и измененные стандарты, примененные впервые в текущем периоде

Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и стандарту МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» — Классификация и оценка финансовых инструментов (выпущены 30 мая 2024 года, вступили в силу с 1 января 2026 года)

Поправки уточняют порядок оценки предусмотренных договором денежных потоков по финансовым активам с характеристиками, связанными с экологическими, социальными и критериями корпоративного управления (ESG), а также уточняют дату прекращения признания финансовых активов и обязательств при расчетах через электронные платежные системы. Кроме того, поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации.

Влияние на финансовую отчетность: Указанные поправки были применены Группой впервые в текущем отчетном периоде. Принимая во внимание отсутствие у Группы финансовых инструментов с ESG-характеристиками и расчетов через электронные платежные системы, применение данных поправок не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования стандартов МСФО — Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 1, стандарту МСФО (IFRS) 7, стандарту МСФО (IFRS) 9, стандарту МСФО (IFRS) 10 и стандарту МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 года, вступили в силу с 1 января 2026 года)

Поправки носят в основном редакционный и уточняющий характер и направлены на устранение несоответствий в следующих стандартах МСФО:

- **Стандарт МСФО (IFRS) 1** — учет хеджирования для организаций, впервые применяющих стандарты МСФО;
- **Стандарт МСФО (IFRS) 7** (включая руководство по применению) — требования к раскрытию информации о прибыли/убытке от прекращения признания, отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также о кредитном риске;
- **Стандарт МСФО (IFRS) 9** — учет прекращения признания обязательств по аренде и оценка торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании;
- **Стандарт МСФО (IFRS) 10** — уточнение определения агента де-факто;

- **Стандарт МСФО (IAS) 7** — уточнение терминологии в отношении методов учета дочерних, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Влияние на финансовую отчетность: Указанные поправки были применены Группой впервые в текущем отчетном периоде и не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Новые стандарты и интерпретации

Группа не осуществляла досрочного применения стандартов, интерпретаций или поправок, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Ожидается, что применение новых требований в будущих периодах не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, за исключением возможных изменений в представлении и раскрытии информации. Группа продолжает мониторинг и оценку влияния указанных изменений.

Стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2027 года или после этой даты)

Стандарт МСФО (IFRS) 18 заменяет стандарт МСФО (IAS) 1 и вводит три категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую), новые промежуточные итоги (включая операционную прибыль и прибыль до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль), требования к сверке альтернативных показателей эффективности деятельности, установленных руководством, с итогами по стандартам МСФО, а также принципы агрегации и детализации информации и требования к представлению операционных расходов.

Ожидаемое влияние: Группа продолжает оценку влияния данного стандарта. Ожидается, что его применение приведет к изменениям в структуре представления информации в отчете о прибыли или убытке и в раскрытиях, однако существенного влияния на финансовые результаты не ожидается.

Стандарт МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2027 года или после этой даты)

Стандарт является добровольным и позволяет определенным дочерним организациям, не имеющим публичной обязанности по отчетности, применять стандарты МСФО с сокращенными требованиями к раскрытию информации при соблюдении установленных критериев.

Ожидаемое влияние: Группа оценивает применимость данного стандарта к своим дочерним организациям. На текущий момент значительного влияния не ожидается.

Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 10 и стандарту МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (дата вступления в силу не определена)

Поправки устраняют несоответствие между требованиями стандарта МСФО (IFRS) 10 и стандарта МСФО (IAS) 28 в отношении признания прибыли или убытка от продажи или вноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Ожидаемое влияние: Группа не ожидает существенного влияния данных поправок на консолидированную финансовую отчетность.

5 Операционные сегменты

(а) Описание операционного сегмента

Группа осуществляет деятельность в сфере строительства и реализации жилой и нежилой недвижимости на территории Российской Федерации (Челябинская и Свердловская области, Приморский край). Руководитель, отвечающий за операционные решения (POOP), — Правление ПАО «АПРИ».

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.

Соответственно, операционными сегментами Группы в значении МСФО (IFRS) 8.5 являются отдельные строительные проекты.

Для целей представления информации операционные сегменты объединены в один отчетный сегмент — жилое и коммерческое строительство в Российской Федерации — на основании МСФО (IFRS) 8.12, поскольку они имеют сходные экономические характеристики и являются сходными по всем следующим признакам: характер продукции (жилая и нежилая недвижимость), характер производственного процесса (строительство в рамках комплексного освоения территории), тип покупателей (преимущественно физические лица), методы реализации продукции и характер нормативно-правовой среды (Федеральный закон 214-ФЗ и связанное регулирование).

(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 стандарта МСФО (IFRS) 8) ниже представлена структура выручки по регионам присутствия Группы:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Челябинская область	10 477 609	7 621 579
Свердловская область	1 498 914	1 656 093
О. Русский (г. Владивосток)	37 026	-
Итого выручка по договорам с покупателями	12 013 549	9 277 672

Распределение основано на месте нахождения строительного проекта.

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

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Основные средства	3 123 799	2 699 471
Инвестиционная недвижимость	194 186	184 650
Активы в форме права пользования	745 932	610 736
Итого внеоборотные активы	4 063 917	3 494 857

(в) Структура выручки

Анализ выручки по видам продукции и услуг представлен ниже. Подробное раскрытие в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» приведено в Примечании 6 «Выручка».

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Реализация жилых и нежилых помещений	11 827 543	7 670 094
Реализация прав по строительным проектам ¹	150 688	1 570 430
Прочая выручка	35 318	37 148
Итого выручка по договорам с покупателями	12 013 549	9 277 672

¹ Реализация имущественных прав (уступка прав требования) по строительным проектам признаётся в момент передачи контроля покупателю в соответствии со стандартом 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 со стандартом МСФО (IFRS) 8.34 не применяется.

6 Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	11 827 543	7 670 094
ТвояПривилегия, г. Челябинск	3 907 973	2 537 474
Парковый Премиум, г. Челябинск	728 275	986 324
Притяжение, г. Челябинск	3 990 861	1 696 216
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	1 498 914	1 656 093
ЖК Грани, г. Челябинск	1 052 727	753 771
Коммерческие помещения (Западный берег)	611 767	40 216
О. Русский (г. Владивосток)	37 026	-
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	150 688	1 570 430
Аренда	35 026	37 023
Услуги по управлению	292	125
	12 013 549	9 277 672

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени:	6 220 238	6 369 976
в том числе по договорам участия в долевом строительстве (214-ФЗ)	3 554 215	3 805 931
в том числе по договорам об инвестиционной деятельности	2 666 023	2 564 045
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	5 607 305	1 300 118
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	150 688	1 570 430
Прочая выручка	35 318	37 148
	12 013 549	9 277 672

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, включает выручку по двум видам договоров:

а) Договоры участия в долевом строительстве, заключаемые в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. Расчёты по таким договорам осуществляются с использованием счетов эскроу: средства покупателей поступают в уполномоченный банк и раскрываются Группе после ввода объекта в эксплуатацию и регистрации права собственности первого участника долевого строительства. Выручка признаётся в течение времени в соответствии с подпунктом (с) пункта 35 МСФО (IFRS) 15, поскольку создаваемый объект не имеет альтернативного использования для Группы в силу договорных и законодательных ограничений и Группа обладает правом на оплату выполненной к текущей дате работы при расторжении договора по причинам, не связанным с неисполнением Группой своих обязательств. За шесть месяцев 2026 года по таким договорам признана выручка 3 554 215 тыс. руб. (за шесть месяцев 2025 года: 3 805 931 тыс. руб.).

