



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА
ООО «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН»
о консолидированной (финансовой) отчетности
ПАО «О11»
за 2025 год**

 105094, г. Москва, наб. Семеновская, д. 2/1, стр. 1, пом. 1/10

 +7 (495) 780 20 04

 info@interconaudit.ru

 www.interconaudit.ru

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам ПАО «О11»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит консолидированной (финансовой) отчетности Публичного акционерного общества «Объединение Орджоникидзе 11» (ОГРН: 1037739302292, далее по тексту - Группа) состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

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

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА), принимаемыми Международной федерацией бухгалтеров и признанными в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту консолидированной финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

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

Ключевой вопрос аудита	Как соответствующий ключевой вопрос был рассмотрен в ходе нашего аудита
Влияние связанных сторон Ключевой вопрос аудита - влияние связанных сторон связан с необходимостью раскрытия в консолидированной финансовой отчетности информации о внешних взаимодействиях, которые могут оказать существенное влияние на финансовые показатели Группы. Поскольку связанные стороны, входящие в состав Группы, не являются независимыми друг от друга, концепция подготовки консолидированной финансовой отчетности предусматривает определенные требования по раскрытию информации в части взаимоотношений, операций между связанными сторонами и остатков по счетам, чтобы пользователи консолидированной финансовой отчетности могли составить представление об их характере, а также об их фактическом или возможном влиянии на консолидированную финансовую отчетность. Понимание последствий подобного взаимодействия важно для оценки работы Группы и возможных рисков в ее деятельности. Информация об операциях со связанными сторонами изложена в разделе 21 примечаний к консолидированной финансовой отчетности	Нами были проведены аудиторские процедуры для выявления и оценки рисков существенного искажения, возникающих в связи с ненадлежащим раскрытием информации о взаимоотношениях, операциях между связанными сторонами и остатках по счетам. Наши аудиторские процедуры включали: - изучение взаимоотношений и операций со связанными сторонами, в том числе, посредством направления запросов и получения письменных заявлений руководства; - тестирование обоснованности полученных доходов, произведенных расходов и величины задолженности по сделкам; - оценку достаточности раскрытия информации о сделках со связанными сторонами в консолидированной финансовой отчетности за отчетный период. Мы также рассмотрели соответствующие раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.
Обесценение финансовых вложений Балансовая стоимость финансовых вложений, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, по состоянию на 31 декабря 2025 г. составила 11 588 908 тыс. руб., в их числе - ценные бумаги, не обращающиеся на организованном рынке - облигации непубличных компаний, которые не торгуются на бирже. Выданные займы другим организациям (сделки РЕПО).	Наши аудиторские процедуры в отношении представления в консолидированной финансовой отчетности информации о финансовых вложениях, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется, включали: - оценку системы внутреннего контроля и порядка формирования оценочных суждений в отношении таких финансовых вложений; - проверку соблюдения компаниями Группы требования осмотрительности

Не обращающиеся на рынке ценные бумаги потенциально могут быть подвержены риску существенного снижения стоимости ниже величины экономических выгод, которые компании Группы рассчитывают получить от данных финансовых вложений в обычных условиях своей деятельности. Оценка таких финансовых вложений принимается на основании значительных оценочных суждений руководства. Информация о балансовой стоимости финансовых активов представлена в разделах 7 и 9 примечаний к консолидированной финансовой отчетности	применительно к формированию, учету и оценке финансовых вложений, по которым их текущая рыночная стоимость не определяется. Мы также оценили полноту и корректность раскрытия информации о финансовых вложениях в консолидированной финансовой отчетности
---	---

ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация содержит Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года и Годовой отчет за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет эмитента и Годовой отчет, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом эмитента мы придем к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности в соответствии с правилами составления консолидированной финансовой отчетности, установленными 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

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

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

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в

консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированной финансовой отчетности лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации компаний или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, и о значимых вопросах, выявленных в ходе аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, мы выбрали вопросы, являющиеся наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, представляющие собой ключевые вопросы аудита. Мы раскрываем эти вопросы в нашем 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 с достаточным основанием предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита



Мельникова Наталья Евгеньевна
ОРН322006100002

Директор ООО «Аудиторская
фирма «ИНТЕРКОН»

Смагина Наталия Владимировна
ОРН3 22006097752

МП

«28» апреля 2026 г.

Независимый аудитор: Общество с ограниченной ответственностью «Аудиторская фирма «ИНТЕРКОН», 105094, г. Москва, наб. Семеновская, д. 2/1, стр. 1, пом. 1/10 ОГРН: 1027700313464, Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», ОРНЗ: 12006074351

**Консолидированная финансовая отчетность,
подготовленная в соответствии с МСФО,
по состоянию на 31 декабря 2025 года
и за 2025 год
Публичное акционерное общество
«Объединение Орджоникидзе 11»**

Содержание

Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2025года.....	3
Консолидированный отчет о прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.....	3
Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2025 года.....	5
Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года6	
Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.....	8
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года....	10
1. Общая информация о Группе и ее деятельности	10
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	11
3. Основа подготовки обобщенной консолидированной финансовой отчетности	12
4. Существенные положения учетной политики, суждения, оценки и допущения	13
5. Новые стандарты и интерпретации, применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....	21
6. Основные средства.....	21
6.2. Активы в форме права пользования	22
7. Финансовые вложения	22
8. Торговая дебиторская и прочая задолженность	23
9. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов).....	24
10. Денежные средства и их эквиваленты	24
11. Уставный капитал	25
12. Торговая и прочая кредиторская задолженность	25
13. Выручка	25
14. Себестоимость продаж.....	25
15. Административные расходы	26
16. Прочие доходы и расходы.....	26
17. Финансовые доходы и расходы	28
18. Расчеты по налогу на прибыль. Распределение прибыли.....	29
19. Условные обязательства и резервы	30
20. Дочерние компании.....	30
21. Связанные стороны	30
22. События после отчетного периода	31
23. Информация по прекращаемой деятельности	31
24. Управление рисками	31

