

АО «Эталон-Финанс»

**Консолидированная финансовая отчетность
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года,
и аудиторское заключение независимого аудитора**

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4-9
Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года:	
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о финансовом положении	11-12
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	13
Консолидированный отчет о движении денежных средств	14-15
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	16-73
1. Общие сведения	16
2. Принципы подготовки отчетности	17
3. Основные принципы учетной политики	23
4. Расчет справедливой стоимости	32
5. Информация по сегментам	32
6. Выручка	35
7. Себестоимость	37
8. Общехозяйственные и административные расходы	38
9. Коммерческие расходы	38
10. Прочие доходы и расходы	39
11. Затраты на персонал	39
12. Финансовые доходы и расходы	40
13. Расход по налогу на прибыль	41
14. Основные средства	42
15. Нематериальные активы	43
16. Инвестиционная недвижимость	44
17. Прочие вложения	45
18. Отложенные налоговые активы и обязательства	46
19. Запасы	49
20. Торговая и прочая дебиторская задолженность	52
21. Денежные средства и их эквиваленты	53
22. Капитал	53
23. Кредиты и займы	54
24. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	58
25. Резервы	59
26. Финансовые инструменты	60
27. Приобретение дочерней организации	70
28. Аренда	71
29. Доходы будущих периодов	74
30. Условные активы и обязательства	74
31. Операции со связанными сторонами	75
32. Основные дочерние организации	79
33. События после отчетной даты	80

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за 2025 год, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

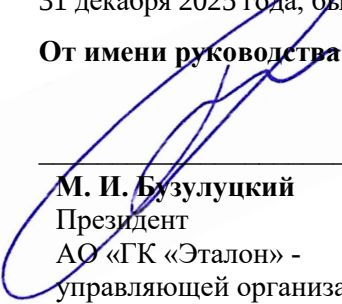
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством 15 апреля 2026 года.

От имени руководства



М. И. Бузулуцкий
Президент
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»



А.Г. Панарин
Вице-президент по экономике и финансам
АО «ГК «Эталон» -
управляющей организации
АО «Эталон-Финанс»

15 апреля 2026 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Эталон-Финанс»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Эталон-Финанс» и его дочерних организаций («Группа»), которая включает:

- консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года;
- консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года; а также
- примечания к консолидированной финансовой отчетности, включая существенную информацию об учетной политике.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита («МСА»). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы независимы по отношению к Группе в соответствии с принятыми в Российской Федерации этическими требованиями, в том числе Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, а также требованиями Кодекса этики профессиональных бухгалтеров Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров, включая требования независимости, применимые к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
Признание выручки	
В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора. Мы считаем признание выручки ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату. Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 3 (з). Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 6.	Наши аудиторские процедуры, среди прочего, включали следующее: • Мы выборочно провели анализ договоров с покупателями на предмет прав и обязанностей сторон и подтвердили целесообразность метода признания выручки, используемого Группой, принимая во внимание текущую правовую практику в отношении таких соглашений. • Мы обновили понимание и протестировали разработку и внедрение средств контроля за процессом бюджетирования затрат на строительство и оценили уместность оценочных значений для определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. • Мы получили обоснование всех значительных изменений бюджетов в сравнении с предыдущей отчетной датой и оценили сопоставимость и разумность структуры бюджетов и величины средней стоимости квадратного метра в разрезе класса жилья и регионов. Мы проверили расчет и убедились в корректности расчета процентов завершенности на основании плановых и фактических строительных затрат, осуществленных подрядчиками до отчетной даты. Мы выборочно проверили первичную документацию, подтверждающую стоимость соответствующих фактических затрат. • Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, с помощью следующих процедур: - на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия; - проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой. • Мы проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

**Риск ликвидности и анализ
соблюдения ограничительных
условий**

За 2025 год Группа получила чистый убыток в размере 21 451 млн руб., который главным образом обусловлен высокой процентной нагрузкой. При этом, как раскрыто в Примечании 31, значительная часть процентных расходов Группы приходится на обязательства перед связанными сторонами, находящимися под общим контролем МКПАО «Эталон Груп», материнской компании. Таким образом, как указано в Примечании 2(в), риски ликвидности Группы находятся в прямой зависимости от решений материнской компании, которые в свою очередь обуславливаются потребностями материнской компании обслуживать свой корпоративный долг. В связи с этим, для оценки применимости допущения о непрерывности деятельности Группы, руководство опиралось на финансовые прогнозы денежных потоков на уровне материнской компании, а также на анализ способности материнской компании соблюдать финансовые ограничительные условия в будущем.

Данные прогнозы особо чувствительны к изменениям в экономической среде, в которой Группа и материнская компания осуществляют свою деятельность, что может привести к увеличению стоимости заимствований, а также возникновению трудностей с обеспечением ликвидности в объемах, необходимых для своевременного финансирования текущей деятельности Группы.

Мы обновили понимание процесса в отношении контроля за анализом ликвидности Группы, а также соблюдением финансовых и нефинансовых ограничительных условий, включенных в кредитные соглашения.

Мы рассмотрели условия соглашений о кредитах и займах, пересчитали ограничительные условия, а также проверили корректность классификации кредитов и займов в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств.

Мы выполнили следующие процедуры для подтверждения обоснованности ключевых допущений в финансовых прогнозах руководства, использованных для оценки применимости допущения о непрерывности деятельности:

- проанализировали операционные и другие регулярные денежные потоки на предмет соответствия информации, полученной нами в ходе аудита, в том числе провели стресс-тестирование ключевых допущений;
- обсудили с руководством запланированные меры по покрытию дефицита ликвидности и проанализировали имеющуюся документацию, включая подтверждение согласованных лимитов на основе анализа кредитных договоров, и возможностей для рефинансирования;
- оценили перспективные возможности потенциальной продажи отдельных активов Группы и материнской компании, для которых имеется актуальная оценка рыночной стоимости;
- проанализировали чувствительность для оценки запаса прочности в расчетах по соблюдению ограничительных условий, а также оценку соблюдения ограничительных условий в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- получили подтверждение от МКПАО «Эталон Груп», что материнская компания управляет денежными потоками на консолидированном уровне и не намерена совершать действий, которые могут привести к разрыву ликвидности на уровне Группы АО «Эталон-Финанс».

Мы также проверили раскрытие информации в пояснениях к консолидированной финансовой отчетности Группы за отчетный период.

В частности, как раскрыто в Примечании 2(в), руководство Группы ожидает, что возможны сценарии, при которых в течение 12 месяцев после отчетной даты ограничительные условия по одной из долгосрочных кредитных линий материнской компании будут нарушены. В связи с этим поддержание доступа Группы к значимым источникам корпоративного финансирования зависит от обстоятельств, находящихся вне сферы контроля руководства Группы.

Исходя из вышеописанного, мы считаем риск ликвидности и анализ соблюдения ограничительных условий ключевым вопросом аудита.

Дополнительная информация приводится в Примечании 23 к консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

Прочая информация

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

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с Отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров.

Ответственность руководства и Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Совет директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;

- Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров, доводя до его сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

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

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОПНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.07.2025

9

*Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

млн. руб.	Прим.	за год, закончившийся 31 декабря	
		2025	2024
Выручка	6	103 837	82 418
Себестоимость	7	(74 954)	(59 043)
Валовая прибыль		28 883	23 375
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости		1 449	-
Общехозяйственные и административные расходы	8	(1 094)	(723)
Коммерческие расходы	9	(8 001)	(5 607)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности		(395)	(79)
Прочие доходы	10	508	608
Прочие расходы	10	(4 614)	(1 940)
Результаты от операционной деятельности		16 736	15 634
Финансовые доходы	12	2 934	1 019
Финансовые расходы	12	(46 081)	(27 156)
Чистые финансовые расходы		(43 147)	(26 137)
Доля в прибыли ассоциированной организации и совместном предприятии, за вычетом налога на прибыль		54	74
Убыток до налогообложения		(26 357)	(10 429)
Доход по налогу на прибыль	13	4 906	2 279
Убыток за год		(21 451)	(8 150)
Убыток и прочий совокупный убыток относимый на:			
Акционеров материнской компании		(20 574)	(8 115)
Неконтролирующие доли участия		(877)	(35)
Убыток и прочий совокупный убыток		(21 451)	(8 150)
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.		(2 035)	(803)

Показатели консолидированного отчета и прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2025 года*

млн. руб.	Прим.	<u>31 декабря 2025</u>	<u>31 декабря 2024*</u>	<u>1 января 2024*</u>
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства	14	711	706	425
Нематериальные активы	15	8 005	3 803	-
Инвестиционная недвижимость	16	2 560	175	513
Прочие долгосрочные активы		46	95	-
Прочие долгосрочные вложения	17	7 821	5 101	379
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	2 106	819	336
Отложенные налоговые активы	18	17 704	8 840	3 348
Итого внеоборотные активы		38 953	19 539	5 001
Оборотные активы				
Запасы в стадии строительства	19	149 222	127 833	107 687
Запасы - готовая продукция	19	9 875	4 435	3 185
Прочие запасы	19	757	5 958	5 606
Затраты на заключение договоров с покупателями		5 859	5 195	3 522
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу	3.з)	2 056	2 089	1 202
Активы по договорам	6	74 408	65 723	30 936
Авансы выданные	20	10 638	12 996	8 906
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	4 428	1 842	1 620
Налог на прибыль к возмещению		225	761	646
Прочие краткосрочные вложения	17	3	170	277
Денежные средства и их эквиваленты	21	617	690	2 900
Итого оборотные активы		258 088	227 692	166 487
Итого активы		297 041	247 231	171 488

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

*Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 31 декабря 2025 года*

млн.руб.	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024*	1 января 2024*
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Акционерный капитал	22	1	1	1
Добавочный капитал		8 600	8 600	8 600
(Непокрытый убыток)/Нераспределенная прибыль		(18 892)	10 754	20 014
(Дефицит собственного капитала)/Собственный капитал акционеров материнской компании		(10 291)	19 355	28 615
Неконтролирующие доли участия		730	714	(59)
Итого (дефицит капитала)/капитал		(9 561)	20 069	28 556
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23	98 973	86 349	43 021
Облигации	23	24 690	21 263	17 700
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	4 813	11 183	6 975
Резервы	25	48	105	188
Доходы будущих периодов	29	18 063	7 497	-
Отложенные налоговые обязательства	18	7 777	3 871	2 030
Итого долгосрочные обязательства		154 364	130 268	69 914
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	23	57 934	48 651	27 591
Облигации	23	19 310	7 193	2 376
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	35 191	10 806	24 658
Обязательства по договорам	24	6 344	8 688	4 559
Налог на прибыль к уплате		532	323	36
Резервы	25	32 927	21 233	13 798
Итого краткосрочные обязательства		152 238	96 894	73 018
Итого капитал и обязательства		297 041	247 231	171 488

* Сравнительные данные пересчитаны в связи с исправлением ошибок и изменением учетной политики, см. Примечание 2 е)

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн. руб.	Прим.	Капитал, относимый к собственникам материнской организации			Неконтролирующие доли участия	Итого (дефицит собственного капитала)/собственный капитал
		Акционерный капитал	Добавочный капитал	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль		
Остаток по состоянию на 1 января 2024 года		1	8 600	20 014	(59)	28 556
Убыток и прочий совокупный убыток за год		-	-	(8 115)	(35)	(8 150)
Приобретение компаний	19	-	-	-	808	808
Приобретение компаний под общим контролем				46	-	46
Продажа компаний под общим контролем		-	-	(163)	-	(163)
Эффект от дисконтирования займов, полученных от связанных сторон	31	-	-	(1 343)	-	(1 343)
Налоговый эффект от дисконтирования займов		-	-	315	-	315
Остаток по состоянию на 31 декабря 2024 года		1	8 600	10 754	714	20 069
Остаток по состоянию на 1 января 2025 года		1	8 600	10 754	714	20 069
Убыток и прочий совокупный убыток за год		-	-	(20 574)	(877)	(21 451)
Приобретение компаний	19	-	-	(307)	855	548
Приобретение компаний под общим контролем	27	-	-	(14 196)	38	(14 158)
Эффект от дисконтирования займов связанных сторон	31	-	-	7 242	-	7 242
Налоговый эффект от дисконтирования займов		-	-	(1 811)	-	(1 811)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2025 года		1	8 600	(18 892)	730	(9 561)

Показатели консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн. руб.	Прим.	2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за год		(21 451)	(8 150)
<i>Корректировки:</i>			
Доход по налогу на прибыль	13	(4 906)	(2 279)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	10	(13)	(252)
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних организаций	10	-	37
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(54)	(74)
Амортизация	14	131	77
Убыток от обесценения финансовых активов		395	79
Убыток от обесценения запасов	10	3 290	1 160
Убыток/(прибыль) от выбытия объектов инфраструктуры реализованных проектов	10	67	(44)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями, признанный в составе выручки		(1)	(1)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(15 881)	(10 425)
Финансовые доходы	12	(2 934)	(1 019)
Финансовые расходы	12	46 081	27 156
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		4 724	6 265
Изменения запасов	19	(31 147)	(10 767)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных	20	(28 635)	(4 198)
Изменение активов по договорам	6	(31 348)	(63 950)
Изменение затрат на заключение договоров с покупателями		(664)	(1 673)
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу		153	(887)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	24	(631)	(12 575)
Изменения обязательств по договорам	6	(2 344)	3 522
Изменение резервов	25	26 354	4 644
Поток денежных средств использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(63 538)	(79 619)
Налог на прибыль уплаченный		(1 148)	(870)
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(18 628)	(6 562)
Чистый поток денежных средств использованных в операционной деятельности*		(83 314)	(87 051)

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн.руб.	Прим.	2025	2024
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		1 513	-
Проценты полученные		1 972	798
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости, основных средств и нематериальных активов	15	(2 049)	(4 013)
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств		-	(37)
Выдача займов и приобретение прочих финансовых активов		(11 130)	(8 886)
Погашение выданного займа		3 779	2 479
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		(5 915)	(9 659)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	23	128 495	109 802
Погашение кредитов и займов*	23	(38 603)	(13 824)
Погашение арендных обязательств		(943)	(1 478)
Поступление денежных средств при объединении бизнесов под общим контролем	27	206	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		89 155	94 500
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(74)	(2 210)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		1	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	21	690	2 900
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	21	617	690

* Статья «Погашение кредитов и займов» за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 50 316 млн. руб. (год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 20 045 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменений активов по договорам.