б) Договоры об инвестиционной деятельности, предметом которых являются объекты коммерческой и жилой недвижимости. Такие договоры не заключаются в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ; счета эскроу по ним не используются; средства инвесторов поступают непосредственно застройщику либо обязательства погашаются зачётом встречных требований по договорам подряда. Право собственности на объект переходит к инвестору после полной оплаты (зачёта). За шесть месяцев 2026 года по таким договорам признана выручка 2 666 023 тыс. руб. (за шесть месяцев 2025 года: 2 564 045 тыс. руб.), что составляет 42,9 % выручки, признаваемой в течение времени (за шесть месяцев 2025 года: 40,3 %).

Выручка по договорам об инвестиционной деятельности признаётся в течение времени на основании подпункта (с) пункта 35 МСФО (IFRS) 15: поскольку создаваемый объект не имеет альтернативного использования для Группы в силу договорных и законодательных ограничений и Группа обладает правом

на оплату выполненной к текущей дате работы при расторжении договора по причинам, не связанным с неисполнением Группой своих обязательств (инвестор не имеет права на расторжение договора по собственной инициативе, кроме как в случаях нарушения застройщиком своих обязательств по договору).

Степень выполнения обязанности к исполнению определяется ресурсным методом как произведение двух коэффициентов: коэффициента готовности объекта — отношения фактически понесённых затрат на строительство к общей величине затрат, предусмотренных бюджетом проекта, — и коэффициента заключённых договоров — отношения площади объектов, в отношении которых заключены договоры, к общей реализуемой площади объекта.

Смещение продаж от договоров долевого участия к договорам купли-продажи готовых объектов связано с текущими рыночными условиями: покупатели в первую очередь рассматривают и покупают готовое жилье по договорам купли-продажи (ДКП), а не по договорам долевого участия (ДДУ). Наш запас и ассортимент готового жилья позволяет покупателям делать выбор в пользу готового жилья.

В выручке за 6 месяцев 2026 года была признана сумма в размере 45 894 тыс. руб. в отношении погашения обязательств по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31.12.2025 года, (в выручке за 2025 год в отношении обязательств по состоянию на 31.12.2024 года: 91 508 тыс. руб.). Во 2 полугодии 2026 года будет признана выручка в сумме 864 473 тыс. руб. в отношении погашения обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 30.06.2026 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 1 335 402 тыс. руб. из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ не выполненным на конец отчетного периода в размере 2 958 862 тыс. руб. Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 30.06.2026 года Группа признала активы по договорам в сумме 22 410 725 тыс. руб. (на 31.12.2025 года: 17 889 525 тыс. руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу и договорам об инвестиционной деятельности.

Рост активов по договорам с 17 889 525 тыс. руб. (на 31.12.2025г.) до 22 410 725 тыс. руб. (на 30.06.2026г.) связан с тем, что основная часть ввода домов в эксплуатацию и передача построенных объектов дольщикам и инвесторам запланирована на 2 полугодие 2026г.

Цена сделки по договорам, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу, определяется с учётом значительного компонента финансирования. Величина корректировки рассчитывается как разница между процентными расходами по базовой ставке, установленной кредитным договором, и процентными расходами по фактически применённой льготной ставке, размер которой зависит от объёма средств, размещённых на счетах эскроу.

Величина, учтённая в составе выручки за шесть месяцев 2026 года, составила 345 724 тыс. руб. (в 2025 году: 601 845 тыс. руб.).

Также в уменьшение цены сделки отнесены суммы компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам покупателей: 109 522 тыс. руб. за шесть месяцев 2026 года (за шесть месяцев 2025 года: 41 964 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 2026 и 2025 годах сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

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 2026 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 объема законтрактованных продаж по указанным проектам.

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	23 216	13 226
	тыс. руб.	3 502 798	1 777 261
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	6 834	5 817
	тыс. руб.	909 417	878 562
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	32 438	10 561
	тыс. руб.	4 921 436	1 256 767
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	2 980	10 669
	тыс. руб.	490 049	1 809 786
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	4 487	6 473
	тыс. руб.	901 241	1 269 343
Коммерческие помещения (Западный берег)	кв.м.	1 244	2 281
	тыс. руб.	132 522	198 974
О. Русский (г. Владивосток)	кв.м.	1 420	-
	тыс. руб.	238 879	-
		кв.м.	49 027
		тыс. руб.	7 190 693

7 Доходы и расходы

(a) Административные расходы

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Амортизация основных средств и нематериальных активов		(38 701)	(16 938)
Аренда и содержание помещения (офиса)		(4 378)	(626)
Имущественные налоги		(1 204)	(2 736)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги		(176 363)	(102 967)
Оплата труда и страховые взносы		(185 627)	(123 043)
Программное обеспечение		(24 897)	(11 385)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Прочие управленческие расходы	(22 418)	(16 833)
Материальные затраты	(4 722)	(7 573)
Услуги связи	(1 048)	(2 006)
Транспортные и командировочные расходы	(13 299)	(13 148)
	(472 657)	(297 255)

(b) Коммерческие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(53 807)	(31 791)
Агентское вознаграждение	(184 976)	(131 645)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(12 121)	(2 429)
Коммунальные услуги по непереданным квартирам	(84 401)	(61 524)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(5 377)	(35 086)
Прочие коммерческие расходы	(11 993)	(10 337)
Оплата труда и страховые взносы	(2 885)	-
Регистрация объектов недвижимости	(47 043)	(65 451)
Отчисления в ФОНД ПИК	(140 998)	(152 081)
Аренда помещения	(1 285)	(4 096)
Реклама	(156 923)	(163 311)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(626)	(1 455)
	(702 435)	(659 206)

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение обзорной проверки отчетности общества по стандартам МСФО в 2026 году составила 1 890 тыс. руб. (в 2025 году – 1 440 тыс. руб.), включая НДС.

Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение обязательного аудита годовой бухгалтерской отчетности Общества в 2025 году составила 1 575 тыс. руб. Сумма вознаграждения аудиторской организации за проведение аудита консолидированной финансовой отчетности по стандартам МСФО в 2025 году составила 2 415 тыс. руб., включая НДС.

Вознаграждение аудиторской организации за иные аудиторские услуги и прочие связанные с аудиторской деятельностью услуги в 2026 и 2025 годах отсутствовали.

(c) Прочие доходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	22	2 254
Реализация материалов	587	3 006
Сдача в аренду имущества	29 695	16 705
Прочие доходы	23 428	7 485
Прочая реализация	24	757

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Изменение резерва под обесценение нефинансовых активов	7 811	35 404
	61 567	65 611

(d) Прочие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(79 954)	(168 993)
Прочие расходы	(62 074)	(31 694)
Расходы на услуги банков	(32 177)	(66 215)
НДС с экономии застройщика	(107)	-
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(1 333)	(21 076)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(18 900)	(5 744)
Представительские расходы	(764)	(2 623)
Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках	(9 100)	(2 850)
Организация мероприятий	(30 551)	-
Себестоимость реализации прочего имущества	-	(750)
Благотворительность	(28 422)	(25 305)
	(263 380)	(325 250)

8 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Финансовые доходы		
Проценты банка	22 717	14 861
Проценты по договорам займа	144 971	51 168
Прочие финансовые доходы	75 313	-
Восстановление резерва по обесценению финансовых активов	-	398
	213 001	66 427
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(1 604 801)	(678 824)
Проценты по договорам займа	(86 074)	(180 594)
Проценты по кредитным договорам	(1 336 656)	(856 614)
Проценты по ППА	(34 151)	(55 906)
Прочие финансовые расходы	(370 794)	-
Убытки от обесценения финансовых активов	(233)	-
	(3 432 709)	(1 771 938)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	(3 219 708)	(1 705 511)