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Консолидированный отчет о прибылях и убытках за год, закончившийся 31 декабря 2025года

		<u>за год, закончившийся</u>	
	Прим.	31.12.2025	31.12.2024
Продолжаемая деятельность			
Выручка	13	4 073 272	3 705 926
Себестоимость продаж	14	(470 882)	(333 161)
Валовая прибыль		3 602 390	3 372 765
Административные расходы	15	(711 220)	(651 886)
Прочие доходы	16	44 039	41 483
Прочие расходы	16	(43 157)	(89 899)
Операционная прибыль		2 892 052	2 672 463
Финансовые доходы	17	1 280 562	9 684 295
Финансовые расходы	17	(1 830 700)	(3 909 596)
Прибыль до налога на прибыль		2 341 914	8 447 162
Расходы по текущему налогу на прибыль	18	(852 795)	(946 338)
Прочее		-	(16)
Чистая прибыль от продолжаемой деятельности		1 489 119	7 500 808

Консолидированный отчет о прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года

		<u>за год, закончившийся</u>	
		31.12.2025	31.12.2024
Прибыль за период		1 489 119	7 500 808
Прочий совокупный доход			
Статьи, не реклассифицируемые в прибыль и убыток			
Переоценка основных средств			
Статьи, которые могут быть реклассифицированы в прибыль и убыток			
Доля прочего совокупного дохода в ассоциированных компаниях			
Переоценка финансовых активов, удерживаемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		-	-
Прочий совокупный доход за период, нетто - налог		-	-
Итого совокупный доход за период		1 489 119	7 500 808

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

	<u>за год, закончившийся</u>	
	31.12.2025	31.12.2024
Прибыль на акцию		
Базовая прибыль на акцию (в российских рублях)	3,96	16,46

Консолидированная финансовая отчетность утверждена (Протокол №10) Советом директоров ПАО «О11» 14 апреля 2026 года.

Генеральный директор,
действующий на основании доверенности
от 06.06.2025 № 41А-88



И.В. Розанцев

Примечания на страницах 11-33 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2025 года

За год, закончившийся

	Прим.	31.12.2025	31.12.2024
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Нематериальные активы		659	616
Основные средства и капитальные вложения	6	6 614 108	4 808 129
Право пользования активом	6	643 639	306 457
Инвестиционная недвижимость	6	415 948	442 499
Финансовые активы	7	9 390 169	6 466 031
Отложенные налоговые активы		480 158	924 237
Итого внеоборотные активы		17 544 681	12 947 969
Оборотные активы			
НДС по приобретенным ценностям		62 195	23 593
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8	1 174 722	1 697 469
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	9	2 198 739	3 488 216
Денежные средства и их эквиваленты	10	22 168	1 551 127
Прочие оборотные активы		340	370
Итого текущие активы		3 458 164	6 760 775
ИТОГО АКТИВЫ		21 002 845	19 708 744
КАПИТАЛ			
Капитал, относящийся к собственникам материнской компании			
Уставный капитал	11	3 337	3 337
Резерв переоценки финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход		26 809	26 809
Прочие резервы		334	334
Нераспределенная прибыль		19 068 171	17 579 052
Итого капитал		19 098 651	17 609 532
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Отложенные налоговые обязательства		635 832	969 258
Прочие долгосрочные обязательства		8 838	65 845
Итого долгосрочные обязательства		644 670	1 035 103
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12	1 192 469	1 050 159
Обязательства по аренде		45 239	-
Оценочные обязательства		21 816	13 951
Итого краткосрочные обязательства		1 259 524	1 064 110
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		1 904 194	2 099 213
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И КАПИТАЛ		21 002 845	19 708 744

Консолидированная финансовая отчетность утверждена (Протокол №10) Советом директоров ПАО «О11» 14 апреля 2026 года.

Генеральный директор,
действующий на основании доверенности
от 06.06.2025 № 41А-88



И.В. Розанцев

Примечания на страницах 11-33 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

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

	Уставный капитал	Резерв переоценки финансовых активов	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль	Всего
Остаток на 01 января 2023 года	3 337	0	27 253	12 682 189	12 712 779
Прибыль за период				5 300 342	5 300 342
Изменение прочих резервов					
Результат изменения справедливой стоимости финансовых активов					
Всего совокупный доход за период		0		5 300 342	5 300 342
Прочие поступления от акционеров					0
Всего получено от и распределено в пользу собственников материнской компании, признанное непосредственно в капитале					0
Всего операции с собственниками материнской компании, признаваемые непосредственно в капитале					0
Остаток на 31 декабря 2023 года	3 337	0	27 253	17 982 531	18 013 121
Остаток на 01 января 2024 года	3 337	0	27 253	17 982 531	18 013 121
Прибыль за период				7 500 808	7 500 808
Изменение прочих резервов			(110)		(110)
Результат изменения справедливой стоимости финансовых активов					
Всего совокупный доход за период		0	(110)	7 500 808	7 500 698
Прочие поступления от акционеров				0	0
Дивиденды				(7 904 287)	(7 904 287)
Всего получено от и распределено в пользу собственников материнской компании, признанное непосредственно в капитале				(7 904 287)	(7 904 287)
Всего операции с собственниками материнской компании, признаваемые					0

ПАО «О 11» и его дочерние компании

в тыс. руб.

