



ПАО «Группа ЛСР»

**Раскрываемая консолидированная
финансовая отчетность
за год, закончившийся
31 декабря 2025 года**

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов о раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	3-4
Раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5-6
Раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении	7-8
Раскрываемый консолидированный отчет о движении денежных средств	9-10
Раскрываемый консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	11-12
Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	13-75

Аудиторское заключение независимых аудиторов о раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Акционерам и Совету Директоров ПАО «Группа ЛСР»

Мнение

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность, состоящая из раскрываемого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и соответствующих пояснений, подготовлена на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности ПАО «Группа ЛСР» (далее - «Компания») и его дочерних обществ (далее - «Группа») по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

По нашему мнению, прилагаемая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность согласуется во всех существенных аспектах с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью с учетом принципов, изложенных в пояснении 2 (а).

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность не содержит всех раскрытий, требуемых Международными стандартами финансовой отчетности. Вследствие этого чтение раскрываемой консолидированной финансовой отчетности и нашего заключения об этой отчетности не заменяет чтения проаудированной консолидированной финансовой отчетности Группы и нашего заключения об этой отчетности.

Раскрываемая консолидированная финансовая отчетность и проаудированная консолидированная финансовая отчетность не отражают влияния событий, имевших место после даты нашего заключения о проаудированной консолидированной финансовой отчетности.

Важные обстоятельства – пересмотр раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Мы обращаем внимание на пояснение 2 (а) к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что прилагаемая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность является пересмотренной по отношению к ранее утвержденной 25 марта 2026 года раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, которая была раскрыта 25 марта 2026 года, и изложены причины внесения в нее изменений. Наше мнение не было модифицировано в отношении этого обстоятельства.

Проаудированная консолидированная финансовая отчетность и наше заключение об этой отчетности

В нашем заключении, датированном 25 марта 2026 года, мы выразили немодифицированное мнение о проаудированной консолидированной финансовой отчетности. Наше заключение также включало описание ключевых вопросов аудита. Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период.

Ответственность руководства за раскрываемую консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку раскрываемой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с принципами, изложенными в пояснении 2 (а).

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о том, согласуется ли раскрываемая консолидированная финансовая отчетность во всех существенных аспектах с проаудированной консолидированной финансовой отчетностью на основе наших процедур, проведенных в соответствии с Международным стандартом аудита (МСА) 810 (пересмотренным) «Задания по предоставлению заключения об обобщенной финансовой отчетности».

Руководитель аудита, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:

Ягнов Игорь Анатольевич



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109192, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 361/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351


Москва, Россия


8 мая 2026 года

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Выручка	12	252 074	239 227
Себестоимость		(160 017)	(139 793)
Валовая прибыль		92 057	99 434
Коммерческие расходы		(13 273)	(14 293)
Административные расходы	7	(20 792)	(19 279)
Доля в (убытке) / прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	(43)	132
Прочие доходы	8	1 854	383
Прочие расходы	8	(944)	(611)
Результаты операционной деятельности		58 859	65 766
Финансовые доходы	10	3 784	3 876
Финансовые расходы	10	(47 968)	(32 115)
Прибыль до налогообложения		14 675	37 527
Расход по налогу на прибыль	11	(3 897)	(8 929)
Прибыль за год		10 778	28 598
Прочий совокупный (расход)/ доход			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(9 202)	3 708
Общий совокупный доход за год		1 576	32 306

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Прибыль, причитающаяся:			
Аktionерам Компании		10 783	28 604
Держателям неконтролирующей доли участия		(5)	(6)
Прибыль за год		10 778	28 598
Общий совокупный доход, причитающийся:			
Аktionерам Компании		1 581	32 312
Держателям неконтролирующей доли участия		(5)	(6)
Общий совокупный доход за год		1 576	32 306
Прибыль на акцию:			
Базовая прибыль на акцию	22	107,58 руб.	283,43 руб.
Разводненная прибыль на акцию	22	107,58 руб.	283,43 руб.

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 08 мая 2026 г. и от имени руководства ее подписали:


Кутузов Д. В.
Генеральный директор


Фрадина Л. В.
Финансовый директор

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	83 589	56 128
Нематериальные активы	14	3 657	3 644
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15	1 552	2 512
Прочие инвестиции	16	2 919	1 237
Отложенные налоговые активы	17	10 219	6 071
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	1 410	2 219
Итого внеоборотных активов		103 346	71 811
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	16	1 755	702
Запасы	18	310 977	297 715
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	19	215 664	132 186
Денежные средства и их эквиваленты*	20	27 724	46 307
Итого оборотные активы		556 120	476 910
Итого активы		659 466	548 721

* 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 счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 217 501 млн руб. на 31 декабря 2025 г. (на 31 декабря 2024 г.: 137 899 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	21		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 570)	(1 851)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 849	16 849
Резерв перевода в валюту представления отчетности		(5 132)	4 070
Нераспределенная прибыль		97 848	94 934
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		133 438	140 445
Неконтролирующая доля участия		22	27
Итого собственный капитал		133 460	140 472
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	328 256	206 587
Отложенные налоговые обязательства	17	4 590	4 585
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	58 961	50 576
Резервы	24	133	100
Итого долгосрочные обязательства		391 940	261 848
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	35 876	50 372
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	25	90 803	87 804
Резервы	24	7 387	8 225
Итого краткосрочные обязательства		134 066	146 401
Итого обязательства		526 006	408 249
Всего собственного капитала и обязательств		659 466	548 721

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль за год		10 778	28 598
Корректировки:			
Амортизация	13, 14	2 300	2 139
Прибыль от выбытия основных средств		(299)	(383)
Убыток от обесценения	8	650	2
Изменение резерва под обесценение запасов	18	159	4 219
Доля в (прибыли) / убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	43	(132)
Капитализированные проценты, включая экономию по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость		6 560	4 271
Экономия по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, признанные в выручке	12	(20 950)	(17 162)
Нетто величина финансовых расходов	10	44 184	28 239
Расход по налогу на прибыль	11	3 897	8 929
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		47 322	58 720
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций		(11 492)	(41 770)
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности		(108 456)	(37 779)
Увеличение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности		2 643	16 058
Увеличение резервов		216	125
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		(69 767)	(4 646)
Налог на прибыль уплаченный		(9 397)	(13 732)
Проценты уплаченные		(30 532)	(21 730)
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность*		(109 696)	(40 108)
Справочно:			
Движение денежных средств, направленных на операционную деятельность, включая денежные средства на счетах эскроу		(30 094)	(23 233)

* В движении денежных средств по операционной деятельности не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченным банком на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 79 602 млн руб. за год, закончившийся 31 декабря 2025 г. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 16 875 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи внеоборотных активов		496	517
Проценты полученные		3 431	3 321
Приобретение основных средств		(31 988)	(18 018)
Приобретение нематериальных активов		(110)	(95)
Приобретение инвестиций, учитываемых методом долевого участия	15	(42)	(13)
Приобретение дочерних предприятий		-	(347)
Займы выданные		(5 285)	(940)
Возврат займов выданных		2 172	3 308
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность		(31 326)	(12 267)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от заемных средств	23	313 477	178 705
Поступления от облигаций	23	9 000	3 000
Погашение заемных средств	23	(180 137)	(113 548)
Погашение облигаций	23	(6 000)	(8 200)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	27	(1 393)	(2 928)
Выплата дивидендов		(7 869)	(10 177)
Приобретение доли меньшинства		-	(3)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций		(719)	(602)
Потоки денежных средств от финансовой деятельности		126 359	46 247
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(14 663)	(6 128)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		46 307	51 506
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(3 920)	929
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	20	27 724	46 307

В млн руб.

	Причитающийся на долю акционеров Компании							
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия
Остаток на 1 января 2024 г.	35	(2 628)	26 408	16 847	362	77 614	118 638	36
Общий совокупный доход								
Прибыль за год	-	-	-	-	-	28 604	28 604	(6)
Прочий совокупный доход								
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	3 708	-	3 708	-
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	-	3 708	28 604	32 312	(6)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала								
Превышение балансовой стоимости приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия над выплаченным вознаграждением	-	-	-	2	-	-	2	(3)
Приобретение собственных акций	-	(602)	-	-	-	-	(602)	-
Выплаты на основе акций	-	1 379	-	-	-	(1 379)	-	-
Операции с акционером, признанные в капитале	-	-	-	-	-	272	272	-
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(10 177)	(10 177)	-
Остаток на 31 декабря 2024 г.	35	(1 851)	26 408	16 849	4 070	94 934	140 445	27

В млн руб.

	Причитающийся на долю акционеров Компании								
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2025 г.	35	(1 851)	26 408	16 849	4 070	94 934	140 445	27	140 472
Общий совокупный доход									
Прибыль за год	-	-	-	-	-	10 783	10 783	(5)	10 778
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(9 202)	-	(9 202)	-	(9 202)
Общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	-	(9 202)	10 783	1 581	(5)	1 576
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Приобретение собственных акций	-	(719)	-	-	-	-	(719)	-	(719)
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(7 869)	(7 869)	-	(7 869)
Остаток на 31 декабря 2025 г.	35	(2 570)	26 408	16 849	(5 132)	97 848	133 438	22	133 460

Пояснения к раскрываемой консолидированной финансовой отчетности	Стр.
1 Общая информация	14
2 Принципы составления финансовой отчетности.....	15
3 Существенные принципы учетной политики	17
4 Определение справедливой стоимости	32
5 Операционные сегменты.....	34
6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия.....	37
7 Административные расходы	37
8 Прочие доходы и расходы	37
9 Затраты на персонал	38
10 Финансовые доходы и расходы.....	38
11 Расход по налогу на прибыль	39
12 Выручка	39
13 Основные средства	41
14 Нематериальные активы	43
15 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	45
16 Прочие инвестиции	47
17 Отложенные налоговые активы и обязательства	47
18 Запасы.....	48
19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность.....	50
20 Денежные средства и их эквиваленты.....	50
21 Собственный капитал.....	51
22 Прибыль на акцию.....	52
23 Кредиты и займы	52
24 Резервы	55
25 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность.....	56
26 Управление финансовыми рисками.....	57
27 Обязательства по договорам аренды	66
28 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам	67
29 Условные активы и обязательства	67
30 Операции со связанными сторонами.....	68
31 Основные дочерние предприятия	71
32 События после отчетной даты.....	73
33 Дополнительные раскрытия	74

1 Общая информация

(а) Описание деятельности

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации) и компании, зарегистрированные за рубежом. Акции Компании находятся в обращении на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 190031, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, этаж 4, пом. 32-Н (18), каб. 404.

Основными видами деятельности Группы являются: девелопмент недвижимости, производство и монтаж жилых домов из сборного железобетона, подрядные, генподрядные и инжиниринговые услуги в сфере промышленного и гражданского строительства, добыча песка, кембрийской глины, производство щебня, железобетонных изделий, кирпича, газобетона, оказание транспортно-механизированных услуг. Группа осуществляет деятельность в следующих ключевых регионах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Екатеринбург.

Основные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 31.

Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 30.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

События в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема

иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и изменение структуры платежеспособного спроса населения.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Основы и принципы подготовки раскрываемой консолидированной финансовой отчетности

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025, раскрываемого консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, раскрываемого консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года и соответствующих пояснений.

Данная раскрываемая консолидированная финансовая отчетность составлена руководством Группы на основе проаудированной консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., подготовленной Группой в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), путем изъятия из нее части информации по связанным сторонам и событиям после отчетной даты, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе и (или) ее контрагентам (далее - «чувствительная информация»). Проаудированная консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., подготовленная в соответствии с МСФО, находится по местонахождению ПАО «Группа ЛСР» и может быть предоставлена в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Решение о составлении раскрываемой консолидированной финансовой отчетности принято руководством Группы на основании части 8 статьи 7 Федерального закона «О консолидированной финансовой отчетности» и постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2023 г. №1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности». Состав чувствительной информации определен руководством Группы в соответствии с Постановлением Правительства от 4 июля 2023 г. № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность составлена с целью представления консолидированного финансового положения и консолидированных финансовых результатов Группы, раскрытие которых не наносит ущерб Группе и (или) ее

контрагентам. В связи с этим, данная раскрываемая консолидированная финансовая отчетность не является и не заменяет консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии с МСФО, поскольку не содержит всю информацию, раскрытие которой обязательно в соответствии с МСФО, и может быть непригодна для иных целей.

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность является пересмотренной по отношению к ранее утвержденной 25 марта 2026 года раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, которая была раскрыта 25 марта 2026 года. Изменения внесены по итогам рассмотрения предписания Центрального Банка Российской Федерации о необходимости сокращения объема ранее нераскрытой информации и ее раскрытия в настоящей раскрываемой консолидированной финансовой отчетности в пояснении 32 (b).