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 16-80, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности

1. Общие сведения

Описание деятельности

АО «Эталон-Финанс» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Компания учреждена в 2004 году.

С 4 марта 2022 года изменилось фирменное наименование АО «Лидер-Инвест» на АО «Эталон - Финанс». Юридический адрес: 129626, г. Москва, ул. Новоалексеевская, д. 16, стр. 5, офис К-2.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, предоставление площадей коммерческой недвижимости в аренду в Москве, Санкт-Петербурге и других регионах Российской Федерации. Группа получает доходы главным образом от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости.

Непосредственной материнской компанией Группы является АО «ГК «Эталон», которое, в свою очередь, находится под контролем МКПАО «Эталон Груп», которая через аффилированные с ней лица контролирует 100% обыкновенных акций Компании. На 31 декабря 2024 года контроль над АО «ГК «Эталон» осуществлялся Эталон Груп ПИЭЛСИ, в течение 2025 года завершился процесс редомициляции компании в Россию и произошло изменение её названия на МКПАО «Эталон Груп». В структуре акционеров МКПАО «Эталон Груп» на 31 декабря 2025 года крупнейшим пакетом акций в 48.8% от выпущенных акций (на 31 декабря 2024 года – 48.8%) владеет ПАО АФК «Система» и её дочерняя компания. ПАО АФК «Система» имеет контроль над МКПАО «Эталон Груп». В структуре акционеров ПАО АФК «Система» на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Владимир Петрович Евтушенков владеет пакетом в размере 49.2%. В 2022 году Владимир Петрович Евтушенков продал свою долю в капитале ПАО АФК «Система» в размере 10%, вследствие чего перестал быть владельцем большинства акций. 50.8% акций принадлежат значительному количеству акционеров.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело, в частности, к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках. Существует риск дальнейшего расширения санкций, что может негативно сказаться на экономической ситуации в стране.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

На 31 декабря 2025 года ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ) составила 16% (на 31 декабря 2024 года: 21%). Высокая ключевая ставка приводит к снижению доступности кредитования, в частности, ипотечного, что оказывает негативное влияние на деятельность Группы, особенно в сочетании с сокращением или отменой в 2024 году ряда государственных программ льготной ипотеки.

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

2. Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

б) Принцип исторической стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

в) Принцип непрерывности деятельности

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе допущения о непрерывности деятельности. Группа имеет положительный чистый оборотный капитал, а величина чистых активов Группы является отрицательной в сумме (9 561) млн руб. на 31 декабря 2025 года. При этом за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, Группа получила чистый убыток в размере 21 451 млн руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года – 8 150 млн руб.), который главным образом обусловлен высокой процентной нагрузкой.

Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, доступные и неиспользованные источники кредитования, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидания относительно спроса на рынке недвижимости, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием, в основном, следующих факторов:

- специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам;
- опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуском новых проектов, выражающемся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам,

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии счетов эскроу по завершении проектов;

- существенным ростом процентных расходов, связанным с ростом ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ).

В своих прогнозах финансовой устойчивости Группа учитывает, что, как раскрыто в Примечании 31, значительная часть процентной нагрузки приходится на обязательства перед связанными сторонами, находящимися под общим контролем МКПАО «Эталон Груп», материнской компании, а часть её краткосрочных финансовых обязательств в сумме 2 997 млн. руб. составляют займы от МКПАО «Эталон Груп». При этом будущие решения материнской компании по истребованию или пролонгации указанных займов зависят не только от денежного потока Группы, но и от потребности материнской компании обслуживать свой корпоративный долг. В связи с этим, для оценки применимости допущения о непрерывности деятельности Группы, руководство опиралось на финансовые прогнозы денежных потоков на уровне материнской компании, а также на анализ способности материнской компании соблюдать финансовые ограничительные условия в будущем.

Группа планирует компенсировать негативный эффект на финансовый результат от роста процентных расходов за счет:

- дальнейшего увеличения объемов деятельности и, как следствие, роста валовой и операционной прибыли;
- продажи ряда объектов, девелопмент которых на обозримом горизонте времени не является перспективным для Группы.

Во втором полугодии 2025 года Группа заключила сделку с ПАО АФК «Система» по приобретению за 14 147 млн. руб. 100% акций АО «Бизнес-Недвижимость», компании, владеющей портфелем недвижимости и земельных участков в Москве и Санкт-Петербурге, для существенного масштабирования бизнеса в премиальном сегменте (см. Примечание 27).

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и уровня ипотечных ставок.

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, но в то же время были продлены льготные ипотечные программы для определенных категорий, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Группа применяет различные программы, направленные на стимулирование спроса со стороны покупателей, такие как скидки, рассрочки, различные партнерские программы с банками и другие.

Доступность и стоимость финансирования

Кредиты и займы балансовой стоимостью 144 996 млн. руб. или 72% от общей суммы непогашенных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2025 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах в сумме 86 521 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Группа не имеет займов, выраженных в иностранной валюте.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать их финансирование. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы поддерживать расходы на обслуживание проектных кредитов на приемлемом уровне.

Эти возможности зависят в том числе от соблюдения Группой и ее материнской компанией финансовых ковенантов в будущем, которое подвержено влиянию ряда будущих фактов и обстоятельств, находящихся вне контроля руководства Группы. Руководство Группы ожидает, что при некоторых вероятных сценариях развития событий потребуются пересогласование ограничительных условий с банками для сохранения доступа к заемному капиталу как в части выделенных, но еще не использованных, кредитных средств, так и для целей соблюдения ограничительных условий по части существующего долга. Несмотря на то, что на момент проведения данного анализа указанные обстоятельства находятся вне контроля руководства Группы, оно предполагает, что сможет надлежащим образом согласовать новые (уточненные) условия с текущими кредиторами Группы в момент реализации данных фактов и обстоятельств, то есть Группа не усматривает в этом процессе значительной неопределенности.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю операционной прибыльности Группы и ожидание доступности финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

г) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (RUB), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления консолидированной финансовой отчетности.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

д) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Существенные допущения

Ниже перечислены существенные допущения (помимо допущений, предполагающих оценку, которые рассматриваются ниже), учтенные в течение года и оказавшие наибольшее влияние на суммы, указанные в консолидированной финансовой отчетности.

Классификация активов и обязательств по категориям краткосрочных и долгосрочных:

- объекты незавершенного строительства и готовая продукция, авансы выданные, активы и обязательства по договорам в результате продажи недвижимости, являющиеся частью оборотного капитала, который используется Группой в обычных операционных циклах, а также затраты на заключение договоров, относятся к категории краткосрочных даже в том случае, если срок погашения наступает в периоде более двенадцати месяцев с отчетной даты. Для основной деятельности по жилой недвижимости операционный цикл начинается с приобретения площадки под застройку и оканчивается после завершения строительства и распродажи всех лотов;
- финансовые активы и финансовые обязательства классифицируются как краткосрочные или долгосрочные в зависимости от договорных сроков погашения без привязки к операционному циклу. Краткосрочными считаются те, которые подлежат погашению в течение двенадцати месяцев с отчетной даты;

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

- займы выданные классифицируются как долгосрочные или краткосрочные в зависимости от реально ожидаемых сроков погашения без привязки к договорным срокам.

Источники неопределенности в оценках

Информация о неопределенности оценок и предположений, которые несут существенные риски значимых корректировок в следующем финансовом году, указана в следующих примечаниях:

- Примечание 6 – Выручка: оценка стадии завершенности обязательств к исполнению, включая оценку общих затрат на их исполнение. Оценка вероятности получения Группой возмещения по договорам с низким первоначальным взносом при принятии решения о существовании договора и признании по нему выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15;
- Примечание 17 – Прочие вложения: ожидаемые кредитные убытки по займам выданным, определение справедливой стоимости займов, выданных связанным сторонам, при первоначальном признании;
- Примечание 18 - Отложенные налоговые активы и обязательства: момент признания и списания, а также оценка вероятности, что в будущем Группа получит облагаемую налогом прибыль, для уменьшения которой можно будет использовать налоговые убытки, в отношении которых признаны отложенные налоговые активы;
- Примечание 19 – Запасы – резервы под обесценение: ставка дисконтирования, срок оборачиваемости парковочных мест, признание обязательств по строительству объектов социальной инфраструктуры: бюджеты и сроки окончания строительства, обесценение;
- Примечание 23 – Кредиты и займы: определение справедливой стоимости займов, полученных от связанных сторон, при первоначальном признании.

е) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

(i) Исправление ошибок

Группа последовательно применяет принципы учетной политики и новые стандарты, вступившие в силу, ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2025 год Группа исправила ошибки в отношении отражения субсидий по договорам с покупателями объектов недвижимости в сумме 1 421 млн. руб.

Группа включала расходы по субсидированию договоров на приобретение объектов недвижимости в состав контрактных обязательств в полном объеме. Группа провела детальный анализ договоров на предмет наличия по ним активов и обязательств на отчетную дату и выделила долю расходов по субсидированию, относящуюся к контрактным активам.

Ошибка была исправлена путем пересмотра сравнительных показателей за предыдущие периоды.

Эффект влияния на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года представлен в таблице ниже.

млн. руб.	31 декабря 2024 года		
	До исправления	Исправление	После исправления
Оборотные активы			
Активы по договорам	64 302	1 421	65 723
Итого активы по договорам	64 302	1 421	65 723
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	7 267	1 421	8 688
Итого обязательства по договорам	7 267	1 421	8 688

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Эффект влияния на раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2024 года представлен в таблице ниже.

млн. руб.	1 января 2024		
	<u>До исправления</u>	<u>Исправление</u>	<u>После исправления</u>
Оборотные активы			
Активы по договорам	30 122	814	30 936
Итого активы по договорам	30 122	814	30 936
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	3 745	814	4 559
Итого обязательства по договорам	3 745	814	4 559

(ii) Изменения учетных политик

Группа на постоянной основе применяет учетные политики ко всем периодам, указанным в консолидированной финансовой отчетности.

Начиная с данной консолидированной финансовой отчетности Группа изменила подход к отражению резерва на строительство социальных объектов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Группа рассчитывает величину резерва, дисконтируя ожидаемые затраты на строительство объектов социальной инфраструктуры на период их строительства. Поскольку создание таких объектов не приносит самостоятельных экономических выгод Группе, а необходимость их создания обусловлена требованиями государственных органов при строительстве жилой недвижимости, то создание Группой резерва в определенном объеме включается в состав косвенных расходов при формировании балансовой стоимости строящихся запасов Группы. В свою очередь, объем принятых Группой обязательств по созданию социальной инфраструктуры в ряде случаев может определяться либо твердым двусторонним соглашением Группы с органами власти, либо вытекать из общих градостроительных нормативов или параметров, установленных для конкретного участка.

При этом ранее Группа применяла суждение при выборе учетной политики, что моментом возникновения обязательства по созданию социальной инфраструктуры, не обусловленного двусторонним соглашением, является момент непосредственного физического создания соответствующих объемов жилых объектов, то есть резерв начислялся в объеме, пропорциональном прогрессу строительства жилого фонда.

Поскольку практика подписания твердых двусторонних соглашений с органами власти стала более распространенной, то, начиная с текущей консолидированной финансовой отчетности, стремясь обеспечить большую прозрачность и внутреннюю сопоставимость показателей финансовой отчетности, Группа приняла решение отражать дисконтированное обязательство по строительству полного объема социальной инфраструктуры в составе резерва и запасов, руководствуясь суждением, что даже в отсутствие двустороннего соглашения обязательство возникает в полной величине в момент, когда Группа фактически получает права на жилую застройку.

Если бы Группа продолжала применять предыдущую учетную политику, то по состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая стоимость резервов и запасов была бы меньше на 22 660 млн. руб.

Информация в сопоставимых периодах была пересчитана. Таблица ниже раскрывает корректировки, сделанные в консолидированном отчете о финансовом положении. Изменение в учетной политике не оказало влияния на консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированный отчет о движении денежных средств, консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале, и на базовую и разведенную прибыль на акцию.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Эффект влияния на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года представлен в таблице ниже.

млн. руб.	31 декабря 2024 года		
	До пересчета	Пересчет	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	114 225	13 608	127 833
Итого оборотные активы	114 225	13 608	127 833
Краткосрочные обязательства			
Резервы	7 625	13 608	21 233
Итого краткосрочные обязательства	7 625	13 608	21 233

Эффект влияния на раскрываемый консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2024 года представлен в таблице ниже.

млн. руб.	1 января 2024 года		
	До пересчета	Пересчет	После пересчета
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	96 831	10 856	107 687
Итого оборотные активы	96 831	10 856	107 687
Краткосрочные обязательства			
Резервы	2 942	10 856	13 798
Итого краткосрочные обязательства	2 942	10 856	13 798

ж) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном году

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие в финансовой отчетности»;
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности»;
- Поправки к требованиям классификации и оценки в МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»;
- Поправки к IAS 21 - «Отсутствие возможности обмена валют»;
- Поправки к МСФО (IFRS) 7 - «Классификация и оценка финансовых инструментов»;
- Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО - Том 11.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», как стандарт, заменяющий положения ранее действующего МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», имеет более всеобъемлющий эффект на общее представление консолидированной финансовой отчетности, в том числе:

- пересмотр общей структуры презентации отчета о прибылях и убытках;
- введение определенных руководством показателей результатов деятельности Группы и их раскрытие в составе финансовой отчетности;
- уточнение общего подхода к агрегации и дезагрегации финансовой информации и ее представление в составе первичных отчетных форм или примечаниях к ней;
- изменения в отправной точке при формировании отчета о движении денежных средств косвенным методом, а именно сверка начинается с промежуточного под-итога прибыль от операционной деятельности, кроме этого, пересматривается классификации дивидендов полученных и денежных потоков, связанных с процентными платежами или полученными от них средствами.

Группа в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов, которые возникнут при первом применении положений МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

Применение остальных указанных выше поправок к стандартам и интерпретациям не оказало существенного влияния на финансовое положение или результаты Группы.

з) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном году, но не оказавшие влияние на финансовую отчетность

В текущем периоде Группа применила указанные ниже поправки к стандартам МСФО и Разъяснениям, выпущенным СМСФО, которые действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года и позже.

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

3. Основные принципы учетной политики

а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения с момента передачи контроля Группе. Группа осуществляет контроль, если она подвержена риску изменения доходов от участия в объекте инвестиций (или имеет право на получение таких доходов), а также обладает возможностью влиять на указанный доход через осуществление своих полномочий в организации.

Приобретенные идентифицируемые активы, а также принятые обязательства и вознаграждение в результате приобретения оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения.