непосредственно в капитале				
Остаток на 31 декабря 2024 года	3 337	27 143	17 579 052	17 609 532
Остаток на 01 января 2025 года	3 337	0	27 143	17 579 052
Прибыль за период			1 489 119	1 489 119
Изменение прочих резервов				
Результат изменения справедливой стоимости финансовых активов				
Всего совокупный доход за период		0	1 489 119	1 489 119
Прочие поступления от акционеров				
Дивиденды				
Всего получено от и распределено в пользу собственников материнской компании, признанное непосредственно в капитале				
Всего операции с собственниками материнской компании, признаваемые непосредственно в капитале				0
Остаток на 31 декабря 2025 года	3 337	27 143	19 068 171	19 098 651

Консолидированная финансовая отчетность утверждена (Протокол №10) Советом директоров ПАО «О11» 14 апреля 2026 года.

Генеральный директор,
действующий на основании доверенности
от 06.06.2025 № 41А-88



И.В. Розанцев

Примечания на страницах 11-33 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

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

	<u>за год, закончившийся</u>	
	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Денежный поток от операционной деятельности		
<i>Поступления - всего</i>	<i>4 749 310</i>	<i>3 475 803</i>
Денежные средства, полученные от основной деятельности	3 893 764	3 475 803
Прочие поступления	855 546	-
<i>Платежи - всего</i>	<i>(2 398 910)</i>	<i>(1 994 268)</i>
Денежные средства, уплаченные по основной деятельности	(844 775)	(1 254 106)
В связи с уплатой труда работников	(213 184)	-
Налог на прибыль уплаченный	(490 008)	(740 162)
Налоги, ЕНП	(484 318)	-
Прочие платежи	(366 625)	-
Чистый денежный поток от операционной деятельности	2 350 400	1 481 535
Денежный поток от инвестиционной деятельности		
<i>Поступления - всего</i>	<i>16 694 065</i>	<i>79 163 194</i>
От продажи внеоборотных активов (кроме финансовых вложений)	20 000	-
От возврата предоставленных займов, от продажи долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам)	16 251 012	78 291 902
Дивидендов, процентов по долговым финансовым вложениям и аналогичных поступлений от долевого участия в других организациях	408 380	739 051
Прочие поступления	14 673	132 241
<i>Платежи - всего</i>	<i>(20 451 532)</i>	<i>(75 118 860)</i>
В связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию внеоборотных активов	(1 342 990)	(1 902 207)
Платежи в связи с приобретением долговых ценных бумаг (прав требования денежных средств к другим лицам), предоставление займов другим лицам	(19 104 411)	(73 213 354)
Процентов по долговым обязательствам, включаемым в стоимость инвестиционного актива	(503)	(77)
Прочие платежи	(3 628)	(3 222)
Чистый денежный поток от инвестиционных операций	(3 757 467)	4 044 334

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Денежный поток от финансовой деятельности

Поступления - всего	23 980	53 941
Получение кредитов и займов	4 440	1 362
Прочие поступления	19 540	52 579
Платежи - всего	(5 513)	(4 034 747)
Платежи в связи с уплатой дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	(547)	(3 989 982)
Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг, возврат кредитов и займов	(4 400)	(1 368)
Обязательство по аренде	-	(897)
Прочие платежи	(566)	(42 500)
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	18 467	(3 980 806)
Чистое (снижение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(1 388 600)	1 545 063
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	1 551 126	19 250
Курсовые разницы в отношении денежных средств и их эквивалентов	(140 358)	(13 187)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	22 168	1 551 126

Консолидированная финансовая отчетность утверждена (Протокол №10) Советом директоров ПАО «О11» 14 апреля 2026 года.

Генеральный директор,
действующий на основании доверенности
от 06.06.2025 № 41А-88



И.В. Розанцев

Примечания на страницах 11-33 являются неотъемлемой частью настоящей консолидированной финансовой отчетности.

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

1. Общая информация о Группе и ее деятельности

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, в соответствии с применяемыми на территории Российской Федерации Международными стандартами финансовой отчетности и Разъяснениями МСФО, принятыми Фондом Комитета по Международным стандартам финансовой отчетности, признанными в порядке, установленном с учетом требований законодательства Российской Федерации по согласованию с Центральным банком Российской Федерации.

Центральный офис Группы расположен по адресу: 115419, Российская Федерация, город Москва, ул. Орджоникидзе, д.11

Публичное акционерное общество «Объединение Орджоникидзе 11» (далее - ПАО «О11») создано в результате приватизации.

Выпуск акций с государственным регистрационным номером 73-1 «П» - 2142 зарегистрирован 13.12.1993г. Указанному выпуску Распоряжением от 27.10.2003г. №1517 РО ФКЦБ России в Центральном федеральном округе присвоен государственный регистрационный номер 1-01-04268-А.

Обществом дважды, способом размещения - закрытая подписка с одновременной регистрацией проспекта ценных бумаг, размещались дополнительные выпуски обыкновенных именных бездокументарных акций (ГРН выпуска 1-01-04268-А-001D от 27.05.2004г. и ГРН выпуска 1-01-04268-А-002D от 22.04.2009г.)

В соответствии с пунктом 4 статьи 30 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» в случае регистрации проспекта ценных бумаг (проспекта эмиссии ценных бумаг, плана приватизации, зарегистрированного в качестве проспекта эмиссии ценных бумаг) эмитент обязан осуществлять раскрытие информации на рынке ценных бумаг в форме:

- 1) отчета эмитента эмиссионных ценных бумаг (отчет эмитента);
- 2) бухгалтерской (финансовой) отчетности эмитента, а также консолидированной финансовой отчетности эмитента или, если эмитент вместе с другими организациями в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности не создает группу, финансовой отчетности эмитента;
- 3) сообщений о существенных фактах.