(b) Принцип оценки

Настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.»), и эта же валюта является функциональной валютой для Компании и ее основных дочерних обществ, а также валютой, в которой представлена настоящая раскрываемая консолидированная финансовая отчетность.

Для дочерних обществ, функциональная валюта которых отличается от валюты представления отчетности Группы, активы и обязательства пересчитываются по курсу, действующему на конец отчетного периода, данные о доходах и расходах – по курсам, приближенным к фактическим курсам, действовавшим на дату совершения операций. Курсовые разницы, возникшие в результате такого пересчета, отражаются в составе прочего совокупного дохода.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшего миллиона, за исключением случаев, когда указано иное.

(d) Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и раскрываемой консолидированной финансовой отчетности требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

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

В следующих пояснениях представлена, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики:

- Пояснение 3 (e)(iii) – срок полезного использования основных средств;
- Пояснение 12 – выручка;
- Пояснение 14 – обесценение нефинансовых активов;
- Пояснение 18 – запасы;
- Пояснение 19 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности;
- Пояснение 24 – резервы (на благоустройство прилегающей территории и восстановление окружающей среды; по гарантийному обслуживанию и судебным издержкам; на обременительные договоры; по социальной инфраструктуре);

- Пояснение 25 – кредиторская задолженность (платежи за земельные участки);
- Пояснение 29 – условные активы и обязательства.

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

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- *Уровень 1:* котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- *Уровень 2:* исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- *Уровень 3:* исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные) (см. пояснение 4).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

Дополнительная информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, включена в следующее пояснение:

- Пояснение 26 (е) – финансовые инструменты.

3 Существенные принципы учетной политики

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

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

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

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

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

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

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

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

(ii) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа 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 раскрываемой 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.

(iii) *Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем*

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается на дату передачи соответствующей доли/пакета акций Группе. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в финансовой отчетности приобретаемых компаний. В случае если данные предприятия ранее не составляли отчетность в соответствии с МСФО, активы и обязательства определяются согласно МСФО (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

(iv) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации*

При подготовке раскрываемой консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между компаниями, а также любые суммы нереализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними.

(b) Иностранная валюта

(i) Зарубежная деятельность

Активы и обязательства зарубежных предприятий, включая деловую репутацию и суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы зарубежных предприятий пересчитываются в рубли по средневзвешенным обменным курсам за период, которые приблизительно равны обменным курсам на даты совершения соответствующих операций.

Курсовые разницы признаются непосредственно в составе прочего совокупного дохода. С 1 января 2005 г. – даты перехода Группы на МСФО – такие разницы признавались в составе резерва на пересчет иностранной валюты. В случае полного или частичного выбытия какого-либо зарубежного предприятия, соответствующая сумма, отраженная в резерве на пересчет иностранной валюты, списывается и переносится в состав совокупного дохода за период как часть прибыли или убытка от выбытия данного зарубежного предприятия.

Применительно к монетарной статье, которая представляет собой полученную от зарубежного предприятия или подлежащую выплате зарубежному предприятию сумму, когда осуществление расчетов по ней в ближайшем будущем не ожидается и не планируется, положительные и отрицательные курсовые разницы, возникающие в ее отношении, считаются частью чистой инвестиции в зарубежное предприятие; соответственно, они признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе собственного капитала по статье резерва на пересчет иностранной валюты.

(c) Финансовые инструменты

(i) Признание и первоначальная оценка

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

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

(ii) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств

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

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

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Финансовое обязательство классифицируется как оцениваемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если оно классифицируется как предназначенное для торговли, это производный инструмент, или оно классифицируется так организацией по собственному усмотрению при

первоначальном признании. Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, и нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный расход, признаются в составе прибыли или убытка. Прочие финансовые обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Процентный расход и положительные и отрицательные курсовые разницы признаются в составе прибыли или убытка. Любая прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, также признаются в составе прибыли или убытка.

У Группы имеются банковские кредиты с фиксированной ставкой, дающие банкам право изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ. Группа обладает правом, согласиться с пересмотренной процентной ставкой или досрочно погасить кредит по номинальной стоимости без существенных штрафов. Такие инструменты трактуются Группой по существу как инструменты с плавающей процентной ставкой.

(iii) Обесценение финансовых активов

Модель обесценения применяется к финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, активам по договору и инвестициям в долговые ценные бумаги, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, состоят из торговой дебиторской задолженности, денежных средств и их эквивалентов и корпоративных долговых ценных бумаг.

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

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

Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности и активов по договору в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Группа делает допущение, что кредитный риск по финансовому активу значительно повысился, если он просрочен более, чем на 30 дней.

Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- финансовый актив просрочен более чем на 90 дней.

Группа считает, что долговая ценная бумага имеет низкий кредитный риск, если ее кредитный рейтинг соответствует общепринятому в мире определению рейтинга «инвестиционное качество». Группа рассматривает его равным Ваа3 или выше по оценкам рейтингового агентства Moody's.

Максимальный период, рассматриваемый при оценке ожидаемых кредитных убытков, – это максимальный период по договору, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Оценка ожидаемых кредитных убытков

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности, кредитных убытков. Кредитные убытки оцениваются как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (т.е. разница между денежными потоками, причитающимися Группе в соответствии с договором, и денежными потоками, которые Группа ожидает получить).

Величина ожидаемых кредитных убытков дисконтируется с использованием эффективной процентной ставки по соответствующему финансовому активу.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

На каждую отчетную дату Группа оценивает финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости, и долговые ценные бумаги, отражаемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет кредитного обесценения. Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие денежные потоки по такому финансовому активу.

Подтверждением кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 90 дней;
- вероятно банкротство или иная финансовая реорганизация заемщика.

Представление информации об обесценении

Резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемые по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости этих активов.

Резерв под убытки в отношении долговых ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, признается в составе прочего совокупного дохода.

Убытки от обесценения по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

(iv) *Списание*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. Группа применяет политику списания валовой балансовой стоимости, когда финансовый актив просрочен на 3 года, исходя из прошлого опыта возмещения сумм по аналогичным активам. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм.

(d) *Акционерный капитал*

Обыкновенные акции

Обыкновенные акции классифицируются в категорию собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций, отражаются как вычет из величины собственного капитала с учетом налогового эффекта.

Выкуп акций, составляющих акционерный капитал

В случае выкупа акций, признанных в качестве собственного капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост собственного капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, включаются в состав/исключаются из состава нераспределенной прибыли.

(е) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств по состоянию на 1 января 2005 г., т.е. дату перехода на МСФО, была определена на основе их справедливой стоимости на указанную дату.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в раскрываемом консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

(iii) Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Каждый значительный компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе; амортизационные отчисления включаются в отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. 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 и сооружения | 7-50 лет; |
| • машины и оборудование | 5-29 лет; |
| • транспортные средства | 5-20 лет; |
| • прочие объекты основных средств | 3-20 лет. |

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

(f) Нематериальные активы

(i) Гудвил

Гудвил, который возникает при приобретении дочерних предприятий, включается в состав нематериальных активов. Вопросы оценки величины гудвила при первоначальном признании рассматриваются в пояснении 3 (a)(i).

Последующая оценка

Гудвил отражается по себестоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к инвестициям, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвила отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвил, составляющие часть балансовой стоимости инвестиций, учитываемого методом долевого участия.

(ii) Прочие нематериальные активы

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

(iii) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в отчете о прибыли и прочем совокупном доходе линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах.

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.

(g) Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Инвестиции, учитываемые методом долевого участия, при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает в себя так же затраты по сделке.

В раскрываемом консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия.

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 Группы не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

(h) Активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды

Группа арендует муниципальные земельные участки для жилищного строительства.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования изначально оценивается по первоначальной стоимости, а впоследствии списывается в себестоимость по мере строительства.

Кроме того, Группа арендует муниципальные земельные участки для размещения Основных средств. Активы в виде права пользования по таким земельным участкам отражаются в категории Основные средства и амортизируются линейным способом.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если эта ставка не может быть легко определена, ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой. Как правило, Группа использует в качестве ставки дисконтирования ставку привлечения дополнительных заемных средств. Данная ставка дисконтирования применяется ко всем договорам аренды с аналогичными характеристиками.

Балансовая стоимость обязательства по аренде впоследствии увеличивается на сумму процентов по этому обязательству и уменьшается на сумму осуществленных арендных платежей.

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.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 переменные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, т.е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не следует включать в расчет обязательства по аренде. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и не изменяются до следующего потенциального пересмотра этой стоимости или платежей (или того и другого) органами власти, Группа определила, что такие арендные платежи не являются ни переменными (которые зависят от какого-либо индекса или ставки или отражают изменения в рыночных арендных ставках), ни по существу фиксированными, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

Группа представляет активы в форме права пользования, которые относятся к аренде земельных участков для строительства, в составе «запасов», права аренды, которые относятся к земельным участкам под размещение основных средств в составе «основных средств» в отчете о финансовом положении. Группа представляет обязательства по аренде по статье «обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность» в отчете о финансовом положении.

(i) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, права аренды, незавершенное производство, сырье и материалы и готовую продукцию. В составе объектов незавершенного строительства учитываются в том числе инвестиционные права, в которые входят затраты на приобретение участков, подготовку территории и разработку проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения или чистой стоимости возможной продажи. Запасы учитываются по методу средневзвешенной себестоимости и включают затраты на приобретение товарно-материальных запасов, производство или обработку, а также прочие затраты на их доставку и доведение до текущего состояния. При производстве запасов хозяйственным способом в себестоимость товаров и

стоимость незавершенного производства включается соответствующая часть накладных расходов, рассчитанная исходя из обычной рабочей мощности.

Чистая стоимость возможной реализации представляет собой предполагаемую (расчетную) цену продажи объекта запасов в ходе обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом расчетных затрат на завершение выполнения работ по этому объекту и его продаже.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, затрат на приобретение земельных участков и прав аренды, расходов на строительство социальной инфраструктуры, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом.

При осуществлении строительства Группа может принимать на себя следующие дополнительные обязательства:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершении их строительства, например, школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например, электроподстанции, системы водоснабжения и водоотведения, автодороги.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на строительство включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные обязательства.

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

(j) Активы и обязательства по договорам

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда вознаграждение должно быть уплачено в соответствии с графиком по договору. Обязательства по договорам в основном представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия.

Актив по эскроу представляет собой будущую экономию по процентным расходам по заключенным ДДУ.

Взаимозачет активов и обязательств по договорам производится на уровне индивидуальных договоров долевого участия, соответствующие суммы отражаются в отчете о финансовом положении свернуто.

Убытки по обесценению, признанные в отношении активов по договорам, признаются Группой на основании модели «ожидаемых кредитных убытков» (см. пояснение 3 (с) (iii)).

(k) Обесценение нефинансовых активов

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от инвестиционной собственности, запасов и отложенных налоговых активов анализируется на каждую отчетную дату для выявления признаков их возможного обесценения. При наличии таких признаков рассчитывается возмещаемая величина соответствующего актива. В отношении деловой репутации и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая величина рассчитывается каждый год в одно и то же время.

Возмещаемая стоимость актива или единицы, генерирующей прибыль, это наибольшее из двух значений: ценности от его использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на реализацию. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива. Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или группами активов («единица, генерирующая потоки денежных средств»). При условии, что достигается соответствие критериям максимальной величины операционного сегмента, для целей проведения проверки на предмет обесценения гудвила те единицы, генерирующие потоки денежных средств, на которые был распределен этот гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил контролируется для целей подготовки внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы единиц, генерирующих потоки денежных средств, которые, как ожидается, выиграют в результате возникновения эффекта синергии при таком объединении бизнеса.

Общие (корпоративные) активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств. При наличии признаков возможного обесценения такого корпоративного актива соответствующая возмещаемая величина рассчитывается для той единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот корпоративный актив.

Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость самого актива или единицы, генерирующей потоки денежных средств, к которой относится этот актив, оказывается выше его (ее) возмещаемой величины. Убытки от обесценения признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Убытки от обесценения единиц, генерирующих потоки денежных средств, сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально уменьшают балансовую стоимость других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

Гудвил, который составляет часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия, не признается в качестве отдельного актива и поэтому не проверяется на предмет обесценения в отдельности. Вместо этого на предмет обесценения проверяется вся сумма инвестиции в такой объект, если имеются объективные свидетельства возможного обесценения этого, учитываемого методом долевого участия, объекта.