Приобретение бизнеса в рамках сделок с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой, учитывается перспективно, начиная со дня, когда Группа получает контроль над дочерней организацией. Активы и обязательства, приобретаемые Группой в рамках данных сделок, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в консолидированной финансовой отчетности материнской компании. Разница между ценой приобретения бизнеса и исторической стоимостью его активов и обязательств признается напрямую в нераспределенной прибыли Группы.

Прибыль от выгодного приобретения учитывается в составе прибыли или убытка на дату приобретения. Затраты, связанные с приобретением, отражаются как расходы по мере их образования.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерние предприятия – это организации, находящиеся под контролем Группы. Группа осуществляет контроль над другой организацией, если Группа получает или вправе получать переменный доход от участия в деятельности другой организации и обладает возможностью влиять на указанный доход посредством осуществления своих полномочий в организации. Финансовая отчетность дочернего предприятия учитывается в консолидированной финансовой отчетности с даты возникновения контроля и по дату его прекращения. Значимые дочерние предприятия Группы указаны в Примечании 32.

(iii) Исключение внутренних операций при консолидации

Внутренние балансы и операции между компаниями в составе Группы, а также нереализованная прибыль и расходы от внутренних операций между компаниями в составе Группы исключаются.

(iv) Ассоциированные организации и совместные предприятия

Организация считается ассоциированной, если Группа оказывает существенное влияние на ее финансовую и операционную деятельность. Существенное влияние предполагает право участвовать в принятии решений, касающихся финансовой и операционной деятельности предприятия, но не предполагает контроля или совместного контроля над такой деятельностью.

Совместное предприятие — это совместная деятельность, участники которой, обладающие совместным контролем, обладают правами на чистые активы от совместной деятельности.

Совместный контроль — это установленное договором разделение контроля над предприятием, предусматривающее единогласное одобрение решений по значимой деятельности совместно контролирующими сторонами.

Результаты деятельности, а также активы и обязательства ассоциированных организаций и совместных предприятий учитываются методом долевого участия, согласно которому вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия первоначально признаются в консолидированном отчете о финансовом положении по стоимости приобретения и впоследствии корректируются с учетом доли Группы в прибылях и убытках и прочем совокупном доходе ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Превышение стоимости приобретения вложения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения образует гудвилл, включаемый в балансовую стоимость таких вложений. Превышение доли Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств над стоимостью приобретения вложения после повторной оценки немедленно отражается в прибылях или убытках.

Если доля Группы в убытках ассоциированной организации или совместного предприятия превышает долю Группы в этом предприятии, Группа прекращает признавать свою долю в дальнейших убытках. Дополнительные убытки признаются, только если у Группы по закону или в соответствии с нормами делового оборота есть обязательство возместить превышение доли в убытках или если Группа произвела платежи от имени ассоциированной организации или совместного предприятия.

Балансовая стоимость вложения, включая гудвилл, тестируется на обесценение согласно МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Признанный убыток от обесценения уменьшает балансовую стоимость вложения. Восстановление убытка от обесценения признается в соответствии с МСФО (IAS) 36, если возмещаемая стоимость вложения впоследствии увеличивается.

Прибыль или убыток по сделкам с ассоциированными организациями и совместными предприятиями признаются в отчетности Группы только в пределах доли в ассоциированной организации или совместном предприятии, не принадлежащей Группе.

Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия учитываются методом долевого участия.

(v) Приобретение долей/акций предприятий, находящихся под общим контролем.

Объединение компаний, являющееся результатом перехода доли в предприятиях, находящихся под контролем контролирующего Группу акционера, учитывается ретроспективно. Приобретение активов и обязательств учитывается по их балансовой стоимости, определенной в консолидированной финансовой отчетности материнской компании приобретаемых предприятий. Разница между балансовой стоимостью приобретенных активов и суммой уплаченных денежных средств отражается как вклад акционеров или распределения акционерам.

б) Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Эти активы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Амортизированная стоимость уменьшается на величину убытков от обесценения. Процентный доход, положительные и отрицательные курсовые разницы, и суммы обесценения признаются в составе прибыли или убытка. Прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства классифицируются как оцениваемые по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

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

Обесценение

Финансовые инструменты и активы по договорам

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) по:

- торговой дебиторской задолженности и активам по договорам, возникающим при продаже недвижимости;
- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

Группа использует упрощенный подход для оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия торговой дебиторской задолженности и контрактных активов, которые являются результатом сделок, попадающих под действие МСФО (IFRS) 15, независимо от того, содержат ли они значительный финансовый компонент или нет.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

Для целей оценки резерва под убытки от обесценения торговой дебиторской задолженности и активов по договорам Группа распределяет активы на следующие две категории на основании общего признака кредитного риска, которые определяются наличием обеспечения:

- торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие при продаже недвижимости;
- торговая дебиторская задолженность и активы по договорам, возникающие в результате оказания строительных услуг и других сделок.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Группа не передает право собственности на проданную недвижимость покупателям до полного погашения задолженности. В случае невыполнения покупателем обязательств, определенных договором купли-продажи, в установленные сроки Группа инициирует расторжение договора купли-продажи, имущество возвращается Группе и, в дополнение к этому, Группа удерживает штраф из суммы вознаграждения, которую она возвращает покупателю. Впоследствии имущество продается другим покупателям, а денежные потоки от продажи обеспечения включаются в денежные потоки, которые Группа ожидает получить по первоначальному договору. Группа оценивает и признает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности на основании собственной статистики о расторжениях договоров и понесенных кредитных убытках.

Для второй категории дебиторской задолженности и активов по договорам группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки на основе индивидуальных рейтингов кредитного риска каждого должника и оставшихся сроков до погашения. Группа определяет входные данные для расчета ожидаемого кредитного убытка, такие как вероятность дефолта и потери в случае дефолта с использованием как внутренних, так и внешних статистических данных.

Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку, взвешенную с учетом вероятности кредитных убытков. Финансовый актив относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта в случае, когда платеж по финансовому активу просрочен более, чем на 90 дней либо маловероятно, что кредитные обязательства заемщика перед Группой будут погашены в полном объеме без применения Группой таких действий, как реализация обеспечения (при его наличии).

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении

Резерв под убыток по финансовым активам и активам по договорам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов.

Списание

Группа списывает балансовую стоимость финансового актива, если она более не имеет разумных оснований вернуть финансовый актив полностью или частично. Группа отдельно оценивает сроки и сумму списания по наличию или отсутствию разумной возможности вернуть финансовый актив. Группа не ожидает, что списанная сумма будет восстановлена в ее существенной части. Тем не менее, для списанного актива все еще могут применяться меры по взысканию в контексте исполнения предусмотренных процедур Группы о взыскании задолженности.

в) Выплаченные авансы и обязательства по договорам

Исходя из характера деятельности Группы, она получает существенные авансы от покупателей (обозначенные как обязательства по договорам) и выплачивает существенные авансы субподрядчикам и прочим поставщикам. Выплаченные авансы учитываются на недисконтированной основе. Группа корректирует обязательства по договорам с учетом значительного компонента финансирования, если согласованные сторонами сроки платежа позволяют ей получать значительную выгоду от финансирования.

г) Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают наличные денежные средства, денежные средства в банке и депозиты до востребования, размещенные на срок до трех месяцев. В соответствии с МСФО (IFRS) 9, денежные средства и их эквиваленты учитываются по амортизированной стоимости. Остаток на эскроу-счетах, который представляет собой денежные средства, полученные уполномоченными банками от владельцев эскроу-счетов, являющихся участниками договоров долевого строительства, не учитываются в составе наличных денежных средств и их эквивалентов. Денежные средства на сумму свыше финансирования, привлеченного от банков, будут переведены на банковские счета Группы после завершения соответствующего объекта недвижимости, после чего учитываются в составе наличных денежных средств и их эквивалентов.

д) Основные средства

Основные средства учитываются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытка от обесценения.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением или сооружением соответствующего актива.

Прибыль или убыток от выбытия объекта основных средств определяются как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью объекта основных средств и признаются в нетто-величине по строке «прочие доходы» в составе прибылей и убытков.

Амортизация

Амортизация начисляется в составе прибыли или убытка линейным методом на протяжении ожидаемого срока полезного использования каждой части объектов основных средств. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов. Земельные участки, находящиеся в собственности Группы, не амортизируются.

е) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость оценивается по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

Прибыль или убыток от реализации инвестиционной недвижимости (рассчитывается как разница между чистой прибылью от реализации актива и его балансовой стоимостью) учитываются в составе прибыли или убытка.

ж) Запасы

В состав запасов входят объекты недвижимости в стадии строительства, возводимые Группой в качестве застройщика (включая жилые помещения, отдельно стоящие и встроенные коммерческие помещения), готовая продукция, строительные и прочие материалы.

Группа учитывает встроенные объекты коммерческой недвижимости в составе запасов, так как не намеревается сдавать их в аренду и использовать как инвестиционную недвижимость с целью получения дохода от аренды и роста рыночной стоимости. Объекты недвижимости, включенные в состав запасов, могут временно сдаваться в аренду, на время поиска Группой покупателя. Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и чистой цене продажи. Чистая цена продажи является текущей ценой продажи в ходе обычной деятельности, уменьшенной на расчетные затраты на завершение строительства и расходы на продажу.

Себестоимость объектов недвижимости в стадии строительства определяется на основе специфической идентификации фактических затрат на сооружение каждого объекта. Себестоимость отдельных жилых помещений и встроенных коммерческих помещений определяется путем распределения общих затрат на строительство объекта пропорционально площадям этих помещений.

Активы, выручка от реализации которых рассчитывается с течением времени, а также объекты незавершенного строительства классифицируются как активы, готовые к продаже в их текущем состоянии, и не являются квалифицированными активами для капитализации расходов на финансирование.

Стоимость недвижимости включает стоимость строительных работ и прочие затраты, непосредственно отнесенные к конкретному проекту застройки.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Стоимость запасов, кроме объектов недвижимости в стадии строительства для продажи, рассчитывается по средневзвешенной стоимости и включает расходы на приобретение запасов материалов, производство и обработку, а также прочие расходы на доставку и доведения до текущего состояния. Стоимость активов, изготовленных хозяйственным способом, включает соответствующую часть накладных расходов, рассчитанную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Переход актива из категории незавершенного объекта недвижимости в категорию готовой продукции осуществляется, когда соответствующее здание готово для заселения и принято государственной комиссией, образованной местными властями для приемки готовых зданий.

Запасы Группы не ограничиваются 12 месяцами, а данный срок может быть более длительным, поскольку цикл застройки может превышать 12 месяцев. Запасы классифицируются как оборотные активы даже в том случае, если Группа не планирует их реализацию в течение двенадцати месяцев после отчетной даты.

з) Выручка

(i) *Выручка от продажи недвижимости (включая квартиры, коммерческие помещения и места в паркингах)*

Величина выручки определяется на основании суммы возмещения, установленной в договоре с покупателем, скорректированной с учетом влияния временной стоимости денег (значительного компонента финансирования), если сроки выплат, согласованные сторонами договора, предоставляют покупателю или Группе значительные выгоды от финансирования (значительный компонент финансирования).

Группа признает выручку, если (или после того, как) она передает заказчику контроль над активом. Под «контролем над активом» понимается возможность пользоваться и получать всю оставшуюся выгоду от актива. Условия перехода контроля могут изменяться в зависимости от отдельных условий договоров купли-продажи, причем переход контроля может не совпадать с переходом права собственности.

Для договоров купли-продажи завершенных активов Группа по общему правилу считает датой перехода контроля дату, в которую покупатель подписывает акт передачи-приемки объекта.

Применительно к обязательствам с условием их исполнения с течением времени (обещание передать квартиру, указанную в договоре с покупателем, в строящемся многоквартирном доме по договорам долевого участия в строительстве), Группа признает выручку с течением времени по оценке исполнения обязательств ресурсным методом. Группа начинает признавать выручку после государственной регистрации соответствующих договоров долевого участия в строительстве.

Группа применяет ресурсный метод, поскольку считает, что между затратами Группы и передачей заказчику контроля на товары или услуги существует прямая связь. Группа не располагает возможностью без чрезмерных затрат применять метод оценки по производимой продукции для расчета стоимости передаваемых товаров и услуг для заказчика. Группа исключает из ресурсного метода эффект затрат, которые не участвуют в исполнении обязательств Группы.

Согласно ресурсному методу, выручка признается с учетом понесенных расходов и общих прогнозируемых затрат на исполнение обязательства, т.е. пропорционально расходам на строительство многоквартирного дома к общим затратам на строительство дома в соответствии с бизнес-планом.

Предполагается, что степень выполнения обязанностей к исполнению является одинаковой для всех квартир в здании, независимо от этажа, а выручка признается в отношении квартир, по которым заключены договоры долевого участия в строительстве. Расходы, которые учитываются для оценки текущего этапа исполнения обязательства, включают расходы на проектирование и строительство многоквартирного дома, но не включают стоимость приобретения земельных участков. Расходы на

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

покупку земельного участка учитываются в стоимости продаж последовательно при передаче заказчикам квартир, расположенных на данном земельном участке.

При корректировке обещанной суммы вознаграждения (денежного или не денежного) на значительный компонент финансирования, Группа применяет ставки дисконтирования, которые применялись бы в отдельной операции финансирования между организацией и ее клиентом в момент заключения договора, и которая обычно представляет собой среднюю ипотечную ставку по договорным активам и ставку заимствования по договорным обязательствам Группы.

Как правило, Группа финансирует строительство жилых домов за счет привлечения проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. В этом случае цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанным по базовой (рыночной) и льготной процентным ставкам. Процентная ставка финансирования проекта зависит от соотношения денежных средств на счетах эскроу к величине займа по проекту и варьируется от базовой процентной ставки (при отсутствии средств на эскроу-счетах) до льготной процентной ставки (если остаток на эскроу-счетах превышает или равен сумме займа по проекту). Процентные ставки рассчитываются по специальной формуле, если остаток на эскроу-счетах меньше суммы полученного кредита по проекту.

Диапазон процентных ставок в портфеле финансирования Группы указан в Примечании 23 в виде номинальных процентных ставок по каждому кредиту, где минимальная процентная ставка – это льготная ставка, а наиболее высокая процентная ставка – это базовая ставка.

Группа отражает финансовый актив в отношении будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу на основе прогноза выборки проектного финансирования с соответствующей корректировкой цены сделки с учетом средств на счетах эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили.

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности, когда право на оплату становится безусловным.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей.