9 Расходы на вознаграждение работникам

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(185 627)	(123 043)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(2 885)	-
	(188 512)	(123 043)

10 Расход по налогу на прибыль

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

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(539 770)	(152 979)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	463 653	(55 888)
Расход по налогу на прибыль	(76 117)	(208 867)

11 Основные средства

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудова ние	Сооружения и оборудование парков развлечений	ППА	ИТОГО
Первоначальная стоимость							
Сальдо на 1 января 2025 года	28 035	1 080 963	98 639	25 172	116 893	363 465	1 713 167
Поступления	-	38 715	24 718	1 573	44 906	481 817	591 729
Выбытия	(510)	(195 340)	(1 722)	(668)	-	(31 037)	(229 277)
Сальдо на 30 июня 2025 года	27 525	924 338	121 635	26 077	161 799	814 245	2 075 619
Сальдо на 1 января 2026 года	47 761	932 530	123 084	28 142	1 682 452	798 390	3 612 359
Поступления	2 929	7 649	62 209	2 869	412 781	277 075	765 512
Выбытия	(2 003)	(18 784)	(6 142)	-	(7 677)	(81 207)	(115 813)
Сальдо на 30 июня 2026 года	48 687	921 395	179 151	31 011	2 087 556	994 258	4 262 058
Амортизация							
Сальдо на 1 января 2025 года	(20 044)	(25 893)	(16 399)	(6 110)	(115)	(86 018)	(154 579)
Амортизация за отчетный год	(1 621)	(7 615)	(7 145)	(3 362)	(3 971)	(53 684)	(77 398)
Амортизация выбывших ОС	486	14 293	976	-	-	2 245	18 000
Сальдо на 30 июня 2025 года	(21 179)	(19 215)	(22 568)	(9 472)	(4 086)	(137 457)	(213 977)
Сальдо на 1 января 2026 года	(33 688)	(28 367)	(28 118)	(13 047)	(11 278)	(187 654)	(302 152)
Амортизация за отчетный год	(4 879)	(8 801)	(7 856)	(4 205)	(9 951)	(92 404)	(128 096)

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки	Мебель и офисное оборудова ние	Сооружения и оборудование парков развлечений	ППА	ИТОГО
Первоначальная стоимость							
Амортизация выбывших ОС	2 185	1 248	1 936	820	-	31 732	37 921
Сальдо на 30 июня 2026 года	(36 382)	(35 920)	(34 038)	(16 432)	(21 229)	(248 326)	(392 327)
Балансовая стоимость							
на 1 января 2025 года	7 991	1 055 070	82 240	19 062	116 778	277 447	1 558 588
на 30 июня 2025 года	6 345	905 123	99 067	16 605	157 713	676 788	1 861 642
на 1 января 2026 года	14 073	904 163	94 966	15 095	1 671 174	610 736	3 310 207
на 30 июня 2026 года	12 305	885 475	145 113	14 579	2 066 327	745 932	3 869 731

За шесть месяцев, закончившихся 30.06.2026г. амортизационные отчисления основных средств в размере 77 274 тыс. руб. (58 031 тыс. руб.- за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2025г.) были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 38 701 тыс. руб. (16 938 тыс. руб.- за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2025г.) – в составе административных расходов, 12 121 тыс. руб. (2 429 тыс. руб.- за шесть месяцев, закончившихся 30.06.2025г.) – в составе коммерческих расходов.

12 Инвестиции

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочные инвестиции		
Инвестиции в ассоциированные компании	532 328	532 327
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	(17 536)	(7 212)
Прочие инвестиции	1 000	1 000
Итого долгосрочные инвестиции	515 792	526 115
Краткосрочные инвестиции		
Векселя	1 300	25 400
Займы выданные	2 481 511	727 480
Итого краткосрочные инвестиции	2 482 811	752 880
Итого инвестиции	2 998 603	1 278 995

Векселя

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 30 июня 2026 года	на 31 декабря 2025 года		
Челябинское отделение N8597 ПАО СБЕРБАНК	-	7 800	вексель, по предъявлению	11,24%
Челябинское отделение N8597 ПАО СБЕРБАНК	1 300	2 600	вексель, по предъявлению	8,76%-8,86%
ТЕХСТРОЙ ООО	-	15 000	вексель, по предъявлению	34%
Итого	1 300	25 400		

Займы выданные

Краткосрочные займы	на 30 июня 2026 года	на 31 декабря 2025 года	Срок возврата	% ставка
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	-	99	28.01.2026	18,52%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	30 000	30 000	28.12.2026	22,77%
ОК-ФИНАНС ООО	1 559 000	-	31.12.2026	ключевая ставка+2%
Салтыков А.В.	2 300	2 300	01.08.2026	2/3 ключевой ставки
СЗ Северный дом	-	140	31.12.2026	9%
СЗ 45-й квартал Екатеринбург ООО	83	20	31.12.2026	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	260 000	31.12.2026	10%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	5 370	5 370	30.09.2026	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	360 318	145 988	31.12.2026	ключевая ставка+2%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	134 030	123 780	31.12.2026	ключевая ставка
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	59 550	59 550	31.12.2026	12%
Лосев Александр Леонидович	10 000	10 000	31.12.2026	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	150	30.09.2026	ключевая ставка+2%
СЗ АПРИ КМВ ООО	-	1 320	31.01.2026	ключевая ставка
АПРИФАРМ ООО	59 020	59 020	30.06.2026	ключевая ставка
СЗ Малый исток ООО	1 690	-	31.12.2026	ключевая ставка+2%
Итого	2 481 511	727 480		

13 Запасы

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	7 227 125	8 309 005
Затраты по строящимся объектам	22 435 310	20 183 948
Объекты на регистрации	541 561	67 353
Товарно-материальные ценности	1 436 008	1 791 913
Права аренды	174 318	154 215
Земельные участки под строительство	586 121	581 137
Прочие запасы	33	55
Обесценение запасов	(11 658)	(6 680)
	32 388 818	31 080 946

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков 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 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
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.) была признана в составе финансовых расходов в 2025 году.

По состоянию на 30.06.2026 года данная дебиторская задолженность составила 868 083 тыс. руб. и отражена в составе Торговой и прочей дебиторской задолженности по строке Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний Группы. Процентный доход от амортизации дисконта составил 75 313 тыс. руб., отражен в составе прочих финансовых доходов.

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

Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Задолженность покупателей объектов строительства	1 685 488	2 046 232
Прочая задолженность покупателей	480 953	280 874
Активы по договорам реализации недвижимости*	22 410 725	17 889 525
Расчеты по договорам цессии	432 928	98 358
Задолженность работников организации	7	9
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	4 820	4 483
Прочая дебиторская задолженность	447 520	274 939
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	297 323	203 952
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний		
Группы	1 001 163	263 060
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	24 662	23 081
Задолженность покупателей земельных участков	47	2 879 195

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	46 160	60 915
Резерв под обесценение	(9 989)	(9 756)
	26 821 807	24 014 867
*Состав активов по договорам реализации недвижимости:		
Активы по договорам, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу	8 607 860	6 889 320
Активы по договорам об инвестиционной деятельности	13 215 175	10 497 858
Активы по договорам подряда с ресурсоснабжающими организациями	497 055	335 927
Величина, не распределённая между видами договоров (консолидационные корректировки)	90 635	166 420
Итого активы по договорам	22 410 725	17 889 525

Активы по договорам представляют собой права Группы на возмещение за выполненную часть работ, возникновение которых обусловлено не только истечением времени.