(I) Выручка

(i) Продажа товаров

Величина выручки от продажи товаров в ходе обычной хозяйственной деятельности определяется на основе вознаграждения, установленного в договоре с покупателем, за исключением сумм, полученных в пользу третьих лиц, корректируется на переменное возмещение (например, торговые скидки), и значительный компонент финансирования,

который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанные товары, если бы платил за такие товары денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Вид товара / услуги	Признание выручки	Значительные условия оплаты
Выручка по договорам долевого участия в строительстве недвижимости	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	По проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, оплата осуществляется на счета эскроу, открытые в банках, по остальным проектам на расчетные счета Группы, как правило, до ввода дома в эксплуатацию
Выручка по договорам купли-продажи в строительстве недвижимости	В случае полной готовности объекта выручка признается в момент передачи контроля покупателю (при наступлении первого из событий: передача объекта по акту или регистрация права собственности)	Оплата, как правило, осуществляется до подписания акта приемки-передачи
Реализация готовой продукции	Выручка признается в момент перехода контроля к покупателю	Счета подлежат оплате до отгрузки или в течение периода, указанного в договоре
Строительно-монтажные и проектно-изыскательские работы	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора	Работы подлежат оплате в соответствии с договором по согласованным графикам
Оказание услуг башенных кранов	Выручка признается на протяжении времени	После оказания услуг (в текущем месяце за предыдущий)
Услуги	Выручка признается в течение времени на основе стадии готовности договора.	В соответствии с договором, как правило, после оказания услуг

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент заключения договора, используя ставку дисконтирования, которая применялась бы для отдельной операции финансирования между организацией и ее покупателем в момент заключения договора. Процентный расход, признаваемый в результате корректировки на значительный компонент финансирования, отражается аналогично затратам на финансирование, предоплаты по договорам долевого участия рассматриваются как целевое финансирование.

Значительный компонент финансирования включается в стоимость земельных участков под объектами строительства.

Момент передачи контроля – выполнение обязательств варьируются в зависимости от индивидуальных условий договора.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Цена сделки для расчёта выручки от реализации объектов недвижимости с использованием счетов эскроу определяется с учетом экономии в процентных расходах при снижении ставки по проектному финансированию от базовой (рыночной) ставки. Изменение первоначальной оценки такой экономии признается в периоде, когда изменение фактически произошло. Изменение оценки учитывается в цене сделки. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах

эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита. Дополнительная скидка к ставке классифицируется как переменное вознаграждение и включается в расчет цены сделки только в периоде фактической экономии.

(ii) Услуги

Выручка от реализации услуг, оказанных предприятиями Группы, отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, в случаях, когда это возможно в соответствии с МСФО (IFRS) 15.

(iii) Договоры на строительство и проектирование

Доходы и расходы по договорам на строительство отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в течение периода, с использованием метода ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору. Затраты по договорам признаются по мере понесения, за исключением случаев, когда они создают актив, относящийся к деятельности в рамках будущей деятельности по договору.

Предполагаемый убыток по договору незамедлительно отражается в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(m) Вознаграждения работникам

Обязательства по осуществлению взносов в пенсионные планы с установленными взносами, включая отчисления в Государственный пенсионный фонд РФ, отражаются как расходы в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по мере их возникновения.

В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочных денежных премий или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

Справедливая стоимость выплат работникам, рассчитанных на основе долевого участия, как правило, признается как расход с соответствующим увеличением собственного капитала в течение периода действия программы. Сумма, признанная в качестве расхода, корректируется таким образом, чтобы отразить количество премий, в отношении которых ожидается выполнение соответствующих условий оказания услуг и нерыночных результатов деятельности, таким образом, чтобы сумма, в конечном счете признанная, основывалась на количестве премий, удовлетворяющих соответствующим условиям оказания услуг и нерыночных результатов деятельности на дату передачи права собственности.

(n) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуются отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды.

(ii) Очистка и восстановление территории

В соответствии с политикой Группы в отношении окружающей среды и применяемых требований законодательства, Группой признается резерв в отношении ее обязательства понести затраты, связанные с восстановлением окружающей территории после добычи песка и окончания строительства. Связанные с этим расходы признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

(iii) Судебные издержки

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

(iv) 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 и соответствующей части прочих прямых затрат. 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.

(v) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа учитывает резерв, касающийся обязательства Группы по строительству социальной инфраструктуры, необходимой для жильцов многоквартирных домов.

Первоначально резерв признается в сумме ожидаемых затрат на строительство социальной инфраструктуры, дисконтированных на период строительства объектов социальной инфраструктуры, пропорционально степени завершенности строительства. Впоследствии резерв уменьшается на фактически понесенные расходы.

Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры первоначально отражаются в составе запасов и впоследствии списываются в состав себестоимости продаж по проценту готовности пропорционально проданным квартирам.

(o) Прочие расходы

(i) Отчисления на социальную сферу

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за период по мере их осуществления.

(p) Финансовые доходы и расходы

Финансовые доходы и расходы Группы включают в себя процентный доход; процентный расход; нетто-величина прибыли или убытка от выбытия инвестиций в долговые ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; нетто-величина прибыли или убытка от финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток; прибыль или убыток от переоценки финансовых активов и финансовых обязательств; убыток (или восстановление убытка) от обесценения инвестиций в долговые ценные бумаги, отражаемые по амортизированной стоимости или справедливой стоимости через прочий совокупный доход; убыток от изменения справедливой стоимости условного возмещения, классифицированного как финансовое обязательство.

Процентный доход или расход признается с использованием метода эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, на которую устанавливается право Группы на получение выплаты.

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.

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

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

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства. Однако для финансовых активов, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается путем применения эффективной процентной ставки к величине амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на валовой основе.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине.

(q) Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за период, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые периоды.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств 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 следующих временных разниц: разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток, а также разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем. Кроме того, отложенный налог не признается в отношении налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. 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. Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому 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 их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(г) Прибыль на акцию

Группа представляет показатели базовой прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода, скорректированное на количество находящихся у нее собственных акций. При наличии потенциальных обыкновенных акций, которые представляют собой финансовые инструменты или иные договоры, дающие их держателем права на получение обыкновенных акций, рассчитывается разводненная прибыль на акцию путем увеличения средневзвешенного количества акций на средневзвешенное количество указанных потенциальных акций.

(с) Сегментная отчетность

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Показатели деятельности всех операционных сегментов, в отношении которых имеется отдельная финансовая информация, регулярно анализируются генеральным директором Группы с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Ценообразование в операциях между сегментами осуществляется на рыночной основе.

(т) Государственные субсидии

Государственные субсидии - помощь, оказываемая государством в форме передачи ресурсов в обмен на соблюдение в прошлом или в будущем определенных условий Группой. К государственным субсидиям не относятся те формы государственной помощи, стоимость которых не поддается разумной оценке, а также такие сделки с государством, которые нельзя отличить от обычных коммерческих операций.

Государственные субсидии в немонетарной форме первоначально признаются по справедливой стоимости, если существует разумная уверенность в том, что эти субсидии будут получены и что Группа выполнит все связанные с ними условия, а впоследствии признаются на систематической основе в составе прибыли или убытка на протяжении периодов, в которых признаются в качестве расходов соответствующие затраты, которые данные субсидии должны компенсировать.

Государственная помощь в виде кредитов, полученных по ставке процента ниже рыночной в связи с предоставленными государством гарантиями или компенсацией снижения процентной ставки кредитным организациям, признается частью учетной единицы при определении справедливой стоимости кредита и учитывается в составе процентных расходов.

(и) Новые, еще не принятые стандарты и интерпретации

Ряд новых стандартов вступает в силу для годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 г., с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный

переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

(а) МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности» МСФО (IFRS) 18 заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и будет применяться в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты. Новый стандарт вводит следующие ключевые новые требования:

- Предприятия обязаны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о прибылях и убытках, а именно по категориям операционная, инвестиционная, финансовая и прекращенная деятельность, а также налога на прибыль. Предприятия также должны представлять итог по операционной прибыли, который был определен согласно новым требованиям. Чистая прибыль компаний не изменится.

- Определяемые руководством показатели результатов деятельности (показатели ОРРД) раскрываются в отдельном примечании к финансовой отчетности.

- В стандарте содержится расширенное руководство по агрегированию и дезагрегированию информации в финансовой отчетности.

Кроме того, все предприятия обязаны использовать итог операционной прибыли в качестве отправной точки для составления отчета о движении денежных средств при представлении операционных денежных потоков косвенным методом.

Группа все еще находится в процессе оценки влияния нового стандарта, особенно в отношении структуры отчета о прибылях или убытках Группы, отчета о движении денежных средств и дополнительных раскрытий, требуемых для ОРРД. Группа также оценивает влияние на порядок группировки информации в финансовой отчетности, в том числе в статьи, которые в настоящее время обозначены как «прочие».

(b) Прочие стандарты

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, как ожидается, не окажут значительного влияния на раскрываемую консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Поправки, касающиеся классификации и оценки финансовых инструментов - Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7;

- Невозможность обмена валют (Поправки к МСФО (IAS) 21).

4 Определение справедливой стоимости

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

(а) Основные средства

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась, главным образом, на основе стоимости замещения с учётом

накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков), и моральным износом.

(b) Нематериальные активы

Справедливая стоимость патентов и торговых знаков, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе дисконтированной расчетной величины платежей роялти, которых удалось избежать в результате владения соответствующим патентом или торговым знаком. Справедливая стоимость такого актива, приобретённого в сделке по объединению бизнеса, как взаимоотношения с клиентами, определяется на основе метода «сверхприбыли за несколько периодов», который предполагает оценку соответствующего актива после вычета справедливого дохода на все другие активы, задействованные в процессе генерирования соответствующих потоков денежных средств.

Справедливая стоимость других нематериальных активов определяется на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагается получить в результате использования и последующей продажи данных активов.

(c) Запасы

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

(d) Инвестиции в долевые и долговые инструменты

Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости или оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, определяется на основе соответствующих котировок цены покупателя на момент закрытия по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно для целей раскрытия информации. Финансовые вложения в долевые ценные бумаги, некотирующиеся на бирже, оцениваются с использованием таких техник как: анализ дисконтированных денежных потоков, модель ценообразования опционов и сравнение с другими идентичными сделками и инструментами.

(e) Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

(f) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. В отношении компонента обязательств в составе конвертируемых долговых бумаг, рыночная ставка процента определяется исходя из ставки процента по подобным обязательствам, не предусматривающим права конвертации. Применительно к договорам аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента, описанных ниже, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы. Эти стратегические бизнес-единицы заняты производством различных видов продукции и оказывают различные виды услуг, и управление ими осуществляется отдельно, в силу того, что стратегия технологических нововведений и маркетинговая стратегия для этих бизнес-единиц различаются. Формат сегментной отчетности основан на структуре управления и внутренней отчетности Группы.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в основном включают прочие активы и выручку, кредиты, займы, а также корпоративные активы, обязательства и расходы.

(а) Операционные сегменты

В настоящем разделе представлена краткая информация в отношении деятельности каждого отчетного сегмента Группы:

Строительные материалы. Структурные подразделения, производящие строительные материалы, занимаются производством кирпича, изделий из бетона и железобетона, газобетонных блоков, гранитного щебня, добычей морского и карьерного песка, оказанием услуг башенных кранов, услуг флота. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области и в Москве.

Недвижимость и Строительство. Данный сегмент включает в себя структурные подразделения, специализирующиеся на строительстве жилья элитного, эконом- и бизнес-класса и коммерческой недвижимости, панельном строительстве, оказании подрядных строительных услуг. Данные подразделения находятся в Санкт-Петербурге, Ленинградской области, Москве и на Урале.

Между отчетными сегментами «Строительные материалы» и «Недвижимость и Строительство» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает передачу сырья и услуг соответственно. Цены по коммерческим операциям между сегментами устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми участниками. Учетная политика отчетных сегментов соответствует той, которая описана в пояснениях 2 и 3.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется генеральным директором Группы. Для измерения финансовых результатов используется показатель сегментной прибыли, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

Деятельность Группы в основном осуществляется в Северо-Западном регионе, Москве и на Урале, где расположены производственные площадки и офисы продаж Группы. Группа также осуществляет деятельность за рубежом, объем которой не является существенным по отношению к операциям Группы. Поэтому информация по географическим сегментам не представляется.

(b) Основные покупатели

Выручка, полученная от крупнейшего из покупателей Группы, составляет приблизительно 8 019 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 18 019 млн руб.).

Выручка, полученная от прочих четырех крупных покупателей Группы, составляет приблизительно 15 597 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 28 567 млн руб.).

(i) Операционные сегменты

За год, закончившийся

31 декабря 2025 г.