Затраты на заключение договора

Группа признает в качестве актива дополнительные затраты на заключение договора с покупателем. Эти расходы обычно включают комиссионные за продажу по договорам долевого участия. Такие активы амортизируются на основе степени выполнения обязанностей к исполнению соответствующих обязательств к исполнению и включаются в коммерческие расходы.

(ii) Выручка по договорам на строительство

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- 1) договоры на выполнение строительных работ;
- 2) договоры на строительство актива.

Для первого типа договоров выручка по выполненным строительным работам признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, по мере того как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанной услуги покупателю. Такие договоры обычно являются краткосрочными, поэтому выручка признается, когда заказчик подписывает акт сдачи-приемки строительных работ.

Для второго типа договоров выручка и активы по договорам признаются в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как доля

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

Группа включает в цену сделки некоторую часть или всю сумму переменного возмещения только в той степени, в которой в высшей степени вероятно, что при последующем разрешении неопределенности, присущей переменному возмещению, не произойдет значительного уменьшения суммы признанной накопительным итогом выручки.

Группа учитывает модификацию договора (изменение предмета или цены договора (либо и того, и другого), когда стороны по договору утвердили модификацию.

Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

Если существует высокая вероятность того, что сумма затрат по договору превысит общую величину соответствующей выручки по договору, Группа признает ожидаемый убыток по обременительному договору сразу же в составе расходов.

(iii) Выручка от продажи строительных материалов

Выручка от продажи строительных материалов отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, когда контроль над активом передан покупателю.

и) Аренда

Группа признает новые активы в форме права пользования и обязательства по аренде в основном по договорам аренды земельных участков для строительства.

Группа не представляет активы в форме права пользования для земельных участков отдельно в отчете о финансовом положении, но включает такие активы в состав запасов в стадии строительства. Амортизируемая часть актива в форме права пользования, возникающая в результате аренды земельных участков, признается в составе себестоимости реализации на той же основе, что и стоимость приобретения земельных участков.

Группа представляет обязательства по аренде в статье «Торговая и прочая кредиторская задолженность» (см. Примечание 24) в отчете о финансовом положении.

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.

к) Затраты на персонал

Вознаграждение работников за услуги, оказанные в отчетном году, признается на недисконтированной основе и учитывается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочного плана материального стимулирования или других планов участия в прибыли, если Группа имеет существующую правовую или возникшую в результате прошлых событий обязанность по выплате этой суммы по результатам предоставленных работниками услуг, и обязательство может быть надежно оценено.

л) Налог 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 составе прибыли или убытка за исключением той 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 к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого дохода или убытка за период с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, а также всех корректировок величины обязательства по налогу на прибыль за предыдущие годы.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компании в составе Группы не могут зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль в счет налогооблагаемой прибыли и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и таким образом налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

Отложенный налоговый актив в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц отражается в той мере, в какой существует высокая вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той части, в которой реализация соответствующий налоговой выгоды более не является вероятной.

4. Расчет справедливой стоимости

Для целей оценки некоторых активов и обязательств Группы, а также для целей раскрытия информации в финансовой отчетности требуется рассчитывать справедливую стоимость финансовых и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость рассчитывается и для целей раскрытия информации основана на нижеперечисленных методах. В соответствующих случаях Группа раскрывает дополнительную информацию о допущениях и ненаблюдаемых данных, заложенных при оценке суммы справедливой стоимости, в примечаниях к соответствующему активу или обязательству.

а) Непроизводные финансовые активы

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, а также прочие финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, оценивается по текущей стоимости будущих денежных потоков, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

б) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость, которую Группа раскрывает в соответствии с требованиями МСФО, рассчитывается на основе текущей стоимости будущих денежных потоков в счет основной суммы и процентов, дисконтированных по рыночной процентной ставке на отчетную дату. Для финансовой аренды рыночная ставка процента определяется по рыночной ставке заимствования.

5. Информация по сегментам

Начиная с 2025 года, руководство Группы анализирует показатели выручки и валовой прибыли каждого девелоперского проекта по отдельности, без группировки по географическим регионам присутствия. В связи с этим информация по географическим регионам за текущий и сравнительный периоды была исключена, а количество отчетных сегментов Группа сократилось до двух. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места.
- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, сдачу в аренду коммерческих помещений, включая здания АТС, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2025 и 2024 годов.

Результат деятельности операционных сегментов измеряется по валовой прибыли. Административные расходы, финансовые доходы и расходы относятся в целом на все операционные сегменты и не анализируются Группой, и соответственно, не раскрываются для каждого сегмента в отдельности. Поскольку подавляющая доля валовой прибыли относится к сегменту жилой недвижимости и значительная доля активов и обязательств также относится к данному сегменту, внимание руководства Группы АО «ГК «Эталон» сосредоточилось на показателях прибыли или убытка каждого отчетного сегмента, поэтому информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

а) Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

млн. руб.	Жилая недвижимость		Прочее		Итого	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Выручка от внешних покупателей	96 070	81 040	9 355	1 378	105 425	82 418
Межсегментная выручка	-	-	13	18	13	18
Итого сегментная выручка	96 070	81 040	9 368	1 396	105 438	82 436
Валовая прибыль	27 492	22 851	2 840	524	30 332	23 375
Валовая прибыль, %	29%	28%				

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

б) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли или убытку за год, а также по другим существенным статьям:

млн. руб.	2025	2024
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	105 437	82 436
Исключение выручки от продаж между сегментами	(13)	(18)
Выручка от продажи инвестиционной недвижимости	(1 587)	-
Консолидированная выручка	103 837	82 418
Сверка валовой прибыли с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов	30 332	23 375
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	(1 449)	-
Консолидированная валовая прибыль	28 883	23 375
Нераспределенные суммы		
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	1 449	-
Общехозяйственные и административные расходы	(1 094)	(723)
Коммерческие расходы	(8 001)	(5 607)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(395)	(79)
Прочие доходы	508	608
Прочие расходы	(4 614)	(1 940)
Финансовые доходы	2 934	1 019
Финансовые расходы	(46 081)	(27 156)
Доля в прибыли от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	54	74
Консолидированный убыток до налогообложения	(26 357)	(10 429)

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года**6. Выручка**

млн. руб.	2025	2024
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	5 566	3 048
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	76 829	68 660
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	869	629
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	8 560	5 332
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	1 205	1 480
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	3 041	1 891
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 5)</i>	96 070	81 040
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	5 916	-
Выручка от аренды (примечание 5)	1 098	173
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	753	1 205
<i>Итого прочая выручка (примечание 5)</i>	7 767	1 378
Итого выручка	103 837	82 418

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями:

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Торговая дебиторская задолженность	5 104	1 750
Активы по договорам	74 408	65 723
Обязательства по договорам	(6 344)	8 688

Объяснение значительных изменений остатков актива и обязательства по договорам в течение отчетного года представлены в таблице ниже:

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн. руб.	2025		2024	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	65 723	(8 688)	30 936	(4 559)
Выручка, признанная в течение года, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало года	-	4 194	-	3 067
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение года	-	(1 593)	-	(7 196)
Реклассификация из активов по договорам на начало года в дебиторскую задолженность	(35 006)	-	(13 838)	-
Приобретение дочерних организаций	9	(257)	-	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в течение года, в дебиторскую задолженность	43 682	-	48 625	-
Остаток на 31 декабря	74 408	(6 344)	65 723	(8 688)
Изменение в течение года	8 685	2 344	34 787	(4 129)

Большая часть признанных за 2025 год активов по договорам связана с реализацией объектов недвижимости через эскроу счета (Примечание 21).

Активы по договорам Группы в сумме 10 667 млн. руб. относятся к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 2 246 млн. руб.).

Следующая таблица включает в себя ожидаемую выручку, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату, даже если на отчетную дату отсутствует контрактное обязательство, а баланс по договору представляет контрактный актив:

млн. руб.	2026	2027	2028	2029	2030	Итого
По состоянию на 31 декабря 2025 года						
Жилая недвижимость	43 819	26 224	7 210	61	-	77 314
	43 819	26 224	7 210	61	-	77 314
По состоянию на 31 декабря 2024 года						
Жилая недвижимость	60 450	24 778	10 622	277	5	96 132
	60 450	24 778	10 622	277	5	96 132

По состоянию на 31 декабря 2025 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 3 503 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2024 года: 2 756 млн. руб.).

В течение 2025 года Группа пересмотрела плановые бюджеты строительства объектов недвижимости ввиду значительного удорожания строительных материалов и рабочей силы. Влияние пересмотра бюджетов на величину контрактных активов на 1 января 2025 года оценено Группой в сумме 1 532 млн. руб. в сторону уменьшения.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

После прекращения программы ипотечных кредитов с государственной поддержкой с 1 июля 2024 года Группа предприняла ряд мер для стабилизации спроса. Одной из таких мер стало предоставление рассрочек платежей по договорам с покупателями, при которых значительная часть оплаты (более 90%) приходится на дату перед вводом объекта строительства в эксплуатацию или позднее. Это обуславливает необходимость дополнительной оценки кредитных и рыночных рисков в таких сделках, сумма признанной выручки по которым составляет 9 378 млн. руб. (31 декабря 2024 г.: 6 969 млн. руб.)

В отношении кредитного риска покупателей Группа применяет систему скоринга, который оценивает ожидаемую платежеспособность покупателя по большому количеству параметров и дает уверенность в получении вознаграждения по заключаемым договорам.

В отношении рыночного риска Группа не ожидает существенного снижения рыночных цен на свою продукцию в обозримом будущем, что в случае расторжения договора с покупателем позволит реализовать ее по более высокой цене.

Таким образом, на основании проведенного анализа Группа оценивает вероятность получения вознаграждения по заключенным договорам с таким типом рассрочек как высокую, поэтому выручка по всем таким договорам отражена в обычном порядке – в момент времени или в течение времени, в зависимости от типа договора.

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15, и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

7. Себестоимость

млн. руб.	2025	2024
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	55 250	45 251
Стоимость земельных участков	7 801	6 593
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	2 263	2 341
Прочие расходы	3 264	4 004
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<i>68 578</i>	<i>58 189</i>
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	6 376	854
Итого себестоимость продаж	74 954	59 043

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру включают в том числе расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

8. Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	2025	2024
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	305	167
Ремонтно-эксплуатационные расходы	273	210
Аудиторские и консультационные услуги	156	100
Банковские услуги и комиссии	70	20
Услуги	79	53
Амортизация	56	72
Расходы на ИТ	23	24
Прочие налоги	5	-
Материалы	2	2
Прочие расходы	125	75
Итого	1 094	723

Анализ общей суммы вознаграждения, выплаченного или подлежащего выплате аудиторы назначенному осуществлять функцию аудитора консолидированной финансовой отчетности Группы, за 2025 и 2024 годы, представлен следующим образом:

млн. руб.	2025	2024
Аудит бухгалтерской (финансовой) отчетности	17	9
Прочие аудиторские услуги	3	3
	20	12

9. Коммерческие расходы

млн. руб.	2025	2024
Агентское вознаграждение	7 503	5 291
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	293	250
Расходы на рекламу, маркетинг и PR-мероприятия	19	8
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	19	-
Эксплуатационные расходы	2	3
Налоги и иные платежи в бюджет	-	9
Прочие коммерческие расходы	165	46
Итого	8 001	5 607

В отчетном году Группа капитализировала затраты на заключение договоров с покупателями в размере 6 298 млн. руб. и списала затраты в коммерческие расходы текущего года в размере 6 221 млн. руб. (в 2024 году: 6 553 млн. руб. и 4 956 млн. руб. соответственно).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

10. Прочие доходы и расходы

млн. руб.	за год, закончившийся 31 декабря	
	2025	2024
Прочие доходы		
Штрафы и пени полученные	380	87
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	29	221
Прибыль прошлых периодов	12	15
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	-	44
Прибыль от выбытия основных средств	-	31
Прочие доходы	87	210
Прочие доходы	508	608
Прочие расходы		
Убыток от обесценения запасов	(3 290)	(1 160)
Прочие налоги	(468)	(254)
Штрафы и пени уплаченные	(233)	(91)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры	(67)	-
Убытки прошлых периодов	(66)	(64)
Убыток от выбытия основных средств	(16)	-
Расходы на благотворительность	(5)	(11)
Убыток от выбытия прочих запасов	(3)	(6)
Прочие расходы	(466)	(354)
Прочие расходы	(4 614)	(1 940)
Прочие расходы, нетто	(4 106)	(1 332)

11. Затраты на персонал

млн. руб.	2025	2024
Заработная плата и бонусы	349	166
Социальные выплаты и отчисления	65	36
	414	202

Группа оплачивает фиксированные взносы в Государственный пенсионный фонд России и не несет юридических или вытекающих из деловой практики обязательств по выплате дополнительных сумм.

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года, расходы на оплату труда и взносы во внебюджетные фонды, учтенные в себестоимости, составили 109 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 36 млн. руб.). Оставшаяся часть расходов на персонал учтена в составе общехозяйственных и административных расходов.

12. Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	2025	2024
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	599	-
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	514	440
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	557	284
-Амортизация дисконта по займам выданным	1 239	234
-Доходы по процентам по ценным бумагам	-	3
- Прочие финансовые доходы	10	4
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	2 919	965
Доходы от списания кредиторской задолженности	14	54
Доход от курсовых разниц, нетто	1	-
Финансовые доходы - прочие доходы	15	54
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
-Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(38 271)	(22 763)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(15 483)	(10 449)
Стоимость задолженности по необеспеченным займам, полученным от связанных сторон	(8 041)	(5 118)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(7 780)	(2 685)
Стоимость корпоративного долга	(6 967)	(3 264)
-Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(3 995)	(3 358)
- Высвобождение дисконта займов от связанных сторон	(2 783)	(1 247)
-Процентные расходы по аренде	(1 001)	(849)
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	-	(159)
Прочие финансовые расходы	(31)	(27)
Финансовые расходы	(46 081)	(27 156)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(43 147)	(26 137)

13. Доход по налогу на прибыль

Доход по налогу на прибыль составил:

млн. руб.	2025	2024
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	1 758	928
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	-	11
	1 758	939
Отложенный налог на прибыль		
Пересчет налога по ставке 25%	-	(993)
Возникновение и восстановление временных разниц	(6 664)	(2 225)
Доход по налогу на прибыль	(4 906)	(2 279)

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

Сверка дохода по налогу на прибыль за год, закончившихся 31 декабря 2025 и 2024 годов:

млн. руб.	2025	2024
Убыток до налогообложения	(26 357)	(10 429)
Налог по установленной ставке 25% (на 31 декабря 2024 года: 20%)	(6 589)	(2 086)
<i>Корректировки на:</i>		
Восстановлено за прошлые периоды	-	11
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	-	26
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	3	5
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль	-	(993)
Списание дисконта по кредиторской задолженности за приобретение 88% уставного капитала ООО «СЗ «ЗИЛ-ЮГ»	-	51
Расходы, не принимаемые для налогообложения	1 680	707
Доход по налогу на прибыль	(4 906)	(2 279)

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года, сумма расходов, не учитываемых для целей налогообложения, составила 6 718 млн. руб. (за 2024 год: 3 790 млн. руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

14. Основные средства

млн. руб.	Здания	Машины и оборудование	Прочие	Незавершенное строительство	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2024 года	401	77	17	41	536
Поступления	151	47	7	258	463
Выбытия	(103)	(11)	1	(36)	(149)
Перемещения	135	60	4	(199)	-
На 31 декабря 2024 года	584	173	29	64	850
Поступления	(28)	(11)	19	298	278
Выбытия	(73)	(32)	(21)	(51)	(177)
Покупка компаний	-	8	-	-	8
Перемещения	202	84	14	(300)	-
На 31 декабря 2025 года	685	222	41	11	959
Накопленная амортизация					
На 1 января 2024 года	(88)	(18)	(5)	-	(111)
Начисление	(86)	(25)	(10)	-	(121)
Выбытия	79	7	2	-	88
На 31 декабря 2024 года	(95)	(36)	(13)	-	(144)
Начисление	(117)	(45)	(11)	-	(173)
Выбытия	49	12	11	-	72
Покупка компаний	-	(3)	-	-	(3)
На 31 декабря 2025 года	(163)	(72)	(13)	-	(248)
Балансовая стоимость					
На 31 декабря 2024 года	489	137	16	64	706
На 31 декабря 2025 года	522	150	28	11	711

15. Нематериальные активы

млн. руб.	Программное обеспечение	Будущее право на льготу по аренде земельных участков	Итого
Первоначальная стоимость			
На 1 января 2024	-	-	-
Поступления	-	3 794	3 794
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	29	-	29
На 31 декабря 2024	29	3 794	3 823
На 1 января 2025 года	29	3 794	3 823
Поступления	100	4 072	4 172
Поступления при приобретении компаний под общим контролем	8	54	62
Выбытия	(2)	-	(2)
На 31 декабря 2025 года	135	7 920	8 055
Накопленная амортизация			
На 1 января 2024 года	-	-	-
Поступления при приобретении компаний под общим контролем	(20)	-	(20)
На 31 декабря 2024	(20)	-	(20)
На 1 января 2025 года	(20)	-	(20)
Начисленная амортизация за период	(30)	-	(30)
На 31 декабря 2025 года	(50)	-	(50)
Балансовая стоимость			
На 31 декабря 2024 года	9	3 794	3 803
На 31 декабря 2025 года	85	7 920	8 005

В 2025 году Группа приобрела 51% уставного капитала компании для совместной реализации со вторым участником инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда (производственных зданий) в Москве. В 2024 году для создания мест приложения труда (складских помещений) были приобретены 51% уставного капитала двух других компаний.

В 2024 и 2025 годах Группа также заключила с Правительством Москвы соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда, дающих право на отсрочку платежа и льготу по внесению неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в нескольких строительных проектах в Москве.

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенные активы не представляют собой отдельный бизнес, а все сделки учитываются как приобретение нематериальных активов, дающих право, в случае соблюдения условий инвестиционных проектов, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительных проектов.

16. Инвестиционная недвижимость

млн. руб.	Итого
Первоначальная стоимость	
Остаток на 1 января 2024 года	513
Поступления	-
Перевод в запасы	(314)
Выбытия	(24)
Остаток на 31 декабря 2024 года	175
Остаток на 1 января 2025 года	175
Поступления	35
Приобретение в результате объединения бизнеса	3 824
Перевод в запасы	(1 298)
Выбытия	(137)
Остаток на 31 декабря 2025 года	2 599
Накопленная амортизация	
Остаток на 1 января 2025 года	-
Начисленная амортизация за период	(39)
Остаток на 31 декабря 2025 года	(39)
Балансовая стоимость	
На 31 декабря 2024 года	175
На 31 декабря 2025 года	2 560

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость Группы включает в себя офисные помещения балансовой стоимостью 2 490 млн. руб., земельные участки балансовой стоимостью 65 млн. руб. и машиноместа балансовой стоимостью 5 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 175 млн. руб. – офисные помещения).

Инвестиционная недвижимость Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года была оценена независимым оценщиком.

Для оценки объектов недвижимости применялись доходный и сравнительный метод (уровень 3 иерархии справедливой стоимости). В соответствии с доходным методом, стоимость определяется на основе оценки будущих поступлений денежных средств и соответствующих затрат. Доходный метод определяет стоимость объекта на основе чистой приведенной стоимости чистых денежных потоков, генерируемых конкретным объектом. Основными допущениями, использованными при оценке доходным методом, являлись: ставки аренды, ставка дисконтирования, ставка капитализации, уровень вакантности. Оценка сравнительным методом подразумевает использование всех доступных данных по продажам сопоставимых объектов, имевшим место ранее, а также корректировку цен с учетом различий между проданными объектами и объектами, оставшимися на балансе Группы. Основными допущениями, использованными для оценки сравнительным методом, являлись выбранные объекты-аналоги, а также различные коэффициенты, использованные для приведения рыночной цены объекта-аналога к справедливой стоимости объекта оценки.

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости (зданий и земельных участков под офисной недвижимостью) по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 9 705 млн. руб.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

По состоянию на 31 декабря 2025 года инвестиционная недвижимость, балансовая стоимость которой составила 1 069 млн. руб. (31 декабря 2024 года: залога нет) передана в залог под обеспечение кредитов. (см. Примечание 23).

На 31 декабря 2025 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 140 млн. руб., приобретенные в рамках объединения бизнеса и учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы, см. Примечание 31.

17. Прочие вложения

млн. руб.	<u>31 декабря 2025</u>	<u>31 декабря 2024</u>
Долгосрочные		
Займы выданные, амортизированная стоимость	8 154	4 855
Инвестиции в ассоциированные компании	205	165
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	75	-
Инвестиции в совместные предприятия	53	246
	<u>8 487</u>	<u>5 266</u>
Резерв по займам выданным	(666)	(165)
Итого	<u>7 821</u>	<u>5 101</u>
Краткосрочные		
Займы выданные, амортизированная стоимость	3	174
	<u>3</u>	<u>174</u>
Резерв по займам выданным	-	(4)
Итого	<u>3</u>	<u>170</u>

Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представлены паями АО «Бизнес-Недвижимость» в закрытых паевых инвестиционных фондах. Группа классифицирует данные инвестиции как инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Результат от изменения справедливой стоимости паёв отражен в прочих финансовых расходах Группы.

Информация о подверженности Группы кредитным рискам и рискам колебания процентной ставки в связи с прочими инвестициями раскрыта в Примечании 26.

18. Отложенные налоговые активы и обязательства**а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства**

Отложенные налоговые активы и обязательства могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Основные средства и инвестиционная недвижимость	574	422	(93)	(98)	481	324
Прочие вложения	1 621	398	(394)	(153)	1 227	245
Запасы	17 291	16 618	(1 487)	(1 169)	15 804	15 449
Активы по договорам с покупателями, торговая и прочая дебиторская задолженность	194	50	(19 806)	(17 073)	(19 612)	(17 023)
Кредиты и займы	1 543	468	(6 355)	(4 449)	(4 812)	(3 981)
Торговая и прочая кредиторская задолженность, обязательства по договорам	2 317	2 602	(1 753)	(3 820)	564	(1 218)
Резервы	6 720	5 236	(354)	(413)	6 366	4 823
Налоговые убытки перенесенные на будущее	10 981	7 286	-	-	10 981	7 286
Прочие активы	42	25	(1 114)	(961)	(1 072)	(936)
Налоговые активы/ (обязательства)	41 283	33 105	(31 356)	(28 136)	9 927	4 969
Зачет по налогу	(23 579)	(24 265)	23 579	24 265	-	-
Чистые налоговые активы/ (обязательства)	17 704	8 840	(7 777)	(3 871)	9 927	4 969

б) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2025 года отложенные налоговые обязательства, возникающие в результате изменения стоимости инвестиций в дочерние компании и совместные предприятия на сумму 32 141 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 33 070 млн. руб.) не были признаны, поскольку Компания способна контролировать то, в каком периоде данные разницы будут реализованы, и не намереваются реализовать их в обозримом будущем.

в) Неиспользованный налоговый убыток

Отложенный налоговый актив в размере 1 296 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 1 293 млн. руб.) не признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток. В отношении накопленных налоговых убытков в сумме 43 924 млн. руб., по которым признан отложенный налоговый актив, Группа оценивает вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой эти налоговые убытки могут быть зачтены, как высокую.

г) Движение временных разниц в течение года

млн. руб.	1 января 2025	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Покупка компаний	31 декабря 2025
Основные средства и инвестиционная недвижимость	324	171	-	(14)	481
Прочие вложения	245	(165)	1 132	15	1 227
Запасы	15 449	360	-	(5)	15 804
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(17 023)	(2 584)	-	(5)	(19 612)
Кредиты и займы	(3 981)	2 170	(2 943)	(58)	(4 812)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 218)	1 718	-	64	564
Резервы	4 823	1 523	-	20	6 366
Прочие активы	(936)	(151)	-	15	(1 072)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	7 286	3 622	-	73	10 981
	4 969	6 664	(1 811)	105	9 927

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн. руб.	1 января 2024	Признаны в составе прибыли или убытка	Признано в капитале	Продажа/покуп- ка компаний	Пересчет налога по ставке 25%	31 декабря 2024
Основные средства и инвестиционная недвижимость	114	145	-	-	65	324
Прочие вложения	(108)	(14)	319	(1)	49	245
Запасы	7 430	4 137	-	112	3 770	15 449
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(6 106)	(7 495)	-	(17)	(3 405)	(17 023)
Кредиты и займы	(2 106)	(1 075)	(4)	-	(796)	(3 981)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 364)	337	-	53	(244)	(1 218)
Резервы	547	3 992	-	-	284	4 823
Прочие активы	(551)	(198)	-	-	(187)	(936)
Налоговые убытки перенесенные на будущее	3 462	2 396	-	(29)	1 457	7 286
	1 318	2 225	315	118	993	4 969

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

19. Запасы

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024*
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	123 257	104 554
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	17 396	16 048
Места в паркингах в стадии строительства	13 207	9 366
	153 860	129 968
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(4 638)	(2 135)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	149 222	127 833
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	5 233	2 299
Встроенные коммерческие помещения	3 255	828
Места в паркингах	2 582	1 715
	11 070	4 842
Резерв под обесценение готовой продукции	(1 195)	(407)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	9 875	4 435
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	29	20
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	-	5 257
Земельные участки в индустриальном парке	544	484
Прочие	184	197
<i>Итого прочие запасы</i>	757	5 958
Итого	159 854	138 226

*Сравнительная информация пересчитывается ввиду изменения учетной политики, см., Примечание 2 е)

Незавершенное строительство Группы в сумме 134 278 млн. руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024 года: 102 808 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 31 декабря 2025 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 18 695 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2024 года: 14 381 млн. руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

В 2025 году Группа, совместно со связанной стороной, заключили договор о создании общества с ограниченной ответственностью для реализации девелоперского проекта в Москве. Доля Группы во вновь созданном обществе составила 51%. В качестве вклада в имущество общества связанная сторона Группы передала комплекс зданий и права аренды земельных участков под ними. Переданное имущество было учтено Группой по справедливой стоимости в сумме 855 млн. руб. в составе запасов незавершенного строительства с одновременным отражением неконтролирующей доли участия. Справедливая стоимость имущества была определена независимым оценщиком исходя из текущего использования зданий (сдачи помещений в аренду), как средняя величина между результатами сравнительного и доходного подхода к оценке.

При оценке справедливой стоимости переданного имущества использованы следующие допущения:

- Коэффициент капитализации 10.95% в доходном подходе;
- Корректировки по ценообразующим факторам объектов-аналогов в сравнительном подходе в диапазоне 0.8 – 1.1.

а) Резерв под обесценение запасов

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года, в результате проверки запасов на обесценение путем сравнения фактической стоимости объектов недвижимости с их чистой ценой возможной реализации Группа начислила резерв по обесценению в общем размере 4 633 млн. руб. (в 2024 году: 1 950 млн. руб.).

Движение по резерву на обесценение запасов представлено ниже:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января года	2 542	1 382
Начисление резерва	4 633	1 950
Восстановление резерва	(1 342)	(790)
Остаток на 31 декабря года	5 833	2 542

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования – 16.9% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2024 года: 24%);
- Темпы инфляции – 4.00% - 5.10% годовых (31 декабря 2024 года: 4.00% - 6.00% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями и резерв под обесценение является оценочным.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

31 Декабря 2025			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	23
Рост ставки инфляции	2%	-1%	(28)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	0%	(12)
Снижение выручки от продажи мест в паркингах, квартир и коммерческих помещений по незаконтрактованным площадям	-2%	3%	116

31 декабря 2024			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	0%	12
Рост ставки инфляции	2%	-1%	(15)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	2%	48
Снижение выручки от продажи мест в паркингах, квартир и коммерческих помещений по незаконтрактованным площадям	-2%	3%	80

б) Залоги

По состоянию на 31 декабря 2025 года запасы, балансовая стоимость которых составила 84 004 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 64 476 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. Примечание 23.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

20. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	2 027	744
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(1)	(3)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	2 026	741
Прочая дебиторская задолженность	82	79
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(2)	(1)
Долгосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	80	78
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	2 106	819
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	3 260	1 118
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности	(183)	(112)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	3 077	1 006
Авансы выданные	10 679	13 057
Резерв под обесценение авансов выданных	(41)	(61)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	10 638	12 996
Прочая дебиторская задолженность	892	576
НДС к возмещению	388	449
Прочие налоги к возмещению	47	61
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	249	129
Резерв в отношении ожидаемых кредитных убытков по прочей дебиторской задолженности	(225)	(379)
Краткосрочная прочая дебиторская задолженность за вычетом резерва	1 351	836
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	15 066	14 838
Итого	17 172	15 657

По состоянию на 31 декабря 2025 года нефинансовые активы Группы, представленные авансами поставщикам, НДС и прочими налогами к возмещению 11 073 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 13 506 млн. руб.).

21. Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	405	651
Денежные средства в рублях	212	39
Денежные средства и их эквиваленты	617	690

По состоянию на 31 декабря 2025 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 383 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 506 млн. руб.).

На 31 декабря 2025 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 12.2% до 19.1% годовых (31 декабря 2024 года: от 16.45% до 22.11% годовых).

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	103 733	71 266
Поступление денежных средств на счета эскроу	50 781	60 752
Раскрытия счетов эскроу	(67 994)	(28 285)
Остаток на 31 декабря	86 520	103 733

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

22. Капитал**Акционерный капитал**

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 10 110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2024 года: 10 110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В 2025 году Группа не объявила и не выплатила дивидендов (аналогично в 2024 году).

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 года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

	2025	2024
Средневзвешенное количество акций		
Выпущено акций на 1 января	10 110	10 110
Средневзвешенное количество акций на 31 декабря	10 110	10 110
	2025	2024
Убыток, причитающийся акционерам	(20 574)	(8 115)
Средневзвешенное количество акций за год, закончившийся 31 декабря	10 110	10 110
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	(2 035)	(803)

23. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация о договорных условиях процентных кредитов и займов Группы, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Более подробную информацию о подверженности Группы риску изменения процентных ставок, курса иностранной валюты и ликвидности смотрите в Примечании 26.

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	1 184	-
Обеспеченное проектное финансирование	51 414	56 797
Необеспеченные банковские кредиты	2 999	-
Облигации	24 690	21 263
Необеспеченные займы	43 376	29 552
	123 663	107 612
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	76	-
Обеспеченное проектное финансирование	54 730	31 480
Необеспеченные банковские кредиты	10	2 416
Облигации	13 823	4 671
Необеспеченные займы	3 118	14 755
Цифровые финансовые активы	5 487	2 522
	77 244	55 844
Итого	200 907	163 456

Для финансирования строительства жилых зданий Группа пользуется кредитными линиями с различными процентами ставками, которые корректируются в зависимости от баланса на эскроу-счетах (указанные как «Финансирование проекта» в настоящей консолидированной финансовой отчетности).

Кредитные ставки включают два компонента: базовая ставка и льготная ставка, которая применяется к задолженности с покрытием балансом на эскроу-счетах. Если остаток на эскроу-счетах превышает непогашенную сумму по кредиту, то максимальная ставка ограничивается в зависимости от избыточной суммы.

В течение 2025 года Группа, в целях привлечения капитала, разместила несколько выпусков цифровых финансовых активов (ЦФА) для розничных и институциональных инвесторов на общую сумму 5 200 млн. руб. (за 2024 год - на 2 500 млн. руб.) Цифровые финансовые активы (ЦФА) являются аналогом облигаций.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Сверка изменений в обязательствах и денежных потоках от финансовой деятельности в отчетном году указана в таблице ниже:

млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2025 года	163 456	8 955	172 411
Получение кредитов и займов	128 495	-	128 495
Погашение кредитов и займов	(38 603)	-	(38 603)
Платежи по арендным обязательствам	-	(943)	(943)
Поступление денежных средств при объединении бизнесов под общим контролем	-	-	206
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	89 892	(943)	89 155
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	38 271	-	38 271
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	1 001	1 001
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	6 395	6 395
Поступления от приобретения дочерней организации	2 457	-	2 457
Льгота по аренде земельных участков - перенесена в доходы будущих периодов	-	(10 735)	(10 735)
Погашение процентов по кредитам и займам	(17 627)	-	(17 627)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(1 001)	(1 001)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(50 316)	-	(50 316)
Дисконтирование кредитов	(25 226)	-	(25 226)
Итого прочие изменения в обязательствах	(52 441)	(4 340)	(56 781)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2025 года	200 907	3 672	204 579
млн. руб.	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2024 года	90 688	9 521	100 209
Получение кредитов и займов	109 802	-	109 802
Погашение кредитов и займов	(13 824)	-	(13 824)
Платежи по арендным обязательствам	-	(1 478)	(1 478)
Итого денежные потоки от финансовой деятельности	95 978	(1 478)	94 500
Прочие изменения			
Начисление процентов по кредитам и займам	22 763	-	22 763
Начисление процентов по арендным обязательствам	-	849	849
Поступление/расторжение арендных обязательств	-	8 439	8 439
Льгота по аренде земельных участков - перенесена в доходы будущих периодов	-	(7 527)	(7 527)
Погашение процентов по кредитам и займам	(5 713)	-	(5 713)
Погашение процентов по арендным обязательствам	-	(849)	(849)
Зачет задолженности банку при раскрытии счетов эскроу	(20 045)	-	(20 045)
Дисконтирование кредитов	(20 215)	-	(20 215)
Итого прочие изменения в обязательствах	(23 210)	912	(22 298)
Итого прочие изменения в капитале	-	-	-
На 31 декабря 2024 года	163 456	8 955	172 411

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

Условия привлечения кредитов и займов

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже:

млн. руб.		Номинальная процентная ставка на 31 декабря		31 декабря 2025		31 декабря 2024	
Обеспеченные банковские кредиты	Валюта			Год погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 4,51%	2026	42 196	39 822	48 452	44 885
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4,29%	2027	30 944	27 790	20 104	13 176
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,10% - 4,50%	2031	20 253	15 835	6 156	3 689
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,10% - 4,15%	2030	14 236	12 795	1 103	501
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 6,0%	2028	10 327	9 485	10 648	9 154
Обеспеченные банковские кредиты	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50% - 6,0%	2027	1 260	1 260	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 6,0%	2029	498	417	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ +3,0% - 5,98%	2025	-	-	17 145	16 872
Итого обеспеченные банковские кредиты				119 714	107 404	103 608	88 277
				31 декабря 2025		31 декабря 2024	
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	Валюта	Номинальная процентная ставка на 31 декабря	Год погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Необеспеченный банковский кредит	рубль	25,30% - КС ЦБ РФ + 4,30%	2027	3 009	3 009	2 416	2 416
Необеспеченные займы	рубль	КС ЦБ РФ + 4,0%	2031	24 248	24 248	24 086	24 086
Необеспеченные займы	рубль	2,0% - 9,10%	2030	22 469	11 712	8 939	7 889
Необеспеченные займы	рубль	0,0% - 9,0%	2026	3 749	3 172	5 113	4 730
Необеспеченные займы	рубль	5,40% - 10,0%	2028	4 321	3 171	4 057	2 962
Необеспеченные займы	рубль	КС ЦБ РФ + 6,65%	2033	2 251	2 251	-	-
Необеспеченные займы	рубль	0,0% - 10,25%	2027	1 424	1 103	2 093	1 802
Необеспеченные займы	рубль	5,60% - 7,65%	2029	1 080	652	4 223	2 603
Необеспеченные займы	рубль	7,20%	2031	397	185	253	235
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				62 948	49 503	51 180	46 723
Облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	20,0% - 25,50%	2027	16 918	16 866	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	13 572	13 563	17 981	17 925
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 093	8 084	8 089	8 009
Цифровые финансовые активы	рубль	16,20% - 21,60%	2026	5 491	5 487	-	-
Цифровые финансовые активы	рубль	КС ЦБ РФ + 2,20% - 2,75%	2025	-	-	1 524	1 517
Цифровые финансовые активы	рубль	19,50%	2025	-	-	1 013	1 005
Итого облигации				44 074	44 000	28 607	28 456
Итого				226 736	200 907	183 395	163 456

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года выступили 100% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме (42 339) млн. руб. отрицательных чистых активов, 99.9% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме 153 млн. руб. чистых активов, 99% долей и акций ряда дочерних компаний в сумме (3 726) млн. руб. отрицательных чистых активов, а также запасы балансовой стоимостью 84 004 млн. руб. и инвестиционная недвижимость балансовой стоимостью 1 069 млн. руб. (31 декабря 2024 года: в сумме отрицательных чистых активов дочерних предприятий (18 575) млн. руб., а также запасы балансовой стоимостью 64 476 млн. руб.).

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант).

По состоянию на 31 декабря 2025 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2024 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

24. Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	805	2 272
Арендные обязательства	2 335	7 742
Прочая кредиторская задолженность	1 673	1 169
	4 813	11 183
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	6 344	8 688
Торговая кредиторская задолженность	11 364	7 733
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	3 240	244
Арендные обязательства	1 337	1 213
НДС к уплате	997	317
Авансы полученные прочие	327	9
Прочие налоги к уплате	111	81
Прочая кредиторская задолженность	17 815	1 209
	35 191	10 806
Итого	46 348	30 677

Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков представляет собой обязательство Группы по оплате доли в уставном капитале компании, приобретённой с целью совместной реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, дающего право на такую льготу (см. Примечание 15).

На 31 декабря 2025 года в состав прочей кредиторской задолженности включена задолженность в сумме 750 млн. руб. по оплате стоимости приобретения компании в Ростове-на-Дону, а также задолженность перед ПАО АФК «Система» за приобретение АО «Бизнес-Недвижимость» в сумме 14 815 млн. руб.

Большая часть краткосрочных обязательств, за исключением обязательств по договорам, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма нефинансовых обязательств, представленные обязательствами по договорам, НДС и прочими налогами к уплате Группы составила 7 779 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 7 674 млн. руб.).

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

25. Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
На 1 января 2024 года	13 531	177	188	90	13 986
Начисление резерва	7 020	1 596	-	60	8 676
Высвобождение дисконта	1 701	-	-	-	1 701
Восстановление резерва	-	(5)	(74)	(76)	(155)
Использование резерва	(1 302)	(1 558)	(9)	(1)	(2 870)
На 31 декабря 2024 года	20 950	210	105	73	21 338
На 1 января 2025 года	20 950	210	105	73	21 338
Начисление резерва	5 364	2 889	-	142	8 395
Высвобождение дисконта	2 544	-	-	-	2 544
Эффект от модификации	6 766	-	-	-	6 766
Восстановление резерва	-	16	-	(53)	(37)
Использование резерва	(3 163)	(2 810)	(57)	(1)	(6 031)
На 31 декабря 2025 года	32 461	305	48	161	32 975
Долгосрочные резервы	-	-	48	-	48
Краткосрочные резервы	32 461	305	-	161	32 927
На 31 декабря 2025 года	32 461	305	48	161	32 975

а) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам, который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

б) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами, после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

в) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном году. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

г) Резерв по судебным искам

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

26. Финансовые инструменты**а) Классификация и справедливая стоимость**

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

Группа применяет следующую иерархию для расчета и раскрытия справедливой стоимости финансовых инструментов:

- Исходные данные 1 уровня

Исходными данными уровня 1 являются котируемые цены (без корректировки) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым организация может получить доступ на дату оценки.

- Исходные данные 2 уровня

Исходные данные уровня 2 - это исходные данные, отличные от котировочных цен, включенных в уровень 1, которые наблюдаются для актива или обязательства, прямо или косвенно.

- Исходные данные 3 уровня

Исходные данные - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн. руб.

31 декабря 2025

	Амортизированная стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Торговая дебиторская задолженность	5 103	-	3 263	3 263
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	996	-	540	540
Займы выданные	7 491	-	5 268	5 268
Денежные средства и их эквиваленты	617	617	-	617
Итого	14 207	617	9 071	9 688
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(44 000)	(42 134)	-	(42 134)
Обеспеченные банковские кредиты	(1 260)	-	(1 247)	(1 247)
Обеспеченное проектное финансирование	(106 144)	-	(106 052)	(106 052)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 009)	-	(3 027)	(3 027)
Необеспеченные займы	(46 494)	-	(26 411)	(26 411)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(38 569)	-	(33 900)	(33 900)
Итого	(239 476)	(42 134)	(170 637)	(212 771)

млн. руб.

31 декабря 2024

	Амортизированная стоимость	Справедливая стоимость		
		Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Торговая дебиторская задолженность	1 747	-	1 251	1 251
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	404	-	338	338
Займы выданные	4 860	-	4 052	4 052
Денежные средства и их эквиваленты	690	690	-	690
Итого	7 701	690	5 641	6 331
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости				
Необеспеченные выпущенные облигации	(28 456)	(24 327)	-	(24 327)
Обеспеченное проектное финансирование	(88 277)	-	(88 017)	(88 017)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 416)	-	(2 349)	(2 349)
Необеспеченные займы	(44 307)	-	(26 854)	(26 854)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (в т.ч. обязательства по аренде)	(21 582)	-	(18 012)	(18 012)
Итого	(185 038)	(24 327)	(135 232)	(159 559)

Справедливая стоимость финансовых активов в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием из баланса средств на эскроу-счетах приблизительно равна их балансовой стоимости.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки сроков погашения по договорным денежным потокам соответственно оставшимся договорным срокам погашения с дисконтированием по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных) Займы выданные	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	16.90%	24.00%
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	25.63%	31.54%

Группа подвержена следующим рискам в результате использования финансовых инструментов:

- Кредитный риск;
- Риск ликвидности;
- Рыночный риск.

В данном примечании указана информация о подверженности Группы каждому из вышеперечисленных рисков, а также о ее задачах, политиках и процедурах оценки и управления рисками и управлении капиталом Группы. Дополнительные количественные данные указаны в консолидированной финансовой отчетности.

Система управления рисками

Политика управления рисками Группы разработана для того, чтобы идентифицировать и анализировать риски, с которыми сталкивается Группа, определять соответствующие лимиты и механизмы контроля рисков, а также отслеживать риски и соблюдать предусмотренные лимиты. Группа на постоянной основе пересматривает политики и системы управления рисками, чтобы отражать изменения в условиях рынка и деятельности Группы. Используя стандарты и процедуры обучения и управления, Группа разработала эффективную контрольную среду, в которой все работники понимают свои функции и обязанности.

б) Кредитный риск

Кредитный риск выражен в том, что Группа понесет финансовый убыток, если заказчик или контрагент по финансовому инструменту не исполняет договорные обязательства. Кредитный риск связан преимущественно с денежными средствами и их эквивалентами, депозитами в банках, а также с подверженностью заказчиков кредитным рискам, в том числе в отношении непогашенной торговой и прочей дебиторской задолженности и займам выданным.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к наличным денежным средствам и их эквивалентам, а также депозитам в банках, посредством размещения денежных средств преимущественно в крупных российских банках с кредитным рейтингом, присвоенными российскими рейтинговыми агентствами, на уровне ruAAA, ruAA+, ruAA, ruA, ruBB, ruB+.