В силу пункта 12 статьи 30 Закона № 39-ФЗ и пункта 67.3 Положения банка России от 30.12.2014 № 454-П «О раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг» (в дальнейшем – Положение) на ПАО «О11» распространяется обязанность осуществлять раскрытие информации в форме консолидированной финансовой отчетности эмитента.

Консолидированной финансовой отчетностью эмитента в соответствии с пунктом 2.15 Положения является консолидированная отчетность группы организаций, которую эмитент обязан составлять, как лицо, контролирующее организации, входящие в указанную группу.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность ПАО «О11» и его дочерних компаний (далее совместно именуемые «Группа»).

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Состав Группы на 31 декабря 2025 года и доля ПАО «О11» в капитале компаний Группы:

Компании Группы	Доля в капитале	Доля в капитале
	На 31.12.2025	на 31.12.2024
ООО «ТРЦ Гагаринский»	100,00	100,00
ООО «УК ТРЦ Гагаринский»	100,00	100,00
ООО «БЦ Андреевский»	100,00	100,00
ООО «Дисконт – Центр»	100,00	100,00
ООО «К-32»	100,00	100,00

Контролирующими акционерами являются Гугнин В.К., Кондрашов С.С..
Миноритарными акционерами являются юридические и физические лица.

ПАО «О11» и его дочерние компании зарегистрированы на территории Российской Федерации, учреждены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Входящие в Группу организации, имеют в собственности или на правах аренды объекты недвижимости и земельные участки на территории Российской Федерации. Основным видом деятельности Группы является деятельность по предоставлению коммерческих площадей в аренду. Группа также осуществляет прочую, не запрещенную законодательством Российской Федерации, деятельность.

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года, в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной.

Вызванное этим обострение геополитической напряженности оказало влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта вводили и продолжают вводить новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний.

В течение 2025 года Банк России постепенно понизил ключевую ставку с 21% до 16,5%. Однако сохраняется неопределенность в дальнейшем развитии ситуации, а глобальные события несут ряд рисков для российских рынков, в том числе связанных с политикой тарифов и пошлин новой администрации США.

Оценить в полной мере последствия введенных и возможных дополнительных санкций, а также частичной мобилизации, в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако данные события могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы.

Руководство считает, что Группа сможет осуществлять непрерывную деятельность несмотря на существенную неопределенность в оценках. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок руководства.

По итогам 2025г. рынок офисной недвижимости демонстрирует устойчивость к кризисным периодам и высокий интерес со стороны пользователей офисных площадей. Рынок недвижимости существенно изменился за последние три года. В структуре спроса сократилась доля иностранного бизнеса, который был сконцентрирован в основном на

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

аренде, а растущий российский бизнес быстро заполнил освобожденные иностранными компаниями площади. Дефицит качественных помещений при высоком спросе на них способствует увеличению арендных ставок. Деятельность Группы направлена на повышение уровня сервиса для арендаторов, расширение комплекса оказываемых услуг и улучшение их качества.

Группа не имеет финансовых инструментов, допущенных к обращению на фондовой бирже.

3. Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (МСФО) в редакции, утвержденной Советом по Международным стандартам финансовой отчетности (Совет по МСФО).

Настоящая Консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

При составлении консолидированной отчетности Группы использовался метод приобретения.

Использовалась единая учетная политика для схожих операций и прочих событий при аналогичных обстоятельствах. Основные положения учетной политики последовательно применялись по отношению ко всем представленным в консолидированной финансовой отчетности периодам.

Консолидированная финансовая отчетность Группы была подготовлена исходя из принципа оценки по фактическим затратам.

Функциональной валютой каждой компании Группы, включенной в консолидированную финансовую отчетность, является национальная валюта Российской Федерации – российский рубль («рубль»).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах рублей. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» финансовая отчетность дочерних компаний, в которых Группа владеет правом голоса более чем на 50%, или может осуществлять контроль за их деятельностью, включается в консолидированную финансовую отчетность Группы.

Консолидация показателей финансовой отчетности материнской и дочерних компаний проводится в следующем порядке:

- производится объединение статей активов, обязательств, собственного капитала, доходов, расходов и денежных потоков материнской организации с аналогичными статьями ее дочерних компаний;
- производится взаимозачет (исключение) балансовой стоимости инвестиций материнской организации в каждую из дочерних компаний и доли материнской организации в собственном капитале каждой из дочерних компаний;
- полностью исключаются внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, относящиеся к операциям между организациями группы.

Все внутригрупповые остатки, операции, доходы и расходы, а также прибыли и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, и дивиденды полностью исключены.

Финансовые отчеты дочерних компаний подготовлены за тот же отчетный период, что и отчетность материнской компании на основе последовательности применения учетной политики для всех компаний Группы.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Представленная консолидированная финансовая отчетность Группы на 31 декабря 2025 года и за 2025 год была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности.

Данная консолидированная финансовая отчетность утверждена (Протокол №10) Советом директоров ПАО «О11» 14 апреля 2026 года.

4. Существенные положения учетной политики, суждения, оценки и допущения

При подготовке консолидированной финансовой отчетности были использованы те же принципы учетной политики, способы представления, и методы расчета, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2025 год.

Историческая стоимость

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением основных средств и нематериальных активов консолидируемых предприятий, отраженных по справедливой стоимости на момент их приобретения конечной материнской компанией Группы.

Функциональная валюта.