Активы по договорам, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу, погашаются раскрытием средств уполномоченным банком после ввода объекта в эксплуатацию и передачи объектов участникам долевого строительства. Основная часть ввода объектов в эксплуатацию и передачи их покупателям приходится на второе полугодие 2026 года. Величина, погашение которой ожидается в течение двенадцати месяцев после отчётной даты, составляет 16 882 392 тыс. руб.

Активы по договорам об инвестиционной деятельности погашаются денежными средствами либо зачётом встречных требований по договорам подряда, заключённым с теми же контрагентами. Срок оплаты (зачётов) по инвестиционным договорам приходится на первое полугодие 2027 года; строительные работы, требования по которым предполагаются к зачёту, планируются к завершению до конца 2026 года.

Прирост активов по договорам за отчётный период составил 4 521 200 тыс. руб., в том числе по договорам с расчётами через счета эскроу — 1 718 540 тыс. руб., по договорам об инвестиционной деятельности — 2 717 317 тыс. руб., по договорам подряда — 161 128 тыс. руб., в части величины, не распределённой между видами договоров, — (75 785) тыс. руб.

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	14 125 485	10 190 693
Прочие авансы	3 045 150	1 483 007
Резерв под обесценение	(72 239)	(99 506)
	17 098 396	11 574 194

15 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателем по договорам выступает АО «Дом.РФ», а также министерства имущества в Челябинской и Курганской областях. Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках.
- договорами аренды офиса. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург, в г. Миасс, 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:

	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Водопользование	Сооружения и оборудование парков развлечений	Итого
На 1 января 2025 года	201 373	169 031	58 984	100 863	49 432	579 683
Поступление	4 164	456 152	25 665	291	-	486 272
Выбытие/ модификация	(11 702)	(26 529)	-	-	(4 508)	(42 739)
Амортизация	(91 187)	(32 349)	(11 620)	(2 579)	(7 470)	(145 205)
На 30 июня 2025 года	102 648	566 305	73 029	98 575	37 454	878 011
На 1 января 2026 года	58 233	520 203	61 160	95 982	29 373	764 951
Поступление	31 855	165 640	108 190	42	3 245	308 972
Выбытие/ модификация	(5 023)	(78 275)	(2 928)	-	(4)	(86 230)
Амортизация	(4 175)	(18 681)	(30 701)	(2 596)	(11 290)	(67 443)
На 30 июня 2026 года	80 890	588 887	135 721	93 428	21 324	920 250

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 745 932тыс. руб. (на 31 декабря 2025г.: 610 736 тыс. руб.):

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания	ИТОГО
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 1 января 2025 года	88 366	209 968	65 131	363 465
Поступления	25 665	456 152	-	481 817
Выбытия	-	(26 529)	(4 508)	(31 037)
Сальдо на 30 июня 2025 года	114 031	639 591	60 623	814 245
Сальдо на 1 января 2026 года	84 990	652 777	60 623	798 390
Поступления	108 190	165 640	3 245	277 075
Выбытия	(2 928)	(78 275)	(4)	(81 207)
Сальдо на 30 июня 2026 года	190 252	740 142	63 864	994 258
Амортизация				
Сальдо на 1 января 2025 года	(29 382)	(40 937)	(15 699)	(86 018)
Амортизация за отчетный период	(11 620)	(33 985)	(8 079)	(53 684)
Амортизация выбывших ППА	-	1 636	609	2 245
Сальдо на 30 июня 2025 года	(41 002)	(73 286)	(23 169)	(137 457)
Сальдо на 1 января 2026 года	(23 830)	(132 574)	(31 250)	(187 654)
Амортизация за отчетный период	(33 304)	(47 810)	(11 290)	(92 404)
Амортизация выбывших ППА	2 603	29 129	-	31 732
Сальдо на 30 июня 2026 года	(54 531)	(151 255)	(42 540)	(248 326)
Балансовая стоимость				
На 1 января 2025 года	58 984	169 031	49 432	277 447
На 30 июня 2025 года	73 029	566 305	37 454	676 788
На 1 января 2026 года	61 160	520 203	29 373	610 736
На 30 июня 2026 года	135 721	588 887	21 324	745 932

Также активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе запасов в сумме 174 318 тыс. руб. (на 31 декабря 2025г.: 154 215 тыс. руб.):

	Земельные участки	Водопользование	ИТОГО
Первоначальная стоимость			
Сальдо на 1 января 2025 года	748 319	100 894	849 213
Поступления	4 164	291	4 455
Выбытия	(11 702)	-	(11 702)
Сальдо на 30 июня 2025 года	740 781	101 185	841 966
Сальдо на 1 января 2026 года	98 890	101 185	200 075
Поступления	31 855	42	31 897
Выбытия	(5 023)	-	(5 023)
Сальдо на 30 июня 2026 года	125 722	101 227	226 949
Амортизация			
Сальдо на 1 января 2025 года	(546 946)	(31)	(546 977)
Амортизация за отчетный период	(91 417)	(2 579)	(93 996)
Амортизация выбывших ППА	230	-	230
Сальдо на 30 июня 2025 года	(638 133)	(2 610)	(640 743)

	Земельные участки	Водопользование	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2026 года	(40 657)	(5 203)	(45 860)
Амортизация за отчетный год	(8 950)	(2 596)	(11 546)
Амортизация выбывших ППА	4 775	-	4 775
Сальдо на 30 июня 2026 года	(44 832)	(7 799)	(52 631)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2025 года	201 373	100 863	302 236
На 30 июня 2025 года	102 648	98 575	201 223
На 1 января 2026 года	58 233	95 982	154 215
На 30 июня 2026 года	80 890	93 428	174 318

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

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочные обязательства по аренде	717 648	585 638
Краткосрочные обязательства по аренде	162 329	430 190
Итого обязательств по аренде	879 977	1 015 828

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 за 6 месяцев 2026 года, составили 7 694 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 90 045 тыс. руб.), в состав себестоимости составили 43 294 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 7 010 тыс. руб.), в состав административных расходов составили 37 540 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 26 650 тыс. руб.), в состав коммерческих расходов составили 3 808 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 1 718 тыс. руб.), в состав прочих расходов составили 11 614 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 22 257 тыс. руб.).

Процентные расходы по аренде за 6 месяцев 2026 г. составили 86 535 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 г.: 90 967 тыс. руб.), в том числе, включенные в:

- финансовые расходы 34 151 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 55 906 тыс. руб.);
- в затраты по строящимся объектам 5 620 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 34 986 тыс. руб.);
- в состав себестоимости 46 764 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025г.: 75 тыс. руб.).

16 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Остатки на банковских счетах в рублях	975 191	601 024
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	975 191	601 024
Остаток денежных средств на счетах эскроу	5 505 809	4 817 476
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	6 481 000	5 418 500

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия. Рост остатка денежных средств на счетах эскроу связан с ростом продаж по договорам долевого участия и внесением финансирования дольщиками.

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 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 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 30 июня 2026 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 1 923 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 г.: 742 тыс. руб.).

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 списание части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода, на сумму 3 797 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года материалы были восстановлены на сумму 5 353 тыс. руб.).

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года	(Начисление)/ восстановление резерва по запасам
Обесценение запасов - материалы без движения	(9 735)	(5 938)	(3 797)
Обесценение запасов - готовые квартиры	(1 923)	(742)	(1 181)
Обесценение запасов	(11 658)	(6 680)	(4 978)

(с) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 7 634 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года резерв под обесценение задолженности был восстановлен в размере 2 085 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 4 143 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года – 22 222 тыс. руб.).

18 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2026 года составил 1 115 439 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось. Акции ПАО «АПРИ», принадлежащие материнской компании ООО «ОК-Финанс», в количестве 225 000 000 шт. находятся в залоге ПАО Банк ВТБ.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, базовая (убыток)/ прибыль на акцию составляет 0,08 руб. (0,81 руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года). На 30 июня 2026г. и на 30 июня 2025г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

(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 и в течение 6 месяцев, закончившихся 30.06.2026г., решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров Группы также не принималось.