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	17 389	214 627	11 044	243 060
Межсегментная выручка	1 144	2 991	-	4 135
Итого сегментная выручка	18 533	217 618	11 044	247 195
Результат деятельности сегмента	1 727	64 335	-	66 062

Амортизация	1 103	550	647	2 300
Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	-	6 560	-	6 560
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	-	(20 950)	-	(20 950)
Капитальные затраты	582	4 319	29 656	34 557

За год, закончившийся

31 декабря 2024 г.

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	20 378	205 456	2 644	228 478
Межсегментная выручка	4 136	2 067	-	6 203
Итого сегментная выручка	24 514	207 523	2 644	234 681
Результат деятельности сегмента	4 016	70 658	-	74 674

Амортизация	1 134	492	513	2 139
Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	-	4 271	-	4 271
Значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, и экономия по кредитам с эскроу признанные в выручке	-	(17 162)	-	(17 162)
Капитальные затраты	1 005	938	18 179	20 122

На 31 декабря 2025 г.

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
Активы сегмента	20 188	494 021	514 209
Обязательства сегмента	3 904	155 843	159 747

На 31 декабря 2024 г.

В млн руб.

	Строительные материалы	Недвижимость и Строительство	Итого
Активы сегмента	20 268	414 256	434 524
Обязательства сегмента	3 402	143 128	146 530

Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли, активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

Выручка

В млн руб.

	2025 г.	2024 г.
Общая выручка операционных сегментов	247 195	234 681
Прочая выручка	3 705	3 745
Выручка от транспортных услуг	5 309	7 004
Исключение выручки от продаж между сегментами	(4 135)	(6 203)
Консолидированная выручка	252 074	239 227

Прибыль за год

В млн руб.

	2025 г.	2024 г.
Общий результат отчетных сегментов	66 062	74 674
Прочий результат	(420)	(32)
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(6 783)	(8 876)
Финансовые доходы	3 784	3 876
Финансовые расходы	(47 968)	(32 115)
Расход по налогу на прибыль	(3 897)	(8 929)
Консолидированная прибыль за год	10 778	28 598

Активы

В млн руб.

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	514 209	434 524
Исключение межсегментных активов	(2 182)	(2 985)
Прочие нераспределенные суммы	147 439	117 182
Всего активов	659 466	548 721

Обязательства

В млн руб.

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	159 747	146 530
Исключение межсегментных обязательств	(35 582)	(19 706)
Консолидированные кредиты и займы	364 132	256 959
Прочие нераспределенные суммы	37 709	24 466
Всего обязательств	526 006	408 249

Прочие существенные статьи

млн руб.

	2025 г.	2024 г.
Капитальные затраты	34 557	20 122
Исключение межсегментных приобретений/ реклассы	783	(17)
Консолидированные капитальные затраты	35 340	20 105

6 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(a) Приобретение дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., Группа не приобретала существенные дочерние предприятия.

В октябре 2024 г. Группа приобрела долю в уставном капитале ООО «НТК» (переименовано в ООО «ЛСР. Сервис») в размере 99,00%, сумма вознаграждения составила 347 млн руб. Справедливая стоимость приобретенных активов и обязательств не является существенной.

(b) Продажа дочерних предприятий

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., также как и в течение года, закончившегося 31 декабря 2024 г., Группа не продавала дочерние предприятия.

(c) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., Группа не приобретала существенную дополнительную долю в дочерних предприятиях.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2024 г., Группа приобрела дополнительную долю в дочернем предприятии у третьих лиц. Группа признала уменьшение неконтролирующей доли участия в размере 3 млн руб. Увеличение вклада акционеров в размере 2 млн руб. было признано непосредственно в составе собственного капитала.

7 Административные расходы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Затраты на персонал	13 334	12 666
Услуги	2 528	2 141
Налоги, кроме налога на прибыль	1 372	997
Социальные отчисления	1 278	1 497
Амортизация	363	198
Материалы	325	229
Страхование	93	65
Прочие административные расходы	1 499	1 486
	<u>20 792</u>	<u>19 279</u>

8 Прочие доходы и расходы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия прочих активов	950	-
Прибыль от выбытия основных средств	299	383
Прочие доходы	605	-
Итого прочие доходы	<u>1 854</u>	<u>383</u>
Прочие расходы:		
Убыток от выбытия прочих активов	-	(239)
Прочие расходы	(944)	(372)
Итого прочие расходы	<u>(944)</u>	<u>(611)</u>
Прочие доходы / (расходы), нетто	<u><u>910</u></u>	<u><u>(228)</u></u>

9 Затраты на персонал

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	14 548	11 928
Административные расходы	13 334	12 666
Коммерческие расходы	458	454
	<u>28 340</u>	<u>25 048</u>

10 Финансовые доходы и расходы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	3 395	3 738
Высвобождение дисконта	348	9
Доход от восстановления финансовых активов	31	24
Положительные курсовые разницы	8	45
Прочие финансовые доходы	2	60
	<u>3 784</u>	<u>3 876</u>
Финансовые расходы		
Процентный расход	(26 428)	(17 503)
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу и значительный компонент финансирования)	(19 977)	(12 695)
Высвобождение дисконта	(985)	(843)
Отрицательные курсовые разницы	(243)	(438)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(311)	(351)
Прочие финансовые расходы	(24)	(285)
	<u>(47 968)</u>	<u>(32 115)</u>
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	<u>(44 184)</u>	<u>(28 239)</u>
Признанные в составе прочей совокупной прибыли		
Финансовые (расходы) / доходы		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	(9 202)	3 708
Финансовые (расходы) / доходы, признанные в составе прочей совокупной прибыли за вычетом налога	(9 202)	3 708

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., проценты в сумме 6 637 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 4 279 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного производства, строительство зданий по ставке 18,40% (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 15,24%).

В дополнение к процентным расходам, отраженным за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., проценты в сумме 1 372 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 1 568 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., высвобождение дисконта в сумме 318 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 300 млн руб.) было капитализировано в стоимость объектов незавершенного производства, строительство зданий.

11 Расход по налогу на прибыль

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	8 156	14 266
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(4 259)	(5 337)
Расход по налогу на прибыль	3 897	8 929

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль в 2025 г. по ставке 25,00% (в 2024 г.: 20,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	2025 г.		2024 г.	
	В млн руб.	%	В млн руб.	%
Прибыль за год	10 778	73	28 598	76
Расход по налогу на прибыль	3 897	27	8 929	24
Прибыль до налогообложения	14 675	100	37 527	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	3 669	(25)	7 505	(20)
Влияние увеличения ставки налога на прибыль с 20% до 25%	-	-	(297)	1
Необлагаемые доходы	(1 783)	12	(1 575)	4
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	2 011	(14)	2 266	(6)
Списание ранее признанных вычитаемых временных разниц	-	-	1 030	(3)
Расход по налогу на прибыль за год	3 897	(27)	8 929	(24)

12 Выручка

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия (см. пояснение 3 (I) (i))	181 272	137 885
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам (см. пояснение 3 (I) (iii))	3 589	1 083
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам (см. пояснение 3 (I) (ii))	814	1 050
Итого выручка, признаваемая в течение времени	185 675	140 018
Итого выручка, признаваемая в момент времени	66 399	99 209
Итого выручка	252 074	239 227

Цена сделки определяется с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными за 2025 г., на основе процентных ставок от 17,27% до 19,96% (за 2024 г.: от 14,06% до 18,02%).

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости за 2025 г., составила 81 млн руб. (за 2024 г.: 413 млн руб.). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера.

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Величина экономии, учтенной в составе выручки за 2025 г., составила 20 869 млн руб. (за 2024 г.: 16 749 млн руб.).

В течение 2025 г. Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций за 2025 г., составило 1 190 млн руб. (за 2024 г.: 1 119 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в течение времени, за год, закончившийся 2025 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 180 787 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 814 млн руб. и «Прочие» в сумме 4 074 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: «Недвижимость и Строительство» – 138 968 млн руб., «Строительные материалы» – 1 050 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в момент времени, за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 36 831 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 17 719 млн руб. и «Прочие» в сумме 6 970 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: «Недвижимость и Строительство» – 68 790 млн руб., «Строительные материалы» – 23 464 млн руб., «Прочие» – 2 644 млн руб.).

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Песок	2 692	2 665
Гранитный щебень	4 850	5 679
Услуги флота	376	104
Бетон	-	768
Кирпич	5 090	5 461
Газобетон	3 400	4 442
Оказание услуг башенных кранов	981	1 259
Продажа недвижимости и предоставление строительных услуг	214 627	205 456
Прочая	20 058	13 393
Итого консолидированная выручка	252 074	239 227

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	37 123	7 621
Активы по договорам	120 159	73 904
Обязательства по договорам	(20 901)	(31 609)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой обязательства по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 25.

Существенные изменения в обязательствах в течение периода представлены ниже:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за год	4 791	9 192

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало года	11 864	17 772

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 113 948 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 108 988 млн руб.).

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

13 Основные средства

В млн руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершенное строительство	Итого
<i>Историческая / предполагаемая стоимость</i>						
На 1 января 2024 г.	23 085	17 542	3 770	1 361	17 752	63 510
Поступления	816	635	610	651	17 393	20 105
Выбытия	(276)	(732)	(132)	(189)	(458)	(1 787)
Реклассификация из запасов и прочих активов	460	-	-	-	291	751
Реклассификация	402	39	17	18	(476)	-
Влияние изменений валютных курсов	88	-	9	6	58	161
На 31 декабря 2024 г.	24 575	17 484	4 274	1 847	34 560	82 740

В млн руб.	Земля и здания	Машины и оборудование	Транспортные средства	Прочие объекты основных средств	Незавершенное строительство	Итого
На 1 января 2025 г.	24 575	17 484	4 274	1 847	34 560	82 740
Поступления	1 654	1 096	365	2 567	29 658	35 340
Выбытия	(257)	(322)	(296)	(84)	(65)	(1 024)
Реклассификация из /(в) запасы и прочих активов	(6 313)	-	-	-	1 158	(5 155)
Реклассификация	9 258	397	20	2 071	(11 746)	-
Влияние изменений валютных курсов	(238)	-	(22)	(16)	(137)	(413)
На 31 декабря 2025 г.	<u>28 679</u>	<u>18 655</u>	<u>4 341</u>	<u>6 385</u>	<u>53 428</u>	<u>111 488</u>
Амортизация и убыток от обесценения						
На 1 января 2024 г.	(7 911)	(13 922)	(2 796)	(1 025)	-	(25 654)
Амортизация за год	(863)	(743)	(239)	(284)	-	(2 129)
Выбытия	202	671	126	182	-	1 181
Реклассификация	(1)	-	-	1	-	-
Влияние изменений валютных курсов	(8)	-	(1)	(1)	-	(10)
На 31 декабря 2024 г.	<u>(8 581)</u>	<u>(13 994)</u>	<u>(2 910)</u>	<u>(1 127)</u>	<u>-</u>	<u>(26 612)</u>
На 1 января 2025 г.	(8 581)	(13 994)	(2 910)	(1 127)	-	(26 612)
Амортизация за год	(909)	(747)	(292)	(288)	-	(2 236)
Выбытия	230	312	293	83	-	918
Влияние изменений валютных курсов	24	-	2	5	-	31
На 31 декабря 2025 г.	<u>(9 236)</u>	<u>(14 429)</u>	<u>(2 907)</u>	<u>(1 327)</u>	<u>-</u>	<u>(27 899)</u>
Остаточная стоимость						
На 1 января 2024 г.	15 174	3 620	974	336	17 752	37 856
На 31 декабря 2024 г.	15 994	3 490	1 364	720	34 560	56 128
На 31 декабря 2025 г.	<u>19 443</u>	<u>4 226</u>	<u>1 434</u>	<u>5 058</u>	<u>53 428</u>	<u>83 589</u>

В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г., амортизационные отчисления в размере 1 832 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 1 849 млн руб.) включены в себестоимость реализации, в размере 47 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 68 млн руб.) в коммерческие расходы и в размере 332 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 190 млн руб.) в административные расходы.

В составе незавершенного строительства отражены капитальные вложения в реконструкцию гостиниц и санаториев.

(а) Обесценение активов

На 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. признаки обесценения основных средств отсутствовали.

(b) Залоговое обеспечение

Имущество балансовой стоимостью 32 019 млн руб. заложено под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 19 416 млн руб.) (см. пояснение 23).

(с) Права аренды

На 31 декабря 2025 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 437 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 388 млн руб.). Амортизация за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., составила 79 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 64 млн руб.). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 27.