Функциональной валютой каждой компании, входящей в консолидируемую Группу, является валюта основной экономической среды, в которой функционирует компания. Функциональной валютой предприятий Группы, расположенных на территории Российской Федерации, является ее национальная валюта российский рубль (руб.).

Сделки в иностранных валютах.

Сделки в иностранных валютах пересчитываются в соответствующие функциональные валюты компаний Группы по обменному курсу на дату сделки. Монетарные активы и обязательства, выраженные на отчетную дату в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту компании по обменному курсу на отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, откорректированной на эффективное начисление процентов и платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу на дату, когда справедливая стоимость была определена. Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли и убытка за период, за исключением разниц, возникающих при пересчете стоимости долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода. Немонетарные статьи, которые оцениваются по первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

По состоянию на 31 декабря 2025г. официальный валютный курс, используемый для пересчета балансовых остатков в иностранной валюте, составлял 78,2267 руб. за 1 доллар США; 92,0938 руб. за евро; 11,1592 руб. за Китайский юань, на 31 декабря 2024 г. официальный валютный курс, используемый для пересчета балансовых остатков в иностранной валюте, составлял 101,6797 за 1 доллар США; 106,1028 руб. за евро; 13,4272 за Китайский юань.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Допущение о непрерывности деятельности

Консолидированная финансовая отчетность Группы готовится на основе принципа непрерывности деятельности.

Переход на новые или пересмотренные стандарты и интерпретации.

Группа учитывает изменение в учетной политике, связанное с изменениями какого-либо стандарта. При первом применении стандарта, в котором отсутствуют конкретные переходные положения, или если организация меняет учетную политику добровольно, она обязана применять изменение ретроспективно.

Группа не принимает условия новых стандартов, которые уже опубликованы, но не вступили в силу.

В этом случае необходима корректировка сальдо каждого из затронутых изменением компонентов за самый ранний представленный период и других соответствующих сумм, раскрытых за каждый предшествующий период, если бы новая учетная политика применялась всегда.

Изменение учетной политики, а так же исправление ошибок, которые относятся к превышающим периодам, отражаются путем корректировки вступительного сальдо собственного капитала и пересчета сравнительных данных за исключением случаев, когда это практически невозможно. Изменения в бухгалтерских расчетных оценках учитываются перспективно. Если сложно определить, является ли какое-либо изменение изменением в учетной политике или изменением в расчетной оценке, то такое изменение считается изменением в расчетной оценке. Если это возможно, сравнительные данные пересчитываются.

Основные средства

Основные средства отражаются по первоначальной стоимости за вычетом амортизации. Первоначальная стоимость включает расходы, непосредственно связанные с приобретением основных средств.

Последующие затраты включаются в балансовую стоимость актива или признаются в качестве отдельного актива только когда существует вероятность, что будущие экономические выгоды, связанные с этим активом, будут поступать в Группу и стоимость актива может быть надежно оценена.

Расходы на ремонт и техническое обслуживание отражаются в отчете о прибыли и убытках в финансовый период, в котором они понесены.

Амортизация рассчитывается линейным методом списания их первоначальной стоимости до остаточной стоимости в течение срока полезного использования активов, а именно:

Недвижимость	30-40 лет
Транспорт	3-6 лет
Оборудование	3-4 года
Прочие	1-6 лет.

Ликвидационная стоимость активов и сроки их полезного использования пересматриваются и корректируются в случае необходимости, в конце каждого отчетного периода.

Балансовая стоимость актива списывается до его возмещаемой стоимости, если балансовая стоимость актива превышает его оценочную возмещаемую стоимость.

Прибыли и убытки от выбытия определяются путем сопоставления суммы выручки с балансовой стоимостью объекта и отражаются в статье «Прочие (расходы) / доходы» в отчете о прибыли и убытках.

Право пользования активом

Применительно к договору, который содержит компонент аренды и один или несколько дополнительных компонентов, которые являются или не являются арендой, арендатор

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

должен распределить предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе относительной цены обособленной сделки по компоненту аренды и совокупной цены обособленной сделки по компонентам, не являющимся арендой.

Относительную цену обособленных сделок по компонентам, являющимся и не являющимся арендой, следует определять на основе цены, которую арендодатель или аналогичный поставщик потребовал бы от организации за указанный или аналогичный компонент в отдельности. В случае отсутствия в свободном доступе информации о цене обособленной сделки арендатор должен оценить цену обособленной сделки, максимально используя имеющуюся информацию.

В качестве упрощения практического характера арендатор вправе принять решение (для отдельного вида базовых активов) не отделять компоненты, которые не являются арендой, от компонентов, которые являются арендой, а вместо этого учитывать каждый компонент аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды. Арендатор не должен применять такое упрощение практического характера в отношении встроенных производных инструментов, которые удовлетворяют критериям пункта 4.3.3 МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты».

Право пользования активом (ППА) при аренде земельного участка подлежит амортизации в течение срока аренды, если не предполагается переход права собственности к арендатору (п. 17 ФСБУ 25/2018).

Нематериальные активы

Приобретенные нематериальные активы показываются по фактической стоимости за минусом накопленной амортизации. Стоимость НМА списывается в течение срока их полезного использования.

(i) Товарные знаки, лицензии

Отдельно приобретенные товарные знаки и лицензии показаны по исторической стоимости. Товарные знаки, лицензии, приобретенные в результате объединения бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. Они имеют ограниченный срок полезного использования и впоследствии отражаются по себестоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

(ii) Программное обеспечение

Затраты, связанные с обслуживанием программ, признаются в качестве расходов по мере их возникновения.

Прямые затраты, которые капитализируются как часть программного обеспечения, включают расходы на приобретение и/или обновление и соответствующую часть накладных расходов.