Группа управляет кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности от продажи квартир физическим лицам, посредством обеспечения дебиторской задолженности под проданные квартиры. Значительная часть продаж осуществляется на условиях предоплаты.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Для управления кредитными рисками, относящимися к торговой дебиторской задолженности организаций юридических лиц, Группа утвердила кредитную политику, на условиях которой она отдельно оценивает состоятельность каждого нового заказчика перед тем, как применять стандартные условия расчетов, а также положения и условия о поставке.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитным рискам в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого заказчика. По состоянию на 31 декабря 2025 года дебиторская задолженность наиболее крупного заказчика составила 1 026 млн. руб. или 17% от консолидированной торговой и прочей дебиторской задолженности Группы (31 декабря 2024 года: 595 млн. руб. или 28%).

(ii) Подверженность кредитным рискам

Балансовая стоимость финансовых активов и активов по договорам наиболее подвержена кредитным рискам. Максимальный уровень подверженности кредитным рискам на отчетную дату может быть изложен следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	7 491	4 860
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)*, включая активы по договорам с покупателями	79 964	66 165
Денежные средства и их эквиваленты	617	690
	88 072	71 715

* без дебиторской задолженности и активов по договорам от продажи объектов недвижимости, обеспеченных залогом (см. Примечание 3(в)).

Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам и не включая обеспеченную торговую дебиторскую задолженность, является наиболее подверженной кредитным рискам.

Анализ сроков давности и обесценение

Сроки торговой дебиторской задолженности и активов по договорам по состоянию на отчетную дату могут быть изложены следующим образом. Обязательства по активам по договорам не просрочены и не обесценены.

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	31 декабря 2025	31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2024
Непросроченная	79 729	(183)	65 937	(112)
Просроченная на 0-30 дней	74	-	14	-
Просроченная на 31-90 дней	55	-	38	-
Просроченная на 91-120 дней	2	-	10	-
Просроченная свыше 120 дней	104	(1)	166	(3)
	79 964	(184)	66 165	(115)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Текущая классификация кредитного риска Группы по выданным займам по состоянию на отчетную дату предусматривает следующие категории:

млн. руб.	Всего	Резерв	Всего	Резерв
	2025		2024	
ОКУ за 12 месяцев	8 154	(666)	5 026	(169)
ОКУ на весь период с учетом кредитного обесценения	3	(0)	3	-
	8 157	(666)	5 029	(169)

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности

Изменения в составе резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	115	204
Суммы списанные	(26)	(135)
Чистая переоценка резерва на обесценение	95	46
Остаток на 31 декабря	184	115

Группа рассчитывает ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности в течение периода владения активом в зависимости от отдельного актива и на коллективном уровне. Группа оценивает обесценение отдельно по каждому значимому активу. Группа коллективно оценивает обесценение по всем активам, кроме индивидуальных значимых активов. Процедура коллективной оценки проводится посредством объединения активов с аналогичными характеристиками риска.

При оценке коллективного обесценения Группа использует историческую информацию о вероятности дефолта (ВД) и ожидаемых убытках при дефолте (УД) для эмитентов с различными кредитными рейтингами и по финансовым инструментам с различными сроками.

Для оценки вероятности дефолта отдельного должника Группа присваивает ему кредитный рейтинг аналогичный доступному в исторической информации. Спекулятивные рейтинги (speculative-grade) присваиваются должникам, которые не имеют официального рейтинга и не находятся в состоянии банкротства. Контрагенты указанных категорий формируют значительную часть должников Группы.

Группа считает событие дефолта наступившим, если просрочка по финансовому активу превышает 90 дней.

Группа предусмотрела резерв под дебиторскую задолженность от продажи объектов недвижимости в соответствии с методологией, указанной в Примечании 3(б).

В течение отчетного года качество обеспечения не изменилось. В течение года, закончившегося 31 декабря 2025 года, не возникало изменений в политиках Группы об обеспечении.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Резервы под обесценение прочей дебиторской задолженности

Резерв по ожидаемым кредитным убыткам от прочей дебиторской задолженности оценивается по резерву на ОКУ за 12 месяцев для активов 1 категории. Изменения в резерве от обесценения прочей дебиторской задолженности в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	379	228
Суммы списанные	(272)	(12)
Чистая переоценка резерва на обесценение	120	163
Остаток на 31 декабря	227	379

Резерв под обесценение финансовых вложений (займов выданных и банковских векселей)

Изменения в составе резерва под обесценение выданных займов в отчетном году могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	169	38
Суммы списанные	-	-
Чистая переоценка резерва на обесценение	497	131
Остаток на 31 декабря	666	169

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года кредитные риски по финансовым инвестициям существенно не увеличились с момента первичного признания активов. Группа рассчитывает оценочный резерв под убытки для финансовых инструментов на сумму в размере ожидаемого кредитного убытка за 12 месяцев, а также за весь срок займов выданных, по которым существенно увеличился кредитный риск.

Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов

Группа рассчитывает обесценение наличных денежных средств и их эквивалентов по ожидаемому убытку за 12 месяцев, что отражает краткосрочный компонент подверженности рискам. Группа считает, что денежные средства и их эквиваленты обусловлены низким уровнем кредитного риска на основе независимого кредитного рейтинга контрагентов. Для оценки ожидаемого кредитного убытка по наличным денежным средствам и их эквивалентам Группа применяет подход, аналогичный тому, который она применяет к долговым ценным бумагам.

Резерв под обесценение авансов, выданных поставщикам

В отчетном году изменения резерва под обесценение авансов поставщикам (не предусмотренные МСФО 9) могут быть изложены следующим образом:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	61	79
Суммы списанные	(21)	(43)
Чистая переоценка резерва на обесценение	2	25
Остаток на 31 декабря	41	61

Группа учитывает особый компонент убытка, относящийся к индивидуально значимым рискам, в резерве под обесценение авансов поставщикам.

в) Риск ликвидности

Риск ликвидности выражен в том, что у Группы возникнут затруднения при исполнении финансовых обязательств, погашаемых денежными средствами или другими финансовыми активами.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

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.

Группа ежегодно составляет бюджет денежных средств, чтобы прогнозировать возможный дефицит ликвидности и определять источники покрытия такого дефицита.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств, включая прогнозируемые процентные платежи и не включая эффект соглашений о зачете. Группа не ожидает, что денежные потоки, указанные в анализе сроков погашения, могут возникать существенно ранее предусмотренных сроков или их суммы могут существенно отличаться. Тем не менее, событие погашения по обеспеченному финансированию проекта может наступать ранее предусмотренных договорных сроков – при завершении строительного проекта и передаче денежных средств на эскроу-счетах.

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

31 декабря 2025

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	200 907	269 702	86 665	57 157	12 617	8 523	29 865	74 875
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налогов к уплате и договорных обязательств)	34 897	34 897	32 419	2 400	15	-	13	50
Обязательства по аренде	3 672	4 789	1 474	1 076	1 681	245	212	101
	239 476	309 388	120 558	60 633	14 313	8 768	30 090	75 026

31 декабря 2024

млн. руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору	0-12 месяцев	1-2 года	2-3 года	3-4 года	4-5 лет	Более 5 лет
Непроизводные финансовые обязательства								
Кредиты и займы	163 456	214 891	65 337	54 130	22 835	12 688	3 876	56 025
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	12 627	12 627	9 185	3 300	133	9	-	-
Обязательства по аренде	8 955	13 461	2 872	3 432	2 685	3 464	907	102
	185 038	240 979	77 394	60 862	25 653	16 161	4 783	56 127

г) Рыночный риск

Рыночный риск выражен в том, что изменения рыночных цен, например, валютных курсов, процентных ставок и курсов акций, отразятся на доходе Группы или стоимости ее портфеля финансовых инструментов. Задача управления рыночными рисками состоит в том, чтобы управлять и контролировать подверженность рыночным рискам на допустимом уровне, при этом оптимизируя доход.

(i) Риск изменения процентной ставки

Риск изменения процентной ставки выражен в том, что изменения нефиксированных процентных ставок неблагоприятно отразятся на финансовых результатах Группы. Группа не использует производные финансовые инструменты для управления подверженности рискам изменения процентной ставки.

Структура процентной ставки

По состоянию на отчетную дату структура процентной ставки по процентным финансовым инструментам Группы может быть изложена следующим образом:

млн. руб.	Балансовая стоимость	
	2025	2024
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	10 589	6 420
Финансовые обязательства	(59 583)	(50 117)
	(48 994)	(43 697)
Инструменты с переменной ставкой процента		
Финансовые обязательства	(144 996)	(122 294)
	(144 996)	(122 294)

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

Приведенный ниже анализ чувствительности составлен на основе подверженности финансовых инструментов рискам изменения процентных ставок на отчетную дату. Анализ демонстрирует изменение прибыли или убытка в случае роста нефиксированных процентных ставок на 2% или их сокращения на 1%, а также представляет оценку руководства о возможных изменениях процентных ставок на отчетную дату.

млн. руб.	Прибыль или убыток		Капитал	
	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.	Повышение на 200 б.п.	Понижение на 100 б.п.
31 декабря 2025				
Инструменты с переменной ставкой процента	(2 900)	1 450	(2 900)	1 450
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(2 900)	1 450	(2 900)	1 450
31 декабря 2024				
Инструменты с переменной ставкой процента	(2 446)	1 223	(2 446)	1 223
Чувствительность денежных потоков (нетто)	(2 446)	1 223	(2 446)	1 223

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Анализ чувствительности справедливой стоимости по финансовым инструментам с фиксированной процентной ставкой

Группа не ведет учет финансовых активов или обязательств с фиксированной ставкой по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Таким образом, изменения процентных ставок на отчетную дату не отражаются на прибыли или убытке.

д) Управление капиталом

Политика Совета директоров выражена в том, чтобы поддерживать устойчивую капитальную базу и таким образом поддерживать доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка, а также обеспечивать будущее развитие бизнеса. Группа управляет капиталом так, чтобы обеспечить компаниям Группы возможность осуществлять непрерывную деятельность и генерировать наибольшую прибыль для акционеров посредством оптимизации соотношения заемного и собственного капитала. Руководство Группы на регулярной основе оценивает структуру капитала. В контексте указанной оценки руководство рассматривает стоимость капитала и сопутствующие риски.

Структура капитала Группы состоит из чистой задолженности (совокупные кредиты и займы, уменьшенные на величину денежных средств и их эквивалентов, и банковских депозитов на срок более 3 месяцев) и капитала Группы (выпущенный капитал и нераспределенную прибыль, подробная информация указана в Примечании 22). К некоторым дочерним организациям в составе Группы могут применяться сторонние требования о капитале в соответствии с российским законодательством.

Соотношение собственных и заемных средств Группы по состоянию на конец отчетного года может быть изложено следующим образом:

млн. руб.	2025	2024
Кредиты и займы, см. примечание 23	200 907	163 456
Денежные средства и их эквиваленты, см. примечание 21	(617)	(690)
Чистый долг	200 290	162 766
Итого капитал	(9 561)	20 069
Коэффициент Чистый долг/Капитал на конец года	(20.95)	8.11

По состоянию на 31 декабря 2025 года арендные обязательства в размере 3 672 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 8 955 млн. руб.) учтены в составе торговой и прочей кредиторской задолженности (см. Примечания 24 и 28) и не указаны в общей сумме кредитов и займов.

27. Приобретение дочерней организации

28 августа 2025 года Группа приобрела у контролирующего акционера ПАО АФК «Система» 100% обыкновенных акций акционерного общества АО «Бизнес-Недвижимость», владеющего портфелем земельных участков и коммерческой недвижимости в Москве и Санкт-Петербурге. Портфель включает 42 объекта в Москве и Санкт-Петербурге. Участки будут использованы под строительство проектов жилой и коммерческой недвижимости премиум- и бизнес-класса. На момент сделки на участках находились здания, которые сдавались в аренду и учитывались в составе инвестиционной недвижимости.

Сделка создает возможности для роста бизнеса и акционерной стоимости Группы благодаря расширению доли премиальных проектов в составе земельного банка Группы и существенной диверсификации портфеля девелоперских проектов.

Переданное возмещение

Цена сделки должна быть оплачена денежными средствами в течение трех рабочих дней после завершения размещения дополнительных обыкновенных акций МКПАО «Эталон Груп».

Справедливая стоимость возмещения, подлежащего передаче составила 14 815 млн. руб.

Цена сделки была оплачена в феврале 2026 года, см. Примечание 33.

Затраты, связанные с приобретением

Сумма затрат, связанных с приобретением, включающая оплату услуг по оценке, составила 3 млн. руб. Все затраты были признаны как расход по статье «Общехозяйственные и административные расходы» отчета о совокупном доходе.

Определение идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств

Поскольку Группа пришла к выводу, что объект приобретения является бизнесом, в соответствии с учетной политикой Группы, активы и обязательства, приобретенные Группой, учитываются по стоимости, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании, а разница между справедливой стоимостью переданного возмещения и стоимостью чистых активов объекта инвестиций учитываются непосредственно в капитале в качестве вклада или распределения акционеру.

Суммы, признанные на дату приобретения, каждого основного класса приобретенных активов и принятых обязательств представлены в таблице ниже.

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

млн. руб.	Прим.	Стоимость в консолидированной отчетности материнской компании на дату приобретения
Внеоборотные активы		
Инвестиционная недвижимость	15	3 824
Основные средства	13	5
Нематериальные активы	14	8
Долгосрочные финансовые вложения	16	136
Отложенные налоговые активы		103
Оборотные активы		
Запасы	18	24
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	569
Налог на прибыль к возмещению		41
Авансы выданные	19	608
Денежные средства и их эквиваленты	21	206
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	24	(1 748)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	26	(3 119)
Итого Чистые идентифицируемые активы		657
Неконтролирующие доли участия		(38)
Возмещение, подлежащее передаче:		
Номинальная величина возмещения		14 147
Начисленные проценты		668
Всего справедливая стоимость возмещения, подлежащего передаче		14 815
Разница между стоимостью возмещения и исторической стоимостью чистых активов объекта приобретения, учитываемая в капитале		14 196

Сумма возмещения, подлежащего передаче, основывалась на оценке бизнеса на дату сделки, проведенной независимым оценщиком.

Справедливая стоимость приобретенной дебиторской задолженности составила 569 млн. руб., валовая сумма приобретенной дебиторской задолженности к получению составила 759 млн. руб.

Наилучшая оценка на дату приобретения предусмотренных договором денежных потоков, которые, согласно ожиданиям, не будут взысканы, составили 190 млн. руб.