14 Нематериальные активы

В млн руб.	Гудвил	Прочее	Итого
Фактическая стоимость			
Остаток на 1 января 2024 г.	2 848	963	3 811
Поступления	-	95	95
Выбытия	-	(5)	(5)
Остаток на 31 декабря 2024 г.	2 848	1 053	3 901
Остаток на 1 января 2025 г.	2 848	1 053	3 901
Поступления	-	111	111
Выбытия	-	(41)	(41)
Остаток на 31 декабря 2025 г.	2 848	1 123	3 971
Амортизация и убыток от обесценения			
Остаток на 1 января 2024 г.	(23)	(203)	(226)
Амортизация за год	-	(32)	(32)
Выбытия	-	1	1
Остаток на 31 декабря 2024 г.	(23)	(234)	(257)
Остаток на 1 января 2025 г.	(23)	(234)	(257)
Амортизация за год	-	(65)	(65)
Выбытия	-	8	8
Остаток на 31 декабря 2025 г.	(23)	(291)	(314)
Остаточная стоимость			
На 1 января 2024 г.	2 825	760	3 585
На 31 декабря 2024 г.	2 825	819	3 644
На 31 декабря 2025 г.	2 825	832	3 657

Прочие нематериальные активы в основном включают лицензии на добычу песка и щебня в Ленинградской области.

(а) Проверка гудвила, прочих нематериальных активов и основных средств на предмет обесценения

Гудвил распределяется между компаниями или структурными подразделениями Группы соответственно. Для целей тестирования гудвила на предмет наличия признаков обесценения данные объекты представляют собой самый нижний уровень, на котором гудвил в рамках Группы отслеживается для внутренних управленческих целей.

Распределение совокупной балансовой стоимости гудвила по компаниям и подразделениям Группы и соответствующие признанные убытки от обесценения гудвила приведены ниже:

Компания / Подразделения В млн руб.	Операционные сегменты	31 декабря 2025 г.			31 декабря 2024 г.		
		Распреде- ленный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточ- ная стоимость	Распреде- ленный гудвил	Убыток от обесценения	Остаточ- ная стоимость
АО «Специализирован ный застройщик «СКВ СПб»	Недвижимость и Строительство	23	(23)	-	23	(23)	-
ООО «ЛСР.Строительст во-Урал»	Недвижимость и Строительство	736	-	736	736	-	736
АО «Специализирован ный застройщик «ЛСР. Недвижимость- Урал»	Недвижимость и Строительство	1 277	-	1 277	1 277	-	1 277
БЕ ЛСР. Базовые материалы	Строительные материалы	155	-	155	155	-	155
БЕ ЛСР. Стеновые материалы (Кирпич)	Строительные материалы	512	-	512	512	-	512
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Прочие	145	-	145	145	-	145
		<u>2 848</u>	<u>(23)</u>	<u>2 825</u>	<u>2 848</u>	<u>(23)</u>	<u>2 825</u>

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2025 г.

При определении возмещаемой стоимости соответствующих компаний на 31 декабря 2025 г. использовались следующие основные допущения, в отношении которых не было существенных изменений по сравнению с допущениями, используемыми при проверке на обесценение по состоянию на 31 декабря 2024 г.

Прогнозы движения денежных средств составлялись на основании результатов деятельности, запланированных в бюджете на 2026 г., и 5-летних бизнес-планов.

Показатели, использованные в основных допущениях, отражают оценку руководством будущих тенденций в строительстве, девелопменте и производстве строительных материалов и основываются как на внешних, так и на внутренних источниках информации.

В отношении гудвила, распределенного между предприятиями, структурными подразделениями и прочими нефинансовыми активами, Группа не отразила убытка от обесценения ввиду того, что тест на обесценение показывает, что возмещаемая стоимость для этих компаний и подразделений существенно превышает балансовую стоимость как в совокупности, так и по отдельности.

15 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В таблице ниже представлена информация о балансовой стоимости и доле Группы в прибыли/ (убытке) и прочем совокупном доходе совместных предприятий и зависимых компаний:

В млн руб.	Совместные и зависимые предприятия	
	2025 г.	2024 г.
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января	2 512	2 551
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	42	13
Влияние изменений валютных курсов	(180)	119
Доля Группы в (убытке)/ прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(43)	132
Выбытия	(751)	-
Реклассификация	(28)	(303)
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 31 декабря	1 552	2 512

В конце 2021 г. Группа приобрела часть доли в размере 50,00% в уставном капитале ООО «Форт-Инвест». В феврале 2024 г. Группа приобрела оставшуюся долю в уставном капитале общества в размере 50,00% за 2 159 млн руб. для реализации девелоперского проекта в г. Москва. В стоимость приобретенного актива также был включен выданный займ ООО «Форт-Инвест» в сумме 2 044 млн руб. Группа классифицирует приобретение данной компании как приобретение актива, так как получила права аренды на земельный участок сроком аренды до 28 июля 2066 г. с целью реализации проекта по жилищному строительству.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о долях в инвестициях, как она представлена в финансовой отчетности данных предприятий с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в инвестициях.

В млн руб.	31 декабря 2025 г.			
	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие совместные и зависимые предприятия	Итого
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Внеоборотные активы	159	-	485	644
Оборотные активы	1 186	6 503	5 665	13 354
Долгосрочные обязательства	-	-	5 432	5 432
Краткосрочные обязательства	921	1	1 358	2 280
Чистые активы	424	6 502	(640)	6 286
Доля Группы в чистых активах	212	1 301	39	1 552
Балансовая стоимость долей в совместных и зависимых предприятиях	212	1 301	39	1 552

31 декабря 2024 г.				
В млн руб.	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие	Итого
			совместные и зависимые предприятия	
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Внеоборотные активы	223	-	138	361
Оборотные активы	1 566	6 516	7 100	15 182
Долгосрочные обязательства	5	-	2 906	2 911
Краткосрочные обязательства	1 360	1	489	1 850
Чистые активы	424	6 515	3 843	10 782
Доля Группы в чистых активах	212	1 303	997	2 512
Балансовая стоимость долей в совместных и зависимых предприятиях	212	1 303	997	2 512

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.				
В млн руб.	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие	Итого
			совместные и зависимые предприятия	
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Выручка	1 294	-	984	2 278
Себестоимость	(1 233)	-	(974)	(2 207)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(227)	(3)	(139)	(369)
Финансовые доходы/(расходы), нетто	164	-	(963)	(799)
Доход по налогу на прибыль	-	-	235	235
Убыток и общий совокупный расход (100,00%)	(2)	(3)	(857)	(862)
Доля Группы в убытке и общем совокупном расходе	(1)	(1)	(41)	(43)

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.				
В млн руб.	ООО «ЛСР БАУ»	ООО «СЗ «Навис инжиниринг»	Прочие	Итого
			совместные и зависимые предприятия	
Доля участия, %	50,00%	20,00%		
Выручка	4 221	-	390	4 611
Себестоимость	(3 810)	-	(336)	(4 146)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(139)	(6)	-	(145)
Финансовые доходы/(расходы), нетто	101	1	(313)	(211)
(Расход)/доход по налогу на прибыль	(46)	-	55	9
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход/ (расход) (100,00%)	327	(5)	(204)	118
Доля Группы в прибыли/(убытке) и общем совокупном доходе /(расходе)	164	(1)	(31)	132

16 Прочие инвестиции

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
Отраженные по фактической стоимости	15	17
Займы выданные	2 904	1 220
	<u>2 919</u>	<u>1 237</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	1 755	702
	<u>1 755</u>	<u>702</u>

Величина кредитного, валютного риска и риска изменения процентной ставки Группы по прочим финансовым вложениям раскрыта в пояснении 26.

17 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Отраженные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	Активы		Обязательства		Нетто	
В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Основные средства	(784)	(692)	3 114	2 283	2 330	1 591
Нематериальные активы	(8)	(7)	63	69	55	62
Запасы	(57 063)	(40 878)	2 536	1 403	(54 527)	(39 475)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	(1 067)	(714)	34 929	20 500	33 862	19 786
Кредиты и займы	-	-	6 703	6 582	6 703	6 582
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	(7 108)	(11 311)	20 576	26 133	13 468	14 822
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	<u>(7 520)</u>	<u>(4 854)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7 520)</u>	<u>(4 854)</u>
Налоговые (активы) / обязательства	(73 550)	(58 456)	67 921	56 970	(5 629)	(1 486)
Зачет налогов	<u>63 331</u>	<u>52 385</u>	<u>(63 331)</u>	<u>(52 385)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Чистые налоговые (активы) / обязательства	<u>(10 219)</u>	<u>(6 071)</u>	<u>4 590</u>	<u>4 585</u>	<u>(5 629)</u>	<u>(1 486)</u>

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2025 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к операционным сегментам «Прочие» и «Недвижимость и Строительство».

(b) Движение временных разниц в течение периода

В млн руб.	Отражено в составе			31 декабря 2025 г.
	1 января 2025 г.	прибыли или убытков	Приобретено/выбыло	
Основные средства	1 591	732	7	2 330
Нематериальные активы	62	(7)	-	55
Запасы	(39 475)	(15 142)	90	(54 527)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	19 786	14 076	-	33 862
Кредиты и займы	6 582	121	-	6 703
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	14 822	(1 402)	48	13 468
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(4 854)	(2 637)	(29)	(7 520)
	<u>(1 486)</u>	<u>(4 259)</u>	<u>116</u>	<u>(5 629)</u>

В млн руб.	Отражено в составе			31 декабря 2024 г.
	1 января 2024 г.	прибыли или убытков	Приобретено/выбыло	
Основные средства	911	532	148	1 591
Нематериальные активы	37	25	-	62
Запасы	(24 393)	(14 931)	(151)	(39 475)
Активы по договорам и дебиторская задолженность	5 186	14 600	-	19 786
Кредиты и займы	2 352	4 230	-	6 582
Обязательства по договорам, кредиторская задолженность и резервы	22 316	(7 491)	(3)	14 822
Налоговый убыток, перенесенный на будущее	(2 457)	(2 302)	(95)	(4 854)
	<u>3 952</u>	<u>(5 337)</u>	<u>(101)</u>	<u>(1 486)</u>

(c) Непризнанные отложенные налоговые активы

На отчетные даты непризнанные отложенные налоговые активы отсутствуют.

18 Запасы

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	226 080	215 142
Готовая продукция, строительство зданий	48 513	44 624
Права аренды	33 116	34 714
Сырье и материалы	5 884	5 632
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 094	2 933
Незавершенное производство	1 317	1 538
	<u>318 004</u>	<u>304 583</u>
Резерв по обесценению запасов	(7 027)	(6 868)
	<u>310 977</u>	<u>297 715</u>

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты на земельные участки, относимые на непроданные объекты недвижимости. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 25), кредитов и займов (см. пояснение 23) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 156 018 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 г.: 160 875 млн руб.).

Незавершенное производство, строительство зданий и готовая продукция, строительство зданий включают уникальные объекты девелопмента в сумме 11 252 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 10 529 млн руб.). Оценка чистой стоимости реализации данных объектов происходит с применением допущений о величине и темпах роста ставок аренды, коэффициента загрузки, операционных затрат и ставок дисконтирования.

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.

На 31 декабря 2025 г. дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу в сумме 9 529 млн руб. были капитализированы в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2024 г.: 6 179 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 68 226 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 72 356 млн руб.) (см. пояснение 23).

Запасы балансовой стоимостью 8 018 млн руб. заложены под обеспечение оплаты по договору приобретения земельного участка (на 31 декабря 2024 г.: 8 087).

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в 1 273 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 674 млн руб.) было капитализировано в Незавершенное производство, строительство зданий.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	6 868	2 649
Изменение в резерве по обесценению запасов	159	4 219
Остаток на 31 декабря	7 027	6 868

На 31 декабря 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 7 027 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 868 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 31 декабря 2025 г. большая часть резерва в размере 6 954 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 804 млн руб.) относилась к строительству зданий и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению до чистой стоимости возможной продажи был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались 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.

19 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	1 410	2 210
Прочая дебиторская задолженность	-	9
	<u>1 410</u>	<u>2 219</u>
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	118 796	71 175
Предоплаты поставщикам	40 867	34 476
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	27 855	1 109
Актив по эскроу	9 202	11 185
Торговая дебиторская задолженность	7 858	4 302
НДС к возмещению	4 973	2 997
Активы по договорам на строительство	1 363	2 729
Расходы будущих периодов	289	229
Векселя к получению	140	140
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	136	1 236
Задолженность сотрудников	3	4
Прочая дебиторская задолженность	4 637	2 954
	<u>216 119</u>	<u>132 536</u>
Резерв по сомнительным долгам	(455)	(350)
	<u>215 664</u>	<u>132 186</u>

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность по введенным в конце отчетного периода объектам недвижимости, по которым на отчетную дату не произошло раскрытие денежных средств со счетов эскроу. Раскрытие денежных средств со счетов эскроу и погашение данной дебиторской задолженности произошло в январе 2026 года.