(iii) Методы и сроки амортизации

Группа использует линейный метод начисления амортизации по нематериальным активам, в зависимости от срока полезного использования.

Обесценение нефинансовых активов

Нематериальные активы, которые имеют неопределенный срок полезного использования, не подлежат амортизации и ежегодно проверяются на предмет обесценения, или чаще, если события или изменения обстоятельств указывают на то, что они могут быть обесценены. Другие активы проверяются на предмет обесценения в тех случаях, когда события или обстоятельства указывают на то, что балансовая стоимость не может быть возмещена в полном объеме,

Убыток от обесценения признается в отношении суммы, на которую балансовая стоимость актива превышает его возмещаемую стоимость. Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из справедливой стоимости актива за вычетом затрат на выбытие и стоимости использования.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Для целей оценки обесценения активы группируются на наиболее низких уровнях, для которых существуют отдельные идентифицируемые денежные потоки, которые в значительной степени не зависят от притока денежных средств от других активов или групп активов (генерирующих единицы).

Нефинансовые активы, кроме гудвилла, в отношении которых было признано обесценение, пересматриваются на предмет восстановления признанного обесценения в конце каждого отчетного периода.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, расчетные счета в банках, другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев и банковские овердрафты.

В Отчете о финансовом положении банковские овердрафты включаются в состав кредитов и займов в текущих обязательствах.

Финансовые активы и обязательства

Долговые финансовые активы:

- финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости;
- финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток/через прочий совокупный доход.

Оцениваются по амортизированной стоимости:

- торговая дебиторская задолженность;
- дебиторская задолженность по займам, выданным на стандартных условиях;
- инвестиции в государственные облигации, которые удерживаются не для продажи;
- инвестиции в срочные депозиты по стандартным ставкам процентов.

Финансовый актив учитывается (оценивается) по амортизированной стоимости, если выполняются оба условия:

- используется бизнес-модель, в рамках которой финансовые активы удерживаются до получения предусмотренных договором потоков денежных средств;
- договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные сроки потоков денежных средств, являющихся исключительно платежами основного долга и процентов на непогашенную сумму основного долга.

Оцениваются по справедливой стоимости через прочий совокупный доход:

- инвестиции в государственные облигации, у которых инвестиционный период с большой вероятностью закончится раньше срока платежа;
- инвестиции в корпоративные облигации, у которых инвестиционный период с большой вероятностью закончится раньше срока платежа.

В эту категорию не относятся внутригрупповые займы или торговая дебиторская задолженность.

Оцениваются по справедливой стоимости через прибыли или убытки (остаточная категория):

- инвестиции в акции публичных компаний, которые компания решила не учитывать по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;
- производные инструменты, которые не были предназначены для хеджирования (например, процентные свопы);
- фьючерсные/опционные договоры (товарные, валютные);
- инвестиции в конвертируемые облигации или облигации, привязанные к ценам на товары.

Признание и оценка

Финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке. Признание финансовых активов прекращается, когда права на

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

получение денежных потоков по ним истекли или были переданы, и Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением активом.

Взаимозачет финансовых инструментов

Финансовые активы и обязательства подлежат взаимозачету, а чистая величина — отражению в Отчете о финансовом положении, когда существует законодательно установленное право произвести взаимозачет таких сумм, и есть намерение произвести расчет на нетто-основе или реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Обесценение финансовых активов

В отношении финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группа признает резерв под обесценение на основании ожидаемой суммы кредитного убытка, оцененной одним из двух способов:

- в сумме ожидаемого кредитного убытка, который может возникнуть в случае всех возможных дефолтов на протяжении всего срока инструмента
- в сумме ожидаемого кредитного убытка, который может возникнуть в случае возможного дефолта в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Для определения того, имеется ли существенное увеличение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемого кредитного убытка, Группой используется надежная и подтверждаемая доступная информация, включая количественную и качественную информацию и анализ, основанный на историческом опыте Группы и прогнозной информации.

Группа применяет упрощенный подход по МСФО (IFRS) 9 при оценке ожидаемого кредитного убытка и оценивает ожидаемый кредитный убыток на весь срок жизни дебиторской задолженности.

Группа оценивает ожидаемый кредитный убыток по торговой и прочей дебиторской задолженности, просроченной более чем на 365 дней, в сумме, равной ее балансовой стоимости. При оценке Группой ожидаемого кредитного убытка по торговой и прочей дебиторской задолженности, просроченной менее чем на 365 дней, задолженность группируется исходя из периода просрочки, и к каждой группе применяется соответствующая ставка ожидаемых кредитных убытков. Ставки ожидаемых кредитных убытков основываются на историческом опыте кредитных убытков и корректируются с учетом текущей и прогнозной информации в отношении способности покупателей к погашению дебиторской задолженности.

В качестве упрощения практического характера при оценке ожидаемого кредитного убытка по торговой и прочей дебиторской задолженности, просроченной менее чем на 365 дней, Группа использует резервирование на основе ожидаемой вероятности возмещения задолженности и периода просрочки.

В случае признания торговой и прочей дебиторской задолженности безнадежной, такая задолженность списывается за счет соответствующего резерва. Изменения резерва отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Прекращение признания финансовых активов

Группа списывает финансовый актив с учета только в случае прекращения прав на денежные потоки по соответствующему договору или в случае передачи финансового актива и всех соответствующих основных рисков и выгод другой организации. Если Группа не передает, но в то же время не сохраняет основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанном с ним обязательстве в сумме, предполагаемой к уплате. Если Группа сохраняет все основные риски и выгоды от владения переданным финансовым активом, она продолжает учитывать данный финансовый актив, а также отражает обеспеченный заем в сумме полученных средств.