В течение первых шести месяцев 2026 года дивиденды в размере 60 000 тыс. руб. были выплачены неконтролирующим участникам Группы.

(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 отчетного периода 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 неиспользованным отпускам	Резерв по гарантийным обязательствам	Резерв по судебным разбирательствам	ИТОГО
Сальдо на 1 января 2026 года	852 578	23 248	77 219	75 971	1 029 016
Поступление в связи с объединением бизнеса	-	5 463	-	-	5 463
Резервы, начисленные в отчетном году	1 459 629	18 271	-	32 651	1 510 551
Резервы, использованные в отчетном году	(1 205 142)	(12 065)	(6 295)	(78 526)	(1 302 028)
Сальдо на 30 июня 2026 года	1 107 065	34 917	70 924	30 096	1 243 002

1 Резервы на 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, необходимого для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

2 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.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	26 323 161	13 962 593
Облигационные займы	12 160 402	4 079 461
Займы	102 339	96 361
	38 585 902	18 138 415
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	12 635 473	20 720 787
Облигационные займы	3 466 882	4 204 102
Займы	471 813	553 323
	16 574 168	25 478 212
	55 160 070	43 616 627

По состоянию на 30.06.2026 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 38 958 634 тыс. руб. По состоянию на 31.12.2025 обязательства по проектному финансированию составляли 34 683 380 тыс. руб. По состоянию на 30.06.2026 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- Залог земельных участков /права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 104,85 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 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», Ключин 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 Партнес-3»; ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнес-4».

- 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 тыс. руб.
- залог акций ПАО «АПРИ», принадлежащие материнской компании ООО «ОК-Финанс» в размере 225 000 000 шт.
- залог векселей в сумме 1 300 тыс. руб. (Эмитент ПАО Сбербанк, номинал 650 тыс.руб.)
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика).

(a) Получение и погашение проектных кредитов

За 6 месяцев 2026 года было получено проектное финансирование на общую сумму 12 458 млн. руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани», Привилегия Владивосток, мкрн. Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 8 452 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 находились Корпоративные облигации серии 002P, на сумму 500 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 13%
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 02.09.2025. Погашены в полном объеме.
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.

Погашение произведено в срок в полном объеме.

- С 08.11.2022 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002P-01, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-12464-K-002P-02E от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4B02-01-12464-K-002P от 03.11.2022г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A105DS9, на сумму 500 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны
Размер купона, годовых – 21% на 5-8 купоны
Размер купона, годовых – 28% на 9-12 купоны
Размер купона, годовых – 24% на 13-16 купоны
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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-02, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-02-12464-К-002Р от 21.04.2023г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A106631, на сумму 1 000 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 18% на 1-8 купоны
Размер купона, годовых – 32% на 9-12 купоны
Размер купона, годовых – 24% на 13-16 купоны
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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-03, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-03-12464-К-002Р от 11.09.2023г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A107FZ5, на сумму 750 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 21% на 1-4 купоны
Размер купона, годовых – 24% на 5-12 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 – 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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-04, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-04-12464-К-002Р от 12.12.2023г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A107FZ5, на сумму 250 000 тыс. руб.
Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны,
Размер купона, годовых – 32% на 5-8 купоны

Размер купона, годовых – 24% на 9-16 купоны

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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-05, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-05-12464-К-002Р от 07.10.2024г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10A1P9, на сумму 142 093 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 30% на 1-4 купоны

Размер купона, годовых – 24% на 5-9 купоны

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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-06, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-06-12464-К-002Р от 20.11.2024г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10A554, на сумму 30 950 тыс. руб.

Размер купона, годовых – КС+8% на 1-18 купоны

Размер купона, годовых – 22% на 19-49 купоны

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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-07, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-07-12464-К-002Р от 21.11.2024г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10AUG3, на сумму 305 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 29,5% на 1-18 купоны

Размер купона, годовых – 25,5% на 19-60 купоны

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 находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-08, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-08-12464-К-002Р от 21.11.2024г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10AG48, на сумму 625 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 34% на 1-12 купоны

Размер купона, годовых – 24% на 13-49 купоны

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 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-09, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-09-12464-К-002Р от 26.02.2025г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10AZY5, на сумму 1 000 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 32% на 1-12 купоны

Размер купона, годовых – 24% на 13-30 купоны

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 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-10, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-10-12464-К-002Р от 19.05.2025г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10BM56, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 30,5% на 1-15 купоны,

Размер купона, годовых – 25,5% на 16-27 купоны,

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.

- С 29.08.2025 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-11, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-11-12464-К-002Р от 14.08.2025г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10СМ06, 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
- С 26.12.2025 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-12, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-12-12464-К-002Р от 23.12.2025г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10DZH4, 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.
- С 23.01.2026 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-13, размещенные по открытой подписке в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-К-002Р-02Е от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4В02-13-12464-К-002Р от 26.12.2025г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10E5C4, международный код классификации финансовых инструментов (CFI) DBVUFB, на сумму 2 700 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24,5% на весь период.

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 06.07.2029г.

Срок обращения – 1 260 дней

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 33, 36, 39, 42 купонов.
- С 03.04.2026 в обращении находятся Биржевые облигации бездокументарные процентные неконвертируемые серии БО-002Р-14, размещенные по открытой подписке в рамках Программы

биржевых облигаций серии 002P, имеющей регистрационный номер 4-12464-K-002P-02E от 27.07.2022 г., регистрационный номер выпуска ценных бумаг и дата его регистрации: 4B02-14-12464-K-002P от 19.03.2026г., международный код (номер) идентификации ценных бумаг (ISIN) RU000A10ERCO, международный код классификации финансовых инструментов (CFI) DBVUFB, на сумму 5 000 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24,75% на весь период.

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 08.03.2031г.

Срок обращения – 1 800 дней

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 12,5% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 39,42,45,48,51,54,57,60 купонов.

Наименование займодавца	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2026 года, тыс. руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	1 722 494	1 207 157	0,01-(КС+7,7)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 053 420	718 228	0,01-(КС+7,5)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	2 176 952	1 494 030	0,01-(КС+7,5)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	257 443	273 077	0,01-(КС+5,4)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	401 089	369 731	0,01-(КС+5,04)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	483 324	515 851	0,01-(КС+5,04)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	123 951	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	4 482 807	3 111 584	0,01-(КС+7,38)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	824 146	681 312	0,01-(КС+5,5)%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 204 837	650 000	0,01-(КС+5,5)%	28.03.2028
ПАО «Сбербанк России»	207 532	346 742	0,01-(КС+7,7)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	268 915	622 600	КС+4,7%	28.07.2026
ПАО «Сбербанк России»	496 121	976 624	0,01-КС+4,95%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	581 175	436 071	0,01-(КС+3,5)%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	2 694 547	4 450 000	КС+4,7%	28.12.2028
ПАО «Сбербанк России»	681 886	679 562	0,01-КС+6,1%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	401 213	768 288	0,01-КС+4,8%	28.12.2026
АО «ДОМ.РФ БАНК»	551 480	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
АО «АЛЬФА-БАНК»	4 705 177	3 715 770	0,01-27,5%	30.06.2027
АО «АЛЬФА-БАНК»	529 887	2 554 609	0,01-(КС+6,5)%	31.03.2031
ПАО «Сбербанк России»	255 519	663 460	КС+7%	15.01.2028
ПАО «Сбербанк России»	653 670	1 228 445	0,01-КС+5,65%	28.06.2029
ПАО «Сбербанк России»	1 674 826	1 785 000	КС+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	1 547 516	1 785 000	КС+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	1 826 046	1 710 000	КС+5,7%	28.03.2028
БАНК ВТБ (ПАО)	75 525	408 840	2/3КС+3%	29.06.2037
БАНК ВТБ (ПАО)	2 209 019	6 848 995	2/3КС+3%	29.06.2037
БАНК ВТБ (ПАО)	539 366	9 137 508	КС+4%	31.12.2030
ООО КАМКОМБАНК	104 002	150 000	КС+3,7%	08.09.2027