Подверженность Группы кредитному, валютному рискам и убыткам от обесценения в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности (за исключением задолженности по строительным договорам) раскрыта в пояснении 26.

20 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Денежные средства в кассе	9	4
Остатки на банковских счетах	4 461	8 466
Остатки на специальных банковских счетах	2 115	2 348
Депозиты до востребования	21 139	35 489
Денежные средства и их эквиваленты в раскрываемом консолидированном отчете о финансовом положении и раскрываемом консолидированном отчете о движении денежных средств	<u>27 724</u>	<u>46 307</u>
Счета эскроу (справочно)	217 501	137 899
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	<u>245 225</u>	<u>184 206</u>

Денежные средства на специальных банковских счетах могут использоваться только на затраты на строительство и продвижение на рынке определенных объектов недвижимости.

Остаток денежных средств на счетах эскроу

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

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 г., 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.

Подверженность Группы влиянию риска изменения процентной ставки и анализ чувствительности к нему финансовых активов и обязательств раскрыты в пояснении 26.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 23.

21 Собственный капитал

(а) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное

	Обыкновенные акции	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало периода	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец периода, полностью оплачено	103 030 215	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

(b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компанией выкуплено 3 229 456 собственных акций (на 31 декабря 2024 г.: 2 299 456).

(с) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 31 декабря 2025 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 108 995 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 107 421 млн руб.).

В апреле 2025 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2024 г., в сумме 8 036 млн руб. в размере 78,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2025 г.

В апреле 2024 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2023 г., в сумме 10 303 млн руб. в размере 100,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2024 г.

22 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода и на средневзвешенное количество потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект (см. пояснение 21 (а)).

	<u>2025 г.</u>	<u>2024 г.</u>
Акции в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	<u>(2 800 908)</u>	<u>(2 108 315)</u>
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	<u>100 229 307</u>	<u>100 921 900</u>

23 Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов. Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в пояснении 26.

В млн руб.	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2024 г.</u>
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	87 995	51 265
Проектное финансирование	166 812	115 502
Необеспеченные банковские кредиты	42 441	9 700
Необеспеченные выпущенные облигации	12 000	16 000
Кредиты на реконструкцию	18 598	14 120
Прочие необеспеченные займы	410	-
	<u>328 256</u>	<u>206 587</u>
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	14 135	28 720
Проектное финансирование	6 254	2 020
Необеспеченные банковские кредиты	842	12 807
Необеспеченные выпущенные облигации	13 000	6 000
Кредиты на реконструкцию	1 645	541
Прочие необеспеченные займы	-	284
	<u>35 876</u>	<u>50 372</u>

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

В млн руб.	Валюта	Фактическая номинальная процентная ставка	Год погаше- ния	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
				Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные	В	13,90% -	2026 -				
банковские кредиты	рублях	22,14%	2037	102 130	102 130	79 985	79 985
Проектное	В	0,01% -	2026 -				
финансирование	рублях	19,50%*	2031	218 807	173 066	148 486	117 522
Кредиты на	В	4,00% -	2035 -				
реконструкцию	рублях	7,05%	2036	47 327	20 243	27 335	14 661
Необеспеченное	В	0,00% -	2026 -				
обязательство	рублях	24,00%	2030	68 693	68 693	44 791	44 791
				<u>436 957</u>	<u>364 132</u>	<u>300 597</u>	<u>256 959</u>

* Кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

На 31 декабря 2025 г. Группа привлекла банковские кредиты на реконструкцию гостиниц и санаториев на сумму 47 327 млн руб. с годовыми процентными ставками 4,00% - 7,35%, субсидируемые государством. Привлечение кредитов осуществлялось в период с 2022 по 2025 год, окончательный срок погашения по данным кредитам наступает в 2036 году.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, на момент их получения составили бы 11,50% - 25,38%. Группа пришла к выводу, что разница между процентными ставками представляет собой государственную помощь, предназначенную для компенсации Группе процентных расходов, которые были бы понесены, если бы кредиты не были субсидированы в рамках схемы финансовой поддержки. Данная государственная помощь признается при определении справедливой стоимости кредитов (см. пояснение 25). По состоянию на 31 декабря 2025 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	1 января 2025 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2025 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	234 959	313 477	(180 137)	(29 167)	339 132
Выпущенные облигации	22 000	9 000	(6 000)	-	25 000
	<u>256 959</u>	<u>322 477</u>	<u>(186 137)</u>	<u>(29 167)</u>	<u>364 132</u>

В млн руб.	1 января 2024 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	31 декабря 2024 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	196 935	178 705	(113 548)	(27 133)	234 959
Выпущенные облигации	27 200	3 000	(8 200)	-	22 000
	<u>224 135</u>	<u>181 705</u>	<u>(121 748)</u>	<u>(27 133)</u>	<u>256 959</u>

Договорные условия и прочие вопросы

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных нефинансовых и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО;
- обязанность соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредитам в величине не ниже единицы.

Группа выполняет условия кредитных договоров, описанные выше. Группа также ожидает, что данные условия будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с кредиторами.

На 31 декабря 2025 г. долгосрочное проектное финансирование классифицировано по условиям договоров, при этом, учитывая график ввода объектов, Группа ожидает, что в течение следующих 12 месяцев произойдет раскрытие части денежных средств на счетах эскроу, которые она направит на погашение проектного финансирования.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 32 019 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 19 416 млн руб.) – см. пояснение 13 (b).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 68 226 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 72 356 млн руб.) – см. пояснение 18.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% - ООО «Приморская»,
- 100% - АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 97,22% - АО «Пансионат «Кристалл»,
- 96,96% - АО «Санаторий «Волна»,
- 100% - ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»,
- 100% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»,
- 100% - ООО «ЛСР. Отель».

24 Резервы

В млн руб.	Резерв на благо-устройство	Восстанов-ление окружаю-щей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра-структуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2025 г.	419	17	520	7 269	8 225
Резервы, созданные в течение периода	1 267	-	354	967	2 588
Резервы, использованные в течение периода	(815)		(193)	(3 261)	(4 269)
Неиспользованные суммы резерва	(53)	(17)	(360)	-	(430)
Раскрытие дисконта	-	-	-	1 273	1 273
Остаток на 31 декабря 2025 г.	818	-	321	6 248	7 387

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2025 г.	-	100	-	-	100
Резервы, созданные в течение периода	-	33	-	-	33
Остаток на 31 декабря 2025 г.	-	133	-	-	133

В млн руб.	Резерв на благо-устройство	Восстанов-ление окружаю-щей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра-структуре (пересчитано)	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2024 г.	612	34	236	5 154	6 036
Резервы, созданные в течение периода	1 097	-	531	3 708	5 336
Резервы, использованные в течение периода	(1 250)	-	(100)	(2 267)	(3 617)
Неиспользованные суммы резерва	(40)	(17)	(147)	-	(204)
Раскрытие дисконта	-	-	-	674	674
Остаток на 31 декабря 2024 г.	419	17	520	7 269	8 225

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2024 г.	-	49	-	-	49
Резервы, созданные в течение периода	-	51	-	-	51
Остаток на 31 декабря 2024 г.	-	100	-	-	100

(a) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ

Группа отражает резервы по обязательствам понести дополнительные расходы, включая расходы по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге.

(b) Восстановление окружающей среды

Группа отражает резервы по обязательствам по восстановлению прилегающей территории после добычи песка из недр земли на территориях, покрытых лесным массивом. Ущерб, нанесенный прилегающей территории в ходе добычи песка, ликвидируется после завершения добычи. Величина резерва оценивается на основании имеющейся информации. В течение последующих пяти лет Группа ожидает связанный с этим отток средств.

Группа занимается добычей песка из недр земли на 5-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 4-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что на 15 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет идти в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты.

(с) Резерв по судебным издержкам

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

(d) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

На 31 декабря 2025 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 14,59% (на 31 декабря 2024 г.: 15,87%).

25 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	7 619	12 934
Обязательства по договорам аренды	1 885	11 886
Прочая кредиторская задолженность	49 457	25 756
	<u>58 961</u>	<u>50 576</u>
Краткосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	34 486	31 925
Задолженность по уплате процентов	18 587	9 780
Обязательства по договорам долевого участия	16 288	23 964
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	4 252	2 784
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	4 230	2 971
Авансы, полученные от покупателей	3 786	4 354
Обязательства по договорам на строительство	827	3 291
Отложенные доходы	745	778
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	474	2 815
Обязательства по договорам аренды	443	3 108
Прочая кредиторская задолженность	6 685	2 034
	<u>90 803</u>	<u>87 804</u>

В долгосрочную торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку, в том числе задолженность по переменной части платежей в размере 2 133 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 2 918 млн руб.). Задолженность за земельные участки была продисконтирована на дату признания обязательства по ставкам в диапазоне 7,53% - 18,02%.

Сумма дополнительной кредиторской задолженности оценивается исходя из цены квадратного метра проектируемого помещения и объемов строительства.

Оценка платежей за приобретение земельных участков особо чувствительна к изменению ожидаемых рыночных цен на помещения в строящихся домах.

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 31 декабря 2025 г. была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 3,96% и 3,97% годовых.

Увеличение ожидаемой цены помещений, возводимых на указанных земельных участках на уровне 5,00% за 1 квадратный метр ежегодно, привело бы к увеличению кредиторской

задолженности за земельные участки в размере 375 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Прочая долгосрочная кредиторская задолженность включает долгосрочную задолженность по уплате процентов в сумме 28 435 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 13 082 млн руб.) и государственную субсидию в сумме 20 817 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 12 674 млн руб.). За 2025 г. была получена государственная субсидия в размере 14 397 млн руб. (за 2024 г.: 9 037 млн руб.) (см. пояснение 23).

Подверженность Группы влиянию валютного риска и риска ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 26.

26 Управление финансовыми рисками

(a) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитному риску;
- риску ликвидности;
- рыночному риску;
- операционному риску.

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах для оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной раскрываемой консолидированной финансовой отчетности.

Организация системы управления рисками

Совет директоров несет общую ответственность за организацию системы управления рисками Группы и надзор за функционированием этой системы. В составе Совета директоров существует Комитет по Аудиту, который отвечает за разработку политики Группы по управлению рисками и контроль над ее исполнением. Комитет по Аудиту регулярно отчитывается о своей деятельности перед Советом директоров.

Политика Группы по управлению рисками разработана с целью выявления и анализа рисков, которым подвергается Группа, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа, используя свои стандарты и процедуры в части обучения и управления, стремится создать упорядоченную и конструктивную среду контроля, в рамках которой все работники понимают свои роли и обязанности.

Комитет по Аудиту осуществляет надзор за тем, как руководство контролирует соблюдение правил и процедур Группы по управлению рисками, а также проверяет адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвержена Группа. В своих надзорных функциях Комитет по Аудиту Группы получает поддержку со стороны служб Внутреннего аудита. Служба Внутреннего Аудита проводит как регулярные, так и специальные проверки механизмов контроля и процедур управления рисками, результаты которых доводятся до Комитета по Аудиту.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и денежными средствами и их эквивалентами.

(i) Денежные средства и их эквиваленты

Около 33% всех средств на счетах Группы находятся в банках, входящих в Перечень системно значимых кредитных организаций Российской Федерации. Наиболее существенные остатки денежных средств размещены в ПАО Сбербанк и АО «Россельхозбанк».

(ii) Активы по договорам, дебиторская задолженность и займы

На 31 декабря 2025 г. приблизительно 613 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 367 млн руб.) от совокупной торговой дебиторской задолженности Группы приходится на задолженность пяти крупнейших дебиторов. Существует географическая концентрация кредитных рисков, так как наиболее существенная часть деятельности Группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Группа утвердила кредитную политику, согласно которой каждый новый покупатель проходит индивидуальный анализ на кредитоспособность, прежде чем ему предлагаются стандартные условия поставки и оплаты, существующие в Группе. Группа проводит анализ внешних рейтингов (при их наличии) и в некоторых случаях рекомендаций банков. Для каждого покупателя утверждаются лимиты продаж, представляющие собой максимальную сумму продаж, не требующую одобрения Генеральных директоров, лимиты пересматриваются на ежеквартальной основе. Покупатели, не удовлетворяющие требованиям кредитоспособности, установленным Группой, работают с Группой исключительно на условиях предоплаты.