Процентный доход

Процентный доход признается с использованием метода эффективной процентной ставки.

Затраты по займам

Все затраты по займам признаются в составе прибыли или убытка в том периоде, в котором они понесены, в статье «Финансовые расходы».

Резервы

Группа признает в качестве резервов обязательства перед сотрудниками по невыплаченным отпускам. Расчет обязательства производится в соответствии с правилами, соответствующими действующему законодательству РФ.

Группа признает в качестве резервов резерв по сомнительной задолженности.

Резерв создается только в отношении конкретной задолженности.

Уставный капитал

Уставный капитал разделен на обыкновенные акции, каждая из которых имеет одинаковую юридическую силу.

Кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства по оплате товаров или услуг, которые были приобретены в ходе обычной хозяйственной деятельности. Кредиторская задолженность классифицируется как текущее обязательство, если платеж предполагается осуществить в течение одного года или менее (или в нормальном рабочем цикле бизнеса). Если иначе, то они представлены в виде долгосрочных обязательств.

Кредиторская задолженность первоначально признается по справедливой стоимости и впоследствии оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Группа представляет процентные расходы по аренде в составе финансовых расходов.

Краткосрочная аренда и аренда малоценных активов

Группа применяет освобождение от признания краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды (т.е. к тем договорам аренды, срок которых составляет 12 месяцев или менее с даты начала и которые не содержат опциона на покупку). Группа также применяет освобождение от признания аренды малоценных активов. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде малоценных активов признаются в качестве расходов на линейной основе в течение срока аренды.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Группа в качестве арендодателя

На дату начала срока аренды Группа, выступающая в роли арендодателя по договору аренды, прекращает признание переданного в аренду актива и признает дебиторскую задолженность по аренде в сумме, равной наименьшей из двух величин: справедливой стоимости переданного актива или приведенной стоимости минимальных арендных платежей, при этом каждая из указанных стоимостей определяется на дату начала арендных отношений. При расчете приведенной стоимости минимальных арендных платежей в качестве ставки дисконтирования используется ставка процента, подразумеваемая в договоре аренды. После первоначального признания дебиторской задолженности по аренде минимальные арендные платежи, получаемые Группой, распределяются между финансовым доходом и уменьшением суммы непогашенной дебиторской задолженности.

Классификация активов и обязательств на оборотные/краткосрочные и внеоборотные/долгосрочные

Группа представляет активы и обязательства в консолидированном отчете о финансовом положении на основе их классификации на оборотные / краткосрочные и внеоборотные / долгосрочные. Актив является оборотным, если:

- ▶ его предполагается реализовать или он предназначен для продажи или потребления в рамках обычного операционного цикла;
- ▶ он удерживается главным образом для целей торговли;
- ▶ его предполагается реализовать в пределах двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- ▶ он представляет собой денежные средства или эквивалент денежных средств, кроме случаев, когда существуют ограничения на его обмен или использование для погашения обязательств, действующие в течение как минимум двенадцати месяцев после окончания отчетного периода. Все прочие активы классифицируются в качестве внеоборотных. Обязательство является краткосрочным, если:
- ▶ его предполагается урегулировать в рамках обычного операционного цикла;
- ▶ оно удерживается преимущественно для целей торговли;
- ▶ оно подлежит урегулированию в течение двенадцати месяцев после окончания отчетного периода; или
- ▶ у Группы нет безусловного права отсрочить урегулирование обязательства по меньшей мере на двенадцать месяцев после окончания отчетного периода. Условия обязательства, в соответствии с которыми оно может быть, по усмотрению контрагента, урегулировано путем выпуска и передачи долевых инструментов, не влияют на классификацию данного обязательства. Группа классифицирует все прочие обязательства в качестве долгосрочных

Собственные акции, выкупленные у акционеров

При покупке, продаже, выпуске или аннулировании собственных долевых инструментов Группы прибыли или убытки в составе прибыли или убытка не признаются. Выплаченное или полученное в таких сделках возмещение признается непосредственно в составе собственного капитала. Выкупленные собственные акции учитываются по номинальной стоимости. Разница между уплаченным или полученным вознаграждением при их выкупе или продаже и их номинальной стоимостью отражается в составе добавочного капитала.

Выручка

Выручка учитывается по справедливой стоимости полученного возмещения за проданный товар или оказанные услуги.

Группа признает выручку, когда сумма дохода может быть надежно оценена и будущие экономические выгоды будут переданы субъекту.

По договорам аренды недвижимости выручка признается ежемесячно в течение срока договора операционной аренды.

Текущий и отложенный налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль за период включает в себя текущий и отложенный налог. Текущий расход по налогу на прибыль рассчитываются на основе налогового законодательства, которое действует на отчетную дату.

Руководство периодически проводит оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых применяемое налоговое законодательство является предметом толкования. Оно определяет создание резервных сумм в тех случаях, когда это необходимо, на основе ожидаемых выплат налоговым органам.

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью, показанной в финансовой отчетности. Отложенный налог на прибыль определяется с использованием ставок налога, которые были приняты или фактически приняты по состоянию на отчетную дату и, как ожидается, будут применяться, когда соответствующий отложенный налоговый актив реализуется или отложенное налоговое обязательство будет погашено.

Отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой существует вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой временные разницы могут быть использованы.

Отложенные налоговые активы и обязательства принимаются к зачету тогда, когда существует законодательно закрепленное право зачета текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом.