Превышение переданного возмещения над стоимостью чистых активов по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании

Превышение переданного возмещения над стоимостью чистых активов, по которой они учитывались в финансовой отчетности материнской компании, составило 14 196 млн. руб., и было учтено как уменьшение нераспределенной прибыли в соответствующей сумме.

Выручка объекта приобретения, а также сумма прибыли с даты приобретения, включенные в консолидированный отчет о совокупном доходе за отчетный год, составили 843 млн. руб. и 840 млн. руб. соответственно.

Выручка, а также убыток объединенной организации за текущий отчетный год, как если бы датой приобретения было бы начало годового отчетного периода, составили бы 105 394 млн. руб. и 20 672 млн. руб. соответственно.

28. Аренда

Группа арендует несколько земельных участков для строительства жилых и коммерческих помещений под продажу, а также земельные участки под собственные производственные и офисные помещения. В большинстве случаев выраженный в годах срок аренды равен периоду строительства помещений на продажу.

В следующей таблице представлена краткая информация об изменениях активов в форме права пользования и арендных обязательств в отчетном году:

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2025 года	18 840	222	19 062
Поступление арендных активов	6 597	-	6 597
Изменение условий договоров	-	88	88
Расторжение договоров аренды	-	(151)	(151)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(45)	(45)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(3 027)	-	(3 027)
Остаток на 31 декабря 2025 года	22 410	114	22 524
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2025 года	8 730	225	8 955
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(1 874)	(70)	(1 944)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	964	37	1 001
Поступление арендных обязательств	6 461	-	6 461
Изменение условий договоров	10	85	95
Расторжение договоров аренды	-	(161)	(161)
Льгота по аренде земельных участков - перенесена в доходы будущих периодов	(10 735)	-	(10 735)
Остаток на 31 декабря 2025 года	3 556	116	3 672

Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

млн. руб.	Запасы в стадии строительства	Основные средства	Итого
Активы в форме права пользования			
Остаток на 1 января 2024 года	13 060	82	13 142
Поступление арендных активов	8 423	-	8 423
Изменение условий договоров	(182)	198	16
Расторжение договоров аренды	-	-	-
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(58)	(58)
Списание в себестоимость реализации объектов строительства	(2 461)	-	(2 461)
Остаток на 31 декабря 2024 года	18 840	222	19 062
Арендные обязательства			
Остаток на 1 января 2024 года	9 438	83	9 521
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(2 244)	(83)	(2 327)
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	822	27	849
Поступление арендных обязательств	8 423	-	8 423
Изменение условий договоров	(182)	198	16
Расторжение договоров аренды	(7 527)	-	(7 527)
Остаток на 31 декабря 2024 года	8 730	225	8 955

Будущий отток денежных средств в результате осуществления нефиксированных арендных платежей, которому подвержена Группа и не отраженный в оценке арендных обязательств, оценивается в 3 532 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 3 033 млн. руб.).

29. Доходы будущих периодов

Как описано в Примечаниях 15 и 24 в 2024 и 2025 годах Группа получила права на отсрочку платежей и льготы (освобождения от уплаты) неуплаченных частей платежей по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов нескольких проектов в Москве. Льготы будут предоставлены в случае выполнения условий соглашений о реализации инвестиционных проектов, предусматривающих строительство и последующую эксплуатацию мест приложения труда – трёх логистических комплексов в Московской области.

Льготы отражены в составе доходов будущих периодов в качестве государственных субсидий. По состоянию на 31 декабря 2025 Группа обладает разумной уверенностью, что условия предоставления государственных субсидий соблюдаются, в связи с чем задолженность по аренде земельных участков была реклассифицирована в состав долгосрочных доходов будущих периодов. Доход будет признан в составе прибыли или убытка после завершения строительства места приложения труда.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по аренде земельных участков и являющиеся неотъемлемым условием получения льготы, отражаются в уменьшение суммы льгот.

В случае, если разумная уверенность в соблюдении условий предоставления государственных субсидий более не будет иметь места, задолженность будет вновь отражаться в составе арендных обязательств, и на данную задолженность будут начисляться проценты, предусмотренные соглашением о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда.

В следующей таблице представлена информация об изменениях в доходах будущих периодов в отчетном году:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января года	7 497	-
Перенесено из арендных обязательств	10 735	7 527
Комиссионное вознаграждение по банковским гарантиям	(169)	(30)
Остаток на 31 декабря года	18 063	7 497

30. Условные активы и обязательства**а) Страхование**

Страховая отрасль в Российской Федерации находится на этапе своего развития, а многие формы страхования, являющиеся общепринятыми в других странах, еще недоступны. Группа не обеспечивает полное страховое покрытие собственных промышленных предприятий, страхование против рисков вынужденного перерыва в хозяйственной деятельности или страхование ответственности перед третьими лицами в связи с имуществом или ущербом окружающей среде по причине аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. До момента получения достаточного страхового покрытия присутствуют риски, выраженные в том, что утрата или уничтожение некоторых активов могут существенно и неблагоприятно отражаться на операциях Группы и ее финансовом положении.

б) Судебные разбирательства

За годы, закончившиеся 31 декабря 2025 и 2024 годов, группа участвовала в нескольких судебных процессах (как в качестве истца, так и в качестве ответчика) в рамках стандартной практики ведения деловых операций.

Руководство считает, что в настоящее время не имеется незавершенных судебных процессов или требований, которые могут существенно и неблагоприятно отражаться на деятельности или финансовом положении Группы и которые еще не наступили либо не были раскрыты в консолидированной финансовой отчетности.

31. Операции со связанными сторонами

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем МКПАО «Эталон Групп» и ПАО АФК «Система». В 2022 году ПАО АФК «Система» дополнительно приобрела акции Эталон Групп ПИЭЛСИ (в настоящее время МКПАО «Эталон Групп»), тем самым установила контроль над компаниями Группы.

С конца 2019 года в рамках изменения структуры управления Группой был заключен ряд договоров со связанной стороной ООО «Эталон-Инвест», а также АО «ГК «Эталон» начиная с 2021 года. По условиям данных договоров ООО «Эталон-Инвест» и АО «ГК «Эталон» осуществляют управление административной, коммерческой и строительной деятельностью компаний Группы за вознаграждение, а именно оказание юридических и консультационных услуг, руководство кадровой политикой, организацию тендерной закупочной деятельности, ведение бухгалтерского и налогового учета, бюджетирование и прогнозирование, обслуживание IT-инфраструктуры, оказание услуг технического заказчика и управление строительными проектами, а также ООО «Эталон-Инвест» и АО «ГК «Эталон» получают эксклюзивное право на поиск и привлечение потенциальных покупателей и заключение договоров с ними и обязуется осуществлять рекламу объектов Группы. Агентское вознаграждение за поиск и привлечение потенциальных покупателей и осуществление рекламы объектов отражается Группой как затраты на заключение договоров с покупателями, которые капитализируются Группой и списываются в коммерческие расходы пропорционально проценту завершенности по договорам с покупателями для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов. За год, закончившийся 31 декабря 2025 года, данные затраты были капитализированы в размере 5 248 млн. руб. и списаны в расходы текущего года в сумме 5 184 млн. руб. (в 2024 году: 5 461 млн. руб. и 4 130 млн. руб. соответственно).

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты, затраты на заключение договоров с покупателями и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под общим контролем МКПАО «Эталон Групп», представлены ниже:

млн. руб.	<u>31 декабря 2025</u>	<u>31 декабря 2024</u>
Долгосрочные		
Займы выданные	7 487	4 689
Авансы выданные	294	816
Торговая дебиторская задолженность	27	68
Прочая дебиторская задолженность	77	584
Займы полученные, без обеспечения	(36 130)	(24 577)
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным	(7 192)	(1 427)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(609)	(489)
	<u>31 декабря 2025</u>	<u>31 декабря 2024</u>
Краткосрочные		
Займы выданные	-	167
Торговая дебиторская задолженность	230	115
Авансы выданные	2 811	5 257
Прочая дебиторская задолженность	153	792
Затраты на заключение договоров с покупателями	64	3 037
Займы полученные, без обеспечения	(2 997)	(13 574)
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным	(114)	(4 595)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(7 073)	(5 545)
Авансы полученные	(1)	(14)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем МКПАО «Эталон Групп» представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

млн. руб.	2025	2024
Выручка от продажи недвижимости	3	1
Выручка от аренды	7	2
Прочая выручка	105	95
Проценты к получению	1 952	556
Прочие доходы и расходы, нетто	1	18

Расходы и капитализированные затраты

	2025	2024
Подрядные работы, капитализированные в состав незавершенного строительства	55 907	40 607
Коммерческие расходы	(5 469)	(4 449)
Административные расходы	(258)	(160)
Проценты к уплате	(14 330)	(6 357)
Прочие доходы и расходы, нетто	128	64

В 2025 году Группа приобрела компанию под общим контролем МКПАО «Эталон Групп», чистые активы которой составили (92) млн. руб. за вознаграждение 145 млн. руб.

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система», за исключением компаний, находящихся под контролем МКПАО «Эталон Групп», представлены ниже:

млн. руб.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные		
Вложения в ассоциированные организации и совместные предприятия	205	246
Банковские кредиты без обеспечения	(2 999)	-
Облигации	(619)	(624)
	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Краткосрочные		
Займы выданные	3	3
Торговая дебиторская задолженность	12	6
Авансы выданные	10	3
Прочая дебиторская задолженность	26	2
Банковские депозиты	101	1
Денежные средства на банковских счетах	21	-
Банковские кредиты без обеспечения	-	(2 406)
Проценты, начисленные по кредитам и займам полученным	(10)	(10)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(16 540)	(23)
Авансы полученные	(7)	(7)

*Примечания к консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года*

Доходы и расходы со связанными сторонами, находящимися под контролем ПАО АФК «Система», за исключением компаний под контролем МКПАО «Эталон Групп», представлены ниже:

Выручка и прочие доходы

млн. руб.	2025	2024
Выручка от аренды	13	11
Прочая выручка	45	39
Прочие финансовые доходы	12	38

Расходы и капитализированные затраты

	2025	2024
Подрядные работы, капитализированные в состав незавершенного строительства	79	20
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	(23)	(14)
Коммерческие расходы	(2)	(42)
Административные расходы	(2)	(5)
Проценты к уплате	(1 063)	(375)
Прочие доходы и расходы, нетто	(6)	(4)

Информация по залогам и поручительствам со связанными сторонами

Определенные дочерние компании Группы являются поручителями компании под общим контролем МКПАО «Эталон Групп» перед ПАО «Сбербанк» по кредитному договору, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2025 года составляет 32 970 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: рефинансированная задолженность АО «ГК Эталон» составляла 35 409 млн. руб.) Компания также предоставила обеспечение по данному кредитному договору. По состоянию на 31 декабря 2025 года залогом по обеспечению выступили доли и акции определенных предприятий Группы, а также залог прав аренды земельных участков компании Группы.

Определенные дочерние компании Группы предоставили обеспечение (земельные участки и объекты недвижимости) за свою связанную сторону по кредитным договорам проектного финансирования, остаток задолженности по которым на 31 декабря 2024 года составлял 747 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2025 года обременение снято в связи с погашением займа связанной стороной.

Также в 2024 году по договору проектного финансирования совместного предприятия, учитываемого по методу долевого участия, была заложена 50% доли в его уставном капитале, на 31 декабря 2024 года сумма залога составляла 246 млн. руб. В течение 2025 года дочерняя компания Группы вышла из состава участников совместного предприятия, на конец отчетного года обременение отсутствует.

На 31 декабря 2025 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 140 млн. руб., приобретенные в рамках объединения бизнеса и учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы. (см. Примечание 15)

32. Основные дочерние организации

По состоянию на 31 декабря 2025 года на территории РФ работало 76 компаний Группы (31 декабря 2024 года: 57 компаний Группы). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Основные дочерние организации Группы указаны ниже. Их основной деятельностью является девелопмент жилой и коммерческой недвижимости:

	Страна регист - рации	Эффективная доля		Право голосования	
		31 декабря 2025	31 декабря 2024	31 декабря 2025	31 декабря 2024
ООО СЗ ЗИЛ-ЮГ	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Екатеринбург	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО РАЗВИТИЕ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Эталон Перспектива	Россия	100%	100%	100%	100%
АО СЗ МБИ	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Аурикс	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон на Петроградской	Россия	99%	99.9%	99%	99.9%
ООО СЗ Эталон-Омск	Россия	99%	99%	99%	99%
ООО СЗ Эталон Ягодное	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон в Шушарах	Россия	100%	99.9%	100%	99.9%
ООО Эталон-Новосибирск	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО СЗ Эталон-Казань	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО Эталон ОЦО	Россия	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
ООО СЗ Московское шоссе	Россия	100%	100%	100%	100%
АО Бизнес-Недвижимость	Россия	99%	-	99%	-

33. События после отчетной даты

После отчетной даты материнская компания Группы МКПАО «Эталон Групп» объявила о вторичном публичном размещении акций (SPO) на Московской бирже. Все привлеченные средства поступили в материнскую компанию. В феврале 2026 года часть этих денежных средств в сумме 11 966 млн. руб. была внесена в капитал АО «Эталон-Финанс».

После отчетной даты Группа направила 14 815 млн. руб. на погашение задолженности перед ПАО АФК «Система» за приобретение АО «Бизнес-Недвижимость».

После отчетной даты Группа привлекла дополнительные транши проектного финансирования и кредитов на общую сумму 32 393 млн. руб. с номинальной процентной ставкой 0.01% - 18.78% и сроком погашения до 2032 года. Также Группа погасила кредиты и займы, непогашенные по состоянию на 31 декабря 2025 года, на общую сумму 54 636 млн. руб.

После отчетной даты Группа привлекла от связанных сторон дополнительные транши по заключенным ранее договорам займа на общую сумму 2 882 млн. руб. Погасила займы от связанных сторон на сумму 2 885 млн. руб.

После отчетной даты Группа частично погасила номинальную стоимость по биржевым облигациям серии БО-П03 в сумме 1 100 млн. руб., серии 002P-01 в сумме 6 057 млн. руб. Также Группа получила 98 млн. руб. от продажи ранее выкупленных биржевых облигаций серии 002P-01.

В апреле 2026 года Группа разместила биржевые облигации серии 002P-05 объемом 4 500 млн. руб. по номинальной стоимости со сроком погашения через 3 года (1080 дней). Также в апреле 2026 года Группа разместила ЦФА (цифровые финансовые активы) на сумму 357 млн. руб. по номинальной стоимости срочностью 180 дней.