Большинство покупателей Группы в сегменте «Строительные материалы» работают с Группой более пяти лет, на протяжении которых убытки случались редко. Степень подверженности Группы кредитному риску зависит, в основном, от индивидуальных характеристик каждого покупателя. У Группы отсутствует единая политика управления кредитными рисками. В связи с существенными различиями в деятельности разных подразделений, конкретные кредитные политики разрабатываются на уровне компаний. В каждой из этих компаний организована процедура проверки и сбора просроченной дебиторской задолженности. Группа производит анализ новых покупателей, а также покупателей, имеющих существенную непогашенную и просроченную задолженность, на регулярной основе и по результатам анализа предпринимает соответствующие меры. Во всех компаниях, занятых добычей и производством строительных материалов, имеются процедуры контроля рисков, в соответствии с которыми в случае отсутствия подписанного контракта, а также наличия случаев предыдущих неплатежей или нарушений условий соответствующих договоров, отгрузка продукции не осуществляется. Для отдельных покупателей установлены определенные лимиты в отношении размера дебиторской задолженности.

В сегменте «Недвижимость и Строительство» Группа не подвергается значительному кредитному риску, так как основными покупателями являются физические лица, и право собственности на помещения по договорам долевого участия переходит только после полной оплаты.

Группа создает резерв под обесценение, который отражает ее оценку убытков в отношении дебиторской задолженности. Этот оценочный резерв представляет собой убыток, относящийся к рискам, являющимися значительными по отдельности.

При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием счетов эскроу, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

(iii) Финансовые вложения

Группа не осуществляет вложений в котируемые на рынке ценные бумаги. Группа контролирует кредитные риски путем вложений исключительно в ценные бумаги хорошо знакомых контрагентов, обладающих соответствующей репутацией на рынке. Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

Подверженность кредитному риску

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

В млн руб.

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	15	17
Займы	4 659	1 922
Дебиторская задолженность	52 215	24 516
Активы по договорам долевого участия	118 796	71 175
Денежные средства и их эквиваленты	27 724	46 307
	<u>203 409</u>	<u>143 937</u>

Максимальная величина кредитного риска в отношении торговой дебиторской задолженности в зависимости от географического региона на отчетную дату составила:

В млн руб.

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
В пределах страны	9 156	6 480
Страны еврозоны	-	5
Прочие страны	-	-
	<u>9 156</u>	<u>6 485</u>

Из общей балансовой стоимости торговой дебиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2025 г., на долю наиболее значительного покупателя Группы, приходится 231 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 155 млн руб.).

Общая сумма обесцененной торговой дебиторской задолженности на отчетную дату составляла 112 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 27 млн руб.).

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн руб.	Брутто 31 декабря 2025 г.	Обесценение 31 декабря 2025 г.	Брутто 31 декабря 2024 г.	Обесценение 31 декабря 2024 г.
Непросроченная	8 381	-	5 313	-
Просроченная от 0 до 30 дней	381	-	557	-
Просроченная от 31 до 60 дней	162	-	172	-
Просроченная от 61 до 90 дней	46	-	113	-
Просроченная более 90 дней	298	(112)	357	(27)
	<u>9 268</u>	<u>(112)</u>	<u>6 512</u>	<u>(27)</u>

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение торговой дебиторской задолженности:

В млн руб.

	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	(27)	(88)
Изменение	(85)	61
Остаток на 31 декабря	<u>(112)</u>	<u>(27)</u>

Убыток от обесценения на 31 декабря 2025 г. относится к нескольким покупателям, которые заявили о несостоятельности погасить свою задолженность, главным образом, ввиду экономической ситуации. Учитывая исторические данные о платежах и внутреннюю аналитику по кредитным рейтингам соответствующих клиентов, Группа полагает, что необесцененная задолженность, просроченная более чем на 30 дней, может быть взыскана.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности

по договорам долевого участия, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2025 г. Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа присваивает внутренний кредитный рейтинг контрагентам, не имеющим внешний кредитный рейтинг. Внутренний кредитный рейтинг определяется на основе анализа финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторов риска. Кредитный рейтинг был снижен для многих покупателей, чтобы отразить негативное влияние повышенной экономической неопределенности.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Baa3- - Aaa	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	B1 - Ba1	175 670	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	250	(250)	Да
		175 920	(250)	

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ОКУ в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по договорам долевого участия, активов по договорам долевого участия и займов выданных по состоянию на 31 декабря 2024 г.

В млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга (агентство Moody's)	Валовая балансовая стоимость	Оценочный резерв под обесценение	Кредитно- обесцененные
Категории 1–6: <i>Низкий риск</i>	Baa3- - Aaa	-	-	Нет
Категории 7–9: <i>Нормальный риск</i>	B1 - Ba1	97 613	-	Нет
Категория 12: <i>Убыток</i>	D	122	(122)	Да
		97 735	(122)	

В течение периода произошли следующие изменения в резерве под обесценение выданных авансов и прочей дебиторской задолженности:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	(323)	(1 221)
Изменение	(20)	898
Остаток на 31 декабря	(343)	(323)

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа столкнется с трудностями при выполнении своих обязательств, связанных с финансовыми обязательствами, погашаемыми денежными средствами или иным финансовым активом. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы гарантировать, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы достаточной ликвидности для выполнения своих обязательств в срок (как в обычных условиях, так и в нестандартных ситуациях), не допуская возникновения неприемлемых убытков или риска ущерба для репутации Группы.

Каждый год и квартал Группа составляет бюджет денежных средств в целях прогнозирования потенциального дефицита ликвидности, а также выявления источников покрытия такого дефицита. На 31 декабря 2025 г. размер неиспользованных кредитных линий составляет 187 357 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 234 271 млн руб.).

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая ожидаемые процентные платежи и исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ ниже, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

**31 декабря
2025 г.**

Средняя процентная ставка						
В млн руб.	По договору	Эффектив- ная	Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
Обеспеченные банковские кредиты в руб.*	13,90% - 20,95%	14,43%	3 800	14 580	1 402	19 782
	Ключевая ставка ЦБ - Ключевая					
в руб.	ставка ЦБ + 6,14%	18,74%	10 335	70 680	1 333	82 348
Проектное финансирование в руб.*	0,01% - 16,55%	16,58%	766	76 576	-	77 342
	Ключевая ставка ЦБ + 2,65% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 6,20%	19,61%	5 488	90 211	25	95 724
Кредиты на реконструкцию в руб.*	4,00% - 4,50%	20,58%	1 645	8 202	10 223	20 070
	Ключевая ставка ЦБ * 30% + 2,25%	24,50%	-	173	-	173
Необеспеченные банковские кредиты						
	Ключевая ставка ЦБ +1,20% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ +3,58%	18,32%	842	42 441	-	43 283
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	8,00% - 24,00%	14,40%	13 000	12 000	-	25 000
Прочие необеспеченные займы в руб.*	0,00%	0,00%	-	410	-	410
Обязательства по договорам аренды			443	1 885	-	2 328
Торговая и прочая кредиторская задолженность		-	59 758	7 420	199	67 377
Будущий процентный расход**		-	39 897	75 558	39 918	155 373
			<u>135 974</u>	<u>400 136</u>	<u>53 100</u>	<u>589 210</u>

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2025 г.

**31 декабря
2024 г.**

В млн руб.	Средняя процентная ставка		Менее одного года	от 1 до 5 лет	Свыше 5 лет	Итого
	По договору	Эффектив- ная				
Обеспеченные банковские кредиты в руб.*	10,55% - 22,46%	14,93%	28 720	15 250	1 402	45 372
	Ключевая ставка ЦБ + 3,25% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 6,14%	24,56%	-	34 327	286	34 613
Проектное финансирование в руб.*	0,01% - 10,11%	13,30%	-	78 010	-	78 010
	Ключевая ставка ЦБ + 2,65% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 22,04%	25,94%	2 020	37 492	-	39 512
Кредиты на реконструкцию в руб.*	4,00% - 4,50%	18,57%	541	9 213	4 892	14 646
	Ключевая ставка ЦБ * 30% + 2,25%	21,40%	-	15	-	15
Необеспеченные банковские кредиты в руб.*	16,00% - 23,35%	20,78%	9 257	-	-	9 257
	Ключевая ставка ЦБ + 2,10% -					
в руб.	Ключевая ставка ЦБ + 5,55%	24,16%	3 550	9 700	-	13 250
Необеспеченные выпущенные облигации						
в руб.*	8,00% - 14,75%	10,67%	6 000	16 000	-	22 000
Прочие необеспеченные займы в руб.*	5,50% - 10,00%	5,87%	284	-	-	284
Обязательства по договорам аренды			3 108	11 886	-	14 994
Торговая и прочая кредиторская задолженность		-	43 739	12 561	373	56 673
Будущий процентный расход**		-	29 258	77 452	19 587	126 297
			<u>126 477</u>	<u>301 906</u>	<u>26 540</u>	<u>454 923</u>

* Фиксированная ставка

** Будущий процентный расход включает неначисленные, ожидаемые проценты и не является кредиторской задолженностью Группы. Он рассчитывается на основе текущих условий кредитования, существующих у Группы на 31 декабря 2024 г.

На дату утверждения настоящей раскрываемой консолидированной финансовой отчетности, руководство оценило состояние ликвидности Группы, принимая во внимание развитие экономической ситуации в Российской Федерации.

Руководство полагает, что, даже в случае ухудшения ситуации, Группе не потребуется дополнительное финансирование для выполнения своих финансовых обязательств.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 432 582 млн руб.: денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу в размере 245 225 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 187 357 млн руб.

Группа в основном проводит операции на рынке Российской Федерации, преимущественно с российскими поставщиками и покупателями, в этой связи введенные санкции не оказывают значительного влияния на деятельность Группы.

Во всех новых проектах Группа получает доступ к денежным средствам от покупателей только после завершения строительства. Таким образом, временное снижение спроса на строящуюся недвижимость не окажет существенного влияния на ликвидную позицию Группы в 2025 г.

Объекты с высокой стадией готовности, в которых раскрытие счетов эскроу ожидается в 2026 г., на 31 декабря 2025 г. были по большей части распроданы. По остальным объектам завершение строительства и раскрытие счетов эскроу запланировано на период с 2026 по 2027 гг.

Основываясь на этих факторах, руководство считает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств для своевременного исполнения своих обязательств перед покупателями и кредиторами.

(d) Рыночный риск

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

(i) Валютный риск

Группа подвергается валютному риску, осуществляя операции продаж, закупок и привлечения займов, выраженных в валюте, отличной от функциональных валют соответствующих предприятий, входящих в Группу, к которым относятся, главным образом, российские рубли, но также и евро. Указанные операции выражены в основном в евро и в долларах США.

Проценты по привлеченным займам выражены в валютах, которые соответствуют валюте, в которой генерируются потоки денежных средств соответствующими подразделениями Группы, в основном, в российских рублях. Таким образом достигается экономическое хеджирование без использования производных инструментов.

Подверженность валютному риску

Группа считает, что не подвержена данному риску.

(ii) Риск изменения процентной ставки

Изменения ставок процента оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, руководство решает вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, на основе собственных профессиональных суждений.

Структура

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

В млн руб.

	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	4 674	1 939
Финансовые обязательства	(142 604)	(169 569)
	<u>(137 930)</u>	<u>(167 630)</u>
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	<u>(221 528)</u>	<u>(87 390)</u>

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной ставкой процента

Группа не учитывает какие-либо финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой процента в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, и не определяет производные инструменты (процентные свопы) в качестве инструментов хеджирования в рамках модели учета операций хеджирования справедливой стоимости. Поэтому какое-либо изменение ставок процента на отчетную дату не повлияло бы на раскрываемый консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

Изменение ставок процента на 100 базисных пунктов на отчетную дату увеличило (уменьшило) бы величину собственного капитала и совокупную прибыль на суммы, указанные ниже (без учета капитализированных процентов). Данный анализ производился исходя из допущения о том, что все прочие переменные, в частности обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

В млн руб.