Наименование займодавца	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2026 года, тыс. руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ООО КАМКОМБАНК	139 726	200 000	КС+3,7%	08.09.2027
СОВКОМБАНК ПАО	344 219	500 000	КС+6%	05.02.2027
ПАО «Сбербанк России»	924 723	990 000	КС+4,39%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	209 967	200 000	КС+6,85%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	123 548	769 837	КС+5,5%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	251 920	2 943 584	КС+5,5%	28.09.2029
ПАО «Сбербанк России»	2 306 458	2 379 894	КС+5%	28.06.2029
ПАО «Сбербанк России»	188 264	187 900	КС+4,5%	28.03.2028
ПАО «Сбербанк России»	874 446	1 017 216	КС+4,56%	28.12.2028
ПАО «Сбербанк России»	548 252	520 000	КС+6,7%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	232 577	220 000	КС+6,85%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	80 648	1 388 343	КС+3,62%	28.09.2029
ИП Ключкин В.В.	1 051	1 000	КС%	30.06.2028
ООО СК ФП	14 991	15 000	КС%	31.12.2026
ООО СК ФП	1 705	291 000	КС+2%	31.12.2026
24 КВАРТАЛ-ЕКАТЕРИНБУРГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	347	6 100	26%	31.12.2026
ООО «Комплекттехмаркет»	42 465	20 000	КС%	31.12.2026
ООО «Основа»	101 288	65 000	КС%	27.11.2027
ООО «Инвестиции Плюс»	32 249	21 000	КС%	31.12.2026
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	218 904	200 000	40%	31.12.2026
ИП Ключкин Вячеслав Владимирович	125 096	103 446	9%	31.12.2026
Займы от физических лиц	36 056	-	от 0 до 18%	31.12.2026
Выпуск биржевых облигаций	519 042	500 000	21-24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	1 104 693	1 000 000	18%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	762 006	750 000	21%	14.09.2027
Выпуск биржевых облигаций	245 986	250 000	24%	17.12.2027
Выпуск биржевых облигаций	137 976	142 030	30%	07.11.2028
Выпуск биржевых облигаций	19 993	30 950	КС+8%	05.12.2028
Выпуск биржевых облигаций	304 843	305 000	29,5%	17.01.2030
Выпуск биржевых облигаций	588 672	625 000	34%	03.01.2029
Выпуск биржевых облигаций	929 223	1 000 000	32%	06.02.2030
Выпуск биржевых облигаций	494 869	500 000	30,5%	26.04.2030
Выпуск биржевых облигаций	2 513 882	2 500 000	25%	13.08.2028
Выпуск биржевых облигаций	601 682	600 000	25%	08.06.2029
Выпуск биржевых облигаций	2 601 992	2 700 000	24,5%	06.07.2029
Выпуск биржевых облигаций	4 802 425	5 000 000	24,75%	08.03.2031
Итого:	55 160 070			

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

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

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2025 года	34 683 380	649 684	8 283 563	43 616 627
Поступило займов (кредитов, облигаций)	12 458 087	301 144	7 852 711	20 611 942
Начислено процентов (купоны)	2 851 883	70 190	1 632 619	4 554 692
Поступило займов в связи с объединением бизнеса	-	15 147	-	15 147
Выплачено денежными средствами	(8 452 524)	(391 575)	(505 062)	(9 349 161)
Выплачено процентов (купоны)	(2 611 455)	(70 438)	(1 636 547)	(4 318 440)
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу	29 263	-	-	29 263
Сальдо на 30 июня 2026 года	38 958 634	574 152	15 627 284	55 160 070

В течение 6 месяцев, закончившихся 30.06.2026г. начисленные проценты были отнесены:

- в себестоимость продукции и основных средств в размере 1 527 161 тыс. руб. (1 805 928 тыс. руб. за 6 месяцев, закончившихся 30.06.2025 г.)
- в финансовые расходы в сумме 3 027 531 тыс. руб. (1 716 032 тыс. руб. за 6 месяцев, закончившихся 30.06.2025 г.).

21 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
<i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i>		
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	97 016	50 292
Обязательства по договорам финансовой аренды	620 632	535 346
	717 648	585 638
<i>Авансы полученные</i>		
Авансы, полученные по договорам участия в долевом строительстве	2 477 396	1 403 358
Авансы, полученные по договорам об инвестиционной деятельности	7 065 182	7 369 924
Авансы, полученные по договорам купли-продажи недвижимости и прочие	946 257	259 158
Итого	10 488 835	9 032 440
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	207 697	457 697
	10 696 532	9 490 137
<i>Торговая и прочая кредиторская задолженность</i>		
Задолженность по налогам и взносам	400 925	730 094
Задолженность поставщикам и подрядчикам	3 715 612	4 065 167
Прочая кредиторская задолженность	582 960	776 769
Задолженность по выплате дивидендов	350 000	350 000
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	21 548	53 040
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	140 781	377 150
Задолженность перед работниками организации	12 759	152
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	971 189	1 005 694
	6 195 774	7 358 066
	17 609 954	17 433 841

22 Финансовые активы и обязательства

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

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Уровень 1		
Облигации	15 627 284	8 283 563
Итого обязательства	15 627 284	8 283 563
Уровень 2		
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 411 082	6 918 112

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Займы выданные	2 481 511	727 480
Итого активы	6 892 593	7 645 592
Кредиты и займы	39 532 786	35 333 064
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 619 761	6 197 630
Итого обязательства	45 152 547	41 530 694

Уровень кредитного риска

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

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Инвестиции	2 998 603	1 278 995
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	26 821 807	24 807 637
Денежные средства и их эквиваленты	975 191	601 024
	30 795 601	26 687 656

Активы по договорам, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу, подвержены кредитному риску уполномоченных банков. Средства аккумулируются в кредитных организациях с кредитными рейтингами от AAA до A+ по национальной шкале АО «АКРА» и частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов. Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по этой группе активов не признан, поскольку величина ожидаемых кредитных убытков оценена как несущественная.

Активы по договорам об инвестиционной деятельности подвержены кредитному риску инвесторов и не обеспечены средствами на счетах эскроу. По состоянию на 30 июня 2026 года такие активы составляют 13 215 175 тыс. руб. Цена действующих на эту дату договоров об инвестиционной деятельности — 9 943 071 тыс. руб. по 127 договорам с 57 контрагентами; на трёх крупнейших контрагентов приходится 3 725 726 тыс. руб. (37,5 %), на пять крупнейших — 5 216 072 тыс. руб. (52,5 %), на десять крупнейших — 8 293 462 тыс. руб. (83,4 %); на крупнейшего контрагента — 1 870 001 тыс. руб. (18,8 %).

Большинство контрагентов одновременно являются подрядчиками Группы, и погашение предполагается зачётом встречных требований по договорам подряда, работы по которым планируются к завершению до конца 2026 года; срок оплаты (зачётов) приходится на первое полугодие 2027 года. Право собственности на объект переходит к инвестору после полной оплаты (зачёта).

Размер кредитных убытков активов по инвестиционным договорам оценивается как низкий, резерв под обесценение активов по договорам не создается.