	Прибыль или убыток	
	повышение на 100 б.п.	понижение на 100 б.п.
За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.		
Инструменты с переменной ставкой процента	(2 215)	2 215
Чувствительность денежных потоков	(2 215)	2 215

(е) Сравнительный анализ справедливой и балансовой стоимости

Справедливая стоимость финансовых вложений, не имеющих котировки на фондовой бирже, рассматривается в пояснении 4. В остальных случаях, по мнению руководства, справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы приближается к их балансовой стоимости, за исключением кредитов.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

31 декабря 2025 г. В млн руб.	Пояснения	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	15	-	15	15
Займы и дебиторская задолженность		56 874	-	56 874	56 874
		56 889	-	56 889	56 889
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(102 130)	-	(101 377)	(101 377)
Проектное финансирование	23	(173 066)	-	(172 953)	(172 953)
Кредиты на реконструкцию	23	(20 243)	-	(21 473)	(21 473)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(43 283)	-	(43 225)	(43 225)
Прочие необеспеченные займы	23	(410)	-	(293)	(293)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(25 000)	(24 780)	-	(24 780)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(69 705)	-	(69 705)	(69 705)
		(433 837)	(24 780)	(409 026)	(433 806)

31 декабря 2024 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	16	17	-	17	17
Займы и дебиторская задолженность		26 438	-	26 438	26 438
		26 455	-	26 455	26 455
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	23	(79 985)	-	(74 071)	(74 071)
Проектное финансирование	23	(117 522)	-	(99 536)	(99 536)
Кредиты на реконструкцию	23	(14 661)	-	(12 404)	(12 404)
Необеспеченные банковские кредиты	23	(22 507)	-	(21 980)	(21 980)
Прочие необеспеченные займы	23	(284)	-	(241)	(241)
Необеспеченные выпущенные облигации	23	(22 000)	(18 776)	-	(18 776)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	25	(71 667)	-	(71 667)	(71 667)
		(328 626)	(18 776)	(279 899)	(298 675)

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиты и займы	18,40%	25,07%

(f) Операционный риск

Операционный риск – риск прямого или косвенного убытка, возникающего от широкого ряда причин, связанного с процессами, персоналом, технологиями и инфраструктурой Группы, а также с внешними факторами, иными, чем кредитный, рыночный риски и риск ликвидности, например, риски, связанные с юридическими и законодательными требованиями, общепринятыми стандартами корпоративного поведения. Операционный риск связан со всеми операциями Группы.

Целью Группы является управление операционным риском таким образом, чтобы, с одной стороны избежать финансовых убытков и ущерба репутации Группы, а с другой сохранить экономическую эффективность и избежать таких процедур контроля, которые ограничат инициативу и творчество.

Ответственность за разработку и внедрение контролей над операционным риском лежит на высшем руководстве каждой бизнес-единицы. Ответственность поддерживается развитием общегрупповых стандартов управления операционным риском в следующих областях:

- требование адекватного разделения обязанностей, включая независимое одобрение сделки;
- проведение сверок и мониторинг сделок;
- соответствие регулирующим и правовым нормам;
- документирование контролей и процедур;
- требование периодической оценки обнаруженного операционного риска, адекватности контролей и процедур, направленных на уменьшение данного риска;
- требование отчета об операционных убытках и предполагаемых корректирующих мерах;

- разработка плана на случай непредвиденных обстоятельств;
- тренинг и профессиональный рост;
- этические и деловые стандарты;
- уменьшение риска, включая страховку, в случае, если эта мера является эффективной.

Соответствие стандартам Группы обеспечивается программой периодических проверок, осуществляемых отделом Внутреннего аудита. Результаты этих проверок обсуждаются с руководством бизнес-единицы, к которой они относятся, краткие выводы направляются в Комитет по Аудиту и высшее руководство Группы.

(g) Управление капиталом

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 контроля за выручкой и прибылью Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

Для Группы соотношение заемного и собственного капитала по состоянию на конец отчетного периода было следующим:

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общая величина обязательств	526 006	408 249
За вычетом: денежных средств и их эквивалентов	(27 724)	(46 307)
Нетто-величина долговых обязательств	498 282	361 942
Общая величина собственного капитала	133 460	140 472
Отношение долговых обязательств к собственному капиталу	3,73	2,58

27 Обязательства по договорам аренды

В млн руб.	Обязательства по договорам аренды	
	2025 г.	2024 г.
Обязательства по договорам аренды на 1 января	14 994	8 485
Краткосрочные	3 108	1 446
Долгосрочные	11 886	7 039
Поступление, модификация договоров, курсовые разницы	(11 273)	9 437
Начисление процентных расходов	1 048	2 053
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(2 441)	(4 981)
Итого обязательства по договорам аренды на 31 декабря	2 328	14 994
Краткосрочные	443	3 108
Долгосрочные	1 885	11 886
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(412)	(330)

Группа арендует ряд земельных участков. Срок договоров аренды, как правило, варьируется от четырех до сорока девяти лет и может быть продлен по его истечении. Арендные платежи в основном выражаются в процентах от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка или основаны на арендных ставках, определенных властями, которые не обязательно основаны на рыночной стоимости.

В следующей таблице представлен анализ будущих переменных арендных платежей (без учета затрат, связанных с арендой), которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Менее одного года	555	349
От 1 до 5 лет	1 536	1 282
Свыше 5 лет	1 525	1 291
Итого	3 616	2 922

28 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 31 декабря 2025 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 16 138 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 20 769 млн руб.) без НДС.

29 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, 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; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую раскрываемую консолидированную финансовую отчетность.

30 Операции со связанными сторонами

(a) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 27,21% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2024 г.: 28,20%).

(i) Вознаграждение руководству

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Заработная плата и премии	1 491	6 074

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Реализация товаров и услуг: Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	318	305	1	7
	318	305	1	7

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, составили 147 млн руб. (прочие расходы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.: 119 млн руб.). Задолженности на 31 декабря 2025 г. нет (на 31 декабря 2024 г.: отсутствовала).

(ii) Расходы и капиталовложения

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Приобретение товаров и услуг от: Конечного бенефициара и Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	2 410	3 981	1 562	163
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	-	-	-	-
	2 410	3 981	1 562	163

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

(iii) Кредиты и займы

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Займы полученные (включены в прочие необеспеченные займы - см. пояснение 23):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	410	-	410	24
	410	-	410	24

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 16):				
Конечному бенефициару и Компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	575	823	587	1 819
	575	823	587	1 819

Также в 2025 году предприятия Группы выдали займы ряду предприятий, на которые Группа оказывает существенное влияние в сумме 4 539 млн руб. Задолженность на 31 декабря 2025 г. составляет 3 880 млн руб.

Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Проценты к уплате (включены в прочую кредиторскую задолженность):				
Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лицам, действующим от их имени	-	-	-	8
	-	-	-	8

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность):				
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	378	114	35	112
	378	114	35	112

(iv) Операции с акциями и векселями

В млн руб.	Сумма операции за год, закончившийся		Задолженность	
	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Приобретение акций / векселей				
У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени	4	334	140	140
	4	334	140	140

31 Основные дочерние предприятия

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
АО «Специализированный застройщик «СКВ СПб»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Краны-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Стеновые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ленинградка 58»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный Квартал»*	Россия	-	100,00%
АО «А Плюс Естейт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Стройкорпорация»	Россия	100,00%	100,00%
АО МТО «АРХПРОЕКТ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Великан - XXI век»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Каллелово»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Лучи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Нерудные материалы»	Россия	100,00%	100,00%

Компания	Страна регистрации	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2025 г.	Доля участия/ голосующих акций 31 декабря 2024 г.
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Горки Лэйк»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Автовская 31»**	Россия	-	100,00%
ООО «Приморская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	97,22%	97,22%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 11»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 12»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Управление недвижимостью»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Волна»	Россия	96,96%	96,96%
ООО «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Отельный бизнес»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЗИЛ Восток»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЮГ-РИЭЛТ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Автовская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Прогресс»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Остров»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Смарт девелопмент»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Капитал-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Промдевелопмент»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Отель»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 2»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «Форт-Инвест»	Россия	100,00%	100,00%
ЧУК «МВЦ «ЗИЛАРТ» (ЧУК «МВЦ «Коллекция»)	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 3»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Сервис»	Россия	100,00%	99,00%
ООО «КЕСКО-ТЕРМИНАЛ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Магазин «Коллекция. ЗИЛАРТ»	Россия	100,00%	-
АО «Инновация»	Россия	100,00%	-
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 4»	Россия	100,00%	-
ООО «Новая перспектива»	Россия	100,00%	-
ООО «ЛСР. Основа»	Россия	100,00%	-
ООО «КЕСКО-Балтия»	Россия	100,00%	-
ООО «СЗ «Техносфера»	Россия	100,00%	-

* Дочернее предприятие, присоединенное к другому предприятию Группы в течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г.

**** Несущественное дочернее предприятие, ликвидированное в течение года, закончившегося 31 декабря 2025 г.**

32 События после отчетной даты

(а) Финансовые события

После отчетной даты Группа досрочно погасила задолженность по кредитным договорам, отраженную по состоянию на 31 декабря 2025 г. в составе долгосрочных обязательств, на общую сумму 40 742 млн руб., в том числе с ПАО Сбербанк на общую сумму 17 933 млн руб., с Банк ВТБ (ПАО) на общую сумму 15 916 млн руб. и с АО «Россельхозбанк» на общую сумму 6 893 млн руб.

В январе 2026 г. предприятие Группы заключило кредитный договор с АО «Россельхозбанк» с лимитом в размере 5 800 млн руб. и со сроком погашения не позднее января 2030 г.

В феврале 2026 г. предприятие Группы заключило кредитные договоры с ПАО Сбербанк с лимитом в размере 7 077 млн руб. и со сроком погашения не позднее февраля 2030 г.

(б) Операционные события

В первом квартале 2026 года Группа продала связанной стороне 100% имевшейся у нее инвестиции в дочернее предприятие.

Ранее данный актив не классифицировался как внеоборотный актив, предназначенный для продажи, операции данного дочернего предприятия не раскрывались как отдельный географический сегмент ввиду не существенности операций.

Прибыль этого дочернего предприятия, включенная в состав чистой прибыли за 2025 год не существенна.

Чистые активы с учетом накопленных курсовых разниц выбывающего предприятия на 31 декабря 2025 г. составили 47 253 млн руб.

При этом, в связи с идентифицируемыми рисками руководство пришло к мнению, что данный актив стал удовлетворять признакам обесценения в 2026 году и справедливая стоимость актива составила приблизительно 4 000 млн руб.

33

Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За год, закончившийся 31 декабря 2025 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитали- зированные проценты, отнесенные в себестоимость	Скорректированная EBITDA*
Песок	2 692	99	2 791	692	137	-	-	829
Гранитный щебень	4 850	162	5 012	(370)	224	-	-	(146)
Улучшение территорий	-	492	492	343	23	-	-	366
Услуги флота	376	-	376	(387)	71	-	-	(316)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	7 918	753	8 671	278	455	-	-	733
Кирпич	5 090	11	5 101	658	445	-	-	1 103
Газобетон	3 400	80	3 480	505	187	-	-	692
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	8 490	91	8 581	1 163	632	-	-	1 795
ЛСР. Краны	981	348	1 329	281	16	-	-	297
Элиминация	-	(48)	(48)	5	-	-	-	5
Строительные материалы	17 389	1 144	18 533	1 727	1 103	-	-	2 830
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	83 502	2 965	86 467	23 572	379	-	475	24 426
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	118 628	26	118 654	37 600	76	-	6 015	43 691
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	12 497	-	12 497	3 163	95	-	70	3 328
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	214 627	2 991	217 618	64 335	550	-	6 560	71 445
Прочие предприятия	11 044	-	11 044	-	647	-	-	647
Нераспределенные доходы и расходы	3 705	-	3 705	(6 783)	-	650	-	(6 133)
Выручка от предоставления транспортных услуг	5 309	-	5 309	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(4 135)	(4 135)	(420)	-	-	-	(420)
Консолидированные данные	252 074	-	252 074	58 859	2 300	650	6 560	68 369

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

За год, закончившийся 31 декабря 2024 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитали- зированные проценты, отнесенные в себестоимость	Скорректированная EBITDA*
Песок	2 665	152	2 817	1 044	111	-	-	1 155
Гранитный щебень	5 679	257	5 936	68	222	-	-	290
Улучшение территорий	-	3 502	3 502	145	48	-	-	193
Услуги флота	104	-	104	(197)	60	-	-	(137)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	8 448	3 911	12 359	1 060	441	-	-	1 501
ЛСР. Бетон	768	192	960	56	6	-	-	62
Кирпич	5 461	20	5 481	1 071	458	-	-	1 529
Газобетон	4 442	35	4 477	1 521	210	-	-	1 731
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	9 903	55	9 958	2 592	668	-	-	3 260
ЛСР. Краны	1 259	190	1 449	289	19	-	-	308
Элиминация	-	(212)	(212)	19	-	-	-	19
Строительные материалы	20 378	4 136	24 514	4 016	1 134	-	-	5 150
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	106 607	2 045	108 652	46 142	330	-	920	47 392
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	87 528	22	87 550	21 381	59	2	3 333	24 775
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	11 321	-	11 321	3 135	103	-	18	3 256
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	205 456	2 067	207 523	70 658	492	2	4 271	75 423
Прочие предприятия	2 644	-	2 644	-	513	-	-	513
Нераспределенные доходы и расходы	3 745	-	3 745	(8 876)	-	-	-	(8 876)
Выручка от предоставления транспортных услуг	7 004	-	7 004	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(6 203)	(6 203)	(32)	-	-	-	(32)
Консолидированные данные	239 227	-	239 227	65 766	2 139	2	4 271	72 178

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.