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 июня 2026 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 9 989 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года 9 756 тыс. руб.).

23 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2026 года Группа состояла из материнской компании и 43 юридических лиц (на 31 декабря 2025 года: 40 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность.

			Право собственности/голосования		
			Страна регистрации	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
		Сфера деятельности			
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%
6	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	75%	100%
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	100%	50%
12	ООО «Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3»	Застройщик	Россия	100%	100%
13	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»	Застройщик	Россия	50%	50%

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

				Право собственности/голосования	
		Сфера деятельности	Страна регистрации	На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025
14	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»	Застройщик	Россия	75,75%	50%
15	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Застройщик	Россия	65,5%	65,5%
16	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»	Застройщик	Россия	50%	50%
17	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5»	Застройщик	Россия	50%	50%
18	ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	50%	50%
19	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток»	Застройщик	Россия	100%	100%
20	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%
21	ООО «АПРИ Столица»	Девелопер	Россия	85%	85%
22	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица»	Застройщик	Россия	85%	85%
23	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр»	Застройщик	Россия	85%	85%
24	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева»	Застройщик	Россия	85%	85%
25	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева»	Застройщик	Россия	70%	70%
26	ООО «АПРИ Проектное бюро»	Деятельность в области архитектуры	Россия	100%	100%
27	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Ессентуки»	Застройщик	Россия	50,01%	70%
28	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Курорт»	Застройщик	Россия	50%	50%
29	ООО «Академия спорта»	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	100%
30	ООО «АПРИ РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	85,1%	85,1%

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

			Право собственности/голосования		
			На 30 июня 2026	На 31 декабря 2025	
		Сфера деятельности	Страна регистрации		
31	ООО «АПРИ Площадка»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%
32	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Центр»	Застройщик	Россия	50%	50%
33	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Центр 1»	Застройщик	Россия	65%	65%
34	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Центр 2»	Застройщик	Россия	65%	65%
35	ООО «РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
36	ООО «ОЗЕРО 1»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
37	ООО «РИО»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
38	ООО «ПЛОЩАДКА»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%
39	ООО Специализированный застройщик «Пригородный»	Застройщик	Россия	50%	50%
40	ООО «Академия хоккея А.С. Якушева»	Инфраструктурный проект	Россия	70%	70%
41	ООО «АЙС»	Инфраструктурный проект	Россия	51%	51%
42	ООО «Техстрой»	Технический заказчик	Россия	100%	-
43	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Левый Берег»	Застройщик	Россия	100%	-
44	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Курская»	Застройщик	Россия	100%	-
45	ООО Специализированный застройщик «АПРИ Кисловодск»	Застройщик	Россия	100%	-

С компаниями, в которых Группа владеет 50% долей участия, заключены корпоративные соглашения, договоры о передаче полномочий ЕИО управляющей организации в соответствии с которыми Группа

осуществляет контроль над такими компаниями, а также на основании приказа о направлении управленческого состава в подконтрольные компании.

В мае 2026 года Группа приняла решения об учреждении дочерних обществ: ООО Специализированный застройщик «АПРИ Левый берег», ООО Специализированный застройщик «АПРИ Курская», ООО Специализированный застройщик «АПРИ Кисловодск».

16 июня 2026 года прекращение деятельности ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица» путем ликвидации, на основании решения ЕУ от 12.11.2025г. о ликвидации Общества, назначении ликвидатора.

Наименование дочернего предприятия	Дата Выбытия	Обстоятельства выбытия	Убыток от выбытия
ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	16.06.2026г.	ликвидация общества, на основании решения ЕУ от 12.11.2025г. о ликвидации Общества, назначении ликвидатора	450

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 шести месяцев закончившихся 30.06.2026г. 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.

(с) 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

Операции со старшим руководящим персоналом

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
Заработная плата и премии	46 670	29 271
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	22 757	10 942
	69 427	40 213

Долгосрочные вознаграждения и прочие иные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

(б) Операции со старшим руководящим персоналом

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026	2025	30.06.2026	31.12.2025
Договор цессии	-	-	943	943
Реализация недвижимости	10 211	-	11 026	12 744
Договор займа, с %	45	223	(1 358)	(1 313)
Прочие договоры	-	-	-	-
	10 255	223	10 611	12 374

На 30.06.2026г. и на 31.12.2025г. ДДУ со старшим руководящим составом, находящиеся в фазе условного депонирования отсутствуют.

Прочие операции со связанными сторонами**Операции с материнской компанией (ООО ОК-Финанс)**

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026	2025	30.06.2026	31.12.2025
	1 607			
Договор займа, с %	785	41 792	1 607 785	-
Реализация недвижимости	-	-	5 708	-
Инвестиционные договоры	-	-	(464 070)	(714 070)
Договор купли-продажи земельных участков	-	-	55 100	55 100
Договоры цессии (перевода долга)	-	180 262	650 000	655 708
Договор купли-продажи доли в уставном капитале	-	-	-	(14 000)
Предварительный договор купли- продажи ценных бумаг	-	-	1 100 910	711 466
	1 607 785	222 054	2 955 433	694 204

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026	2025	30.06.2026	31.12.2025
Агентский договор	702	6 658	4 687	4 158
Договор займа, с %	242 142	204 189	439 868	197 726
Договоры цессии (перевода долга)	3 835	4 698	19 226	22 923
Инвестиционный договор	-	10 822	-	-
Купля-продажа строительных материалов	-	33 390	6 499	4 412
Соглашение о возмещении расходов	-	-	-	-
Договор купли-продажи ценных бумаг	-	255 000	-	-
Прочие договоры	10 549	8 232	58 794	48 278
	257 228	522 989	529 074	277 497

Операции с прочими организациями

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026	2025	30.06.2026	31.12.2025
Агентский договор	16 728	7 170	(2 173)	(3 652)
Договор займа, с %	77 747	46 042	24 564	265 499
Инвестиционный договор	14 623	109 800	(479 351)	-
Коммунальные услуги и содержание поселка	65 856	12 151	77 168	67 866
Продажа товарно-материальных ценностей	769	178	(382)	(300)

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026	2025	30.06.2026	31.12.2025
Продажа доли в УК	200 000	490 050	1 122 985	-
Договор поручительства	-	-	-	-
Договоры цессии (перевода долга)	122	49 556	419	-
Договор технического заказчика	115 007	-	(4 980)	-
Реализация недвижимости	7 094	-	18 675	-
Прочие договоры	2 081	81 751	25 233	13 493
	500 027	796 698	782 159	342 906

На 30.06.2026г. с прочими организациями имеются ДДУ, находящиеся в фазе условного депонирования на сумму 29 151 тыс. руб. (на 31.12.2025г.- 29 151 тыс. руб.), сумма покрытия на эскроу-счетах в банке в размере 8 268 тыс. руб. (на 30.06.2025г.- 6 668 тыс. руб.).

26 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 долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина 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 по договорам с покупателями

Выручка признаётся в момент выполнения обязанности к исполнению путём передачи покупателю контроля над обещанным товаром, услугой или/ работой в сумме, отражающей возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на переданный товар или услугу.

Реализация объектов недвижимости по договорам участия в долевым строительстве

Группа выступает застройщиком по договорам участия в долевым строительстве, инвестиционным договорам, заключаемым в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ. Обязанность к исполнению по таким договорам заключается в строительстве объекта недвижимости и передаче его участнику долевого строительства.

Группа признаёт выручку по указанным договорам в течение времени, поскольку создаваемый объект не имеет альтернативного использования для Группы в силу договорных и законодательных ограничений на его перенаправление, и Группа обладает правом на оплату выполненной к текущей дате работы, включающей возмещение понесённых затрат и разумную норму прибыли, при расторжении договора по причинам, не связанным с неисполнением Группой своих обязательств.

Степень выполнения обязанности к исполнению определяется на основании ресурсного метода как произведение двух коэффициентов:

— коэффициента готовности объекта строительства, рассчитываемого как отношение фактически понесённых затрат на строительство к общей величине затрат, предусмотренных бюджетом проекта;

— коэффициента заключённых договоров, рассчитываемого как отношение площади объектов, в отношении которых заключены договоры участия в долевом строительстве, к общей реализуемой площади объекта.

Бюджеты проектов пересматриваются на регулярной основе. Изменение оценки общей величины затрат учитывается перспективно как изменение бухгалтерской оценки в периоде пересмотра и в последующих периодах.

Реализация объектов недвижимости по договорам купли-продажи

Выручка от реализации готовых объектов недвижимости по договорам купли-продажи признаётся в момент передачи контроля над объектом покупателю, который определяется как дата передачи объекта по акту приёма-передачи и перехода к покупателю права собственности.

Определение цены сделки

Цена сделки определяется как сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить, за вычетом сумм, подлежащих уплате третьим лицам. При определении цены сделки Группа учитывает следующие обстоятельства.

Переменное возмещение

Уступки, предоставляемые покупателям после заключения договора, включая уменьшение цены договора, а также неустойки, подлежащие уплате участникам долевого строительства за нарушение сроков передачи объектов, уменьшают цену сделки и признаются как уменьшение выручки в периоде, в котором Группа принимает соответствующее обязательство. Величина переменного возмещения включается в цену сделки в той мере, в какой высоковероятно, что значительное уменьшение суммы признанной накопленной выручки не произойдёт.

Компенсация процентов по ипотечным программам

Суммы, уплачиваемые Группой кредитным организациям в качестве компенсации разницы между рыночной и льготной процентными ставками по ипотечным кредитам, предоставляемым покупателям, представляют собой возмещение, подлежащее уплате покупателю. Указанные суммы уменьшают цену сделки и признаются как уменьшение выручки, а не как расходы на продажу.

Значительный компонент финансирования

По договорам, по которым расчёты осуществляются с использованием счетов эскроу, срок между получением денежных средств от покупателя и передачей объекта превышает один год, что свидетельствует о наличии значительного компонента финансирования. Финансирование, предоставляемое покупателем, выражается в применении к проектному финансированию Группы льготной процентной ставки, устанавливаемой в зависимости от объёма средств, размещённых на счетах эскроу. Группа корректирует цену сделки на величину экономии по процентным расходам, рассчитываемую как разница между процентными расходами по базовой ставке, установленной кредитным договором, и процентными расходами по фактически применённой льготной ставке за отчётный период.

Величина корректировки признаётся как увеличение выручки с одновременным признанием процентного расхода в составе финансовых расходов. Актив по договору и величина указанной корректировки рассчитываются на единой базе.

Активы и обязательства по договорам

Актив по договору признаётся в сумме выручки, признанной по договорам участия в долевом строительстве, превышающей сумму средств, поступивших на счета эскроу и подлежащих раскрытию в пользу Группы. Актив по договору переводится в состав торговой дебиторской задолженности с момента возникновения безусловного права на получение возмещения.

Обязательство по договору признаётся в сумме средств, полученных от покупателей, превышающей величину выручки, признанной по соответствующему договору.

Активы и обязательства по договорам представляются свёрнуто в отношении каждого отдельного договора.

Активы по договорам подлежат проверке на обесценение в соответствии с порядком, установленным для финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости.

Прочие виды выручки

Выручка от реализации земельных участков и прав на реализацию строительных проектов признаётся в момент передачи контроля покупателю. Балансовая стоимость выбывающих активов списывается в состав себестоимости в том же периоде, в котором признана соответствующая выручка.

Выручка от строительства объектов инженерной инфраструктуры признаётся в течение времени по мере выполнения работ, если Группа обладает правом на оплату выполненной работы. Затраты на создание объектов инженерной инфраструктуры, передаваемых ресурсоснабжающим организациям и органам местного самоуправления безвозмездно в качестве условия реализации строительного проекта, не образуют самостоятельной обязанности к исполнению и включаются в стоимость соответствующих объектов строительства.

Выручка от предоставления имущества в аренду признаётся равномерно в течение срока аренды и раскрывается отдельно от выручки по договорам с покупателями.

Затраты по договорам

Затраты на заключение договора, которые Группа не понесла бы, если бы договор не был заключён, признаются в качестве актива и списываются на систематической основе в течение периода признания соответствующей выручки. Группа применяет практическое упрощение и признаёт указанные затраты расходом в момент их понесения, если период амортизации актива не превышает одного года.

(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.

(c) 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,

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 определения будущего использования в качестве девелоперского проекта.

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. Затраты по прочим заимствованиям признаются в качестве текущих прочих расходов.

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 со стандартом 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 стандарта 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 стандарта 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) стандарта МСФО (IFRS) 9.

Оценка убытков от обесценения согласно стандарту 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

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.

27 События после отчетной даты

Финансовые события

Получение кредитов

На цели реализации 4-ой очереди проекта 05.08.2026 оформлен договор на проектное финансирование двух жилых домов в общей сумме 462 224 тыс.руб. на срок до 28.09.2029 года (заемщик – ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс», мкрн.Твоя Привилегия «Центральный квартал»).

Рефинансирование

В августе 2026 года после ввода дома 6.1 мкрн.ТвояПривилегия в эксплуатацию был рефинансирован кредит ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2» в формате проектного финансирования через кредит под залог готового жилья с получением дополнительного финансирования.

Также в августе 2026 года ООО «Специализируемый застройщик «Привилегия-4» получил кредит под залог готового жилья за счет рефинансирования двух кредитных линий проектного финансирования.

Плановая реструктуризация

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

- ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3».

Прочие события

В июле 2026 года дочерняя компания ООО СЗ «АПРИ Ессентуки» заключила договоры уступки права аренды земельных участков с куплей продажей объектов на общую сумму 5 000 млн. руб., в соответствии с которыми Общество приступит к реализации проекта строительства сети отелей-санаториев в городе Ессентуки. Общая площадь реализуемой недвижимости будет превышать 350 тыс. кв. м.

03.08.2026г. Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «АПРИ» на уровне BBB-.ru: прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным. Одновременно с этим кредитные рейтинги

двух выпусков биржевых облигаций компании серии БО-002Р-03 (RU000A106WZ2) на сумму 750 млн. руб. и серии БО-002Р-04 (RU000A107FZ5) на сумму 250 млн. руб. подтверждены на уровне BBB-.ru.

18 августа 2026 года создано новое дочернее общество — ООО «АПРИ Технология». Доля участия Группы составляет 59%.

28 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	16 201 436	8 933 247
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	38 958 634	34 683 380
Денежные средства и их эквиваленты	(6 481 000)	(5 418 500)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(975 191)	(601 024)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(5 505 809)	(4 817 476)
Чистая сумма задолженности	48 679 070	38 198 127

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

тыс. руб.	За двенадцать месяцев, предшествующих 30.06.2026 г.	За двенадцать месяцев, предшествующих 31.12.2025 г.
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	1 389 576	2 248 274
Амортизация основных средств и нематериальных активов	297 614	188 885
Финансовые расходы после капитализации	6 411 222	4 750 451
Финансовые доходы после капитализации	(527 732)	(381 158)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	3 121 264	1 776 619
Расход по налогу на прибыль	843 612	976 362
EBITDA	11 535 556	9 559 433

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

П.Д. Крутолапов



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бургрова