Объединение бизнеса

Метод учета используется для всех комбинаций бизнеса. Возмещение, переданное для приобретения дочерней компании, включает:

- справедливую стоимость переданных активов
- обязательства предыдущего владельца приобретенного бизнеса
- долевые инструменты, выпущенные Группой
- справедливую стоимость любого актива или обязательства, возникающую в результате условного вознаграждения,
- справедливую стоимость любой ранее приобретенной доли участия в дочерней компании.

Расходы, связанные с приобретением, относятся на расходы по мере их возникновения. Условное вознаграждение классифицируется как капитал или финансовое обязательство. Суммы, классифицированные как финансовые обязательства, впоследствии переоцениваются по справедливой стоимости с изменениями справедливой стоимости, признанными в составе прибыли или убытка.

Вознаграждения работникам

Группа является плательщиком взносов в государственный Пенсионный фонд. Группа не осуществляет планов, связанных с выплатой вознаграждения по окончании трудовой деятельности (негосударственные пенсионные фонды, медицинское обслуживание после выхода на пенсию и т.п.).

Выплачиваемые дивиденды

Выплата дивидендов участникам Группы признается в качестве обязательства в финансовой отчетности Группы в том периоде, в котором дивиденды утверждены общим собранием участников Группы.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

5. Новые стандарты и интерпретации, применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Отсутствие возможности обмена валют. Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты).

Поправки и интерпретации стандартов, вступивших в силу с 1 января 2025, не имели существенного влияния на консолидированную отчетность Группы.

Опубликован ряд новых стандартов и интерпретаций, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты, и которые Группа не применяла досрочно. В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные поправки повлияют на консолидированную финансовую отчетность.

6. Основные средства

6.1. Собственные основные средства

Собственные основные средства за период, закончившийся 31 декабря 2025 года, представлены следующим образом:

Основные средства на 01 января 2025 года	Недвижимость	Земля	Машины и оборудование	Транспорт	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Стоимость	2026915	624285	319212	758	97957	2928657	5997784
Накопленная амортизация	(904430)	0	(212643)	(662)	(72039)	0	(1189774)
Чистая балансовая стоимость на начало периода	1122485	624285	106569	96	25918	2928657	4808010
Приобретения	2327		1237		205	1898740	190250
Выбытия	(222)					(2328)	(255)
Амортизация	(62763)	0	(25342)	(34)	(5780)	0	(93915)
Выбытие амортизации	(57)						(57)
Основные средства на 31 декабря 2025 года	2029020	624285	320449	758	98163	4825069	789774
Накопленная амортизация	(967136)	0	(237985)	(696)	(77819)	0	(1283636)
Чистая балансовая стоимость на конец периода	1061884	624285	82463	62	20344	4825069	661410

Чистая балансовая стоимость собственных основных средств Группы по состоянию на 31.12.2025г. составила в сумме 6 614 108 тыс. руб. По собственным основным средствам начисляется амортизация линейным способом.

Наибольший удельный вес 73% в составе чистой балансовой стоимости собственных основных средств Группы занимают капитальные вложения. Производится строительство Культурно-досугового центра с кинотеатром. Строительство осуществляется подрядным способом.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Группой на конец отчетного периода производится проверка объектов основных средств на обесценение. В результате проверки не выявлены признаки обесценения основных средств. Пересмотр элементов амортизации основных средств не производился в связи с отсутствием обстоятельств, свидетельствующие о возможном изменении СПИ.

6.2. Активы в форме права пользования

Право пользования активом за период, закончившийся 31 декабря 2025 года, представлено следующим образом:

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>За год, закончившийся 31 декабря 2024 года</u>
Чистая балансовая стоимость	643 639	306 457
ППА, в том числе:		
- земельные участки	(21 505)	7 836
- здания	662 144	298 621

Информация о чистой балансовой стоимости Права пользования активом на конец отчетного периода представлено без учета внутригрупповых оборотов и составляет 643 639 тыс. руб. По ППА начисляется амортизация линейным способом.

6.3. Инвестиционные активы

Чистая балансовая стоимость инвестиционных активов составляет:

	<u>За год, закончившийся</u>
	<u>31 декабря 2025 года</u> <u>31 декабря 2024 года</u>
	415 948 442 499

В составе инвестиционных активов отражены объекты недвижимости, предоставленные во временное пользование – здания торговой галереи. По инвестиционным активам начисляется амортизация линейным способом.

7. Финансовые вложения

Состав долгосрочных финансовых вложений:

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>За год, закончившийся 31 декабря 2024 года</u>
Выданные займы	430 530	447 580
Долговые ценные бумаги в валюте	8 857 316	1 123 145
Долговые ценные бумаги в рублях	102 323	4 895 306
Итого	9 390 169	6 466 031

Структура долгосрочных финансовых вложений:

- долговые финансовые вложения – 4,5%;
- комбинированные финансовые вложения – 95,5%.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Долговые долгосрочные финансовые вложения в общей сумме 430 530 тыс. руб. представляют собой займы, выданные сторонним организациям на срок, превышающий 12 месяцев после отчетной даты.

Комбинированные финансовые вложения представляют собой конвертируемые облигации.

По типу эмитента долгосрочные финансовые вложения делятся на:

<u>Наименование</u>	<u>Стоимость, тыс. руб.</u>
Еврооблигации	8 809 933
Облигации кредитных организаций	28 263
Корпоративные облигации	31 651
Государственные и муниципальные ценные бумаги	89 791
итого:	8 959 638

Финансовые вложения, по которым можно определить текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату.

На конец отчетного периода производилась проверка долгосрочных финансовых вложений на обесценение. Признаки обесценения долгосрочных финансовых вложений не выявлены.

8. Торговая дебиторская и прочая задолженность

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024года</u>
Расчеты с покупателями по основным видам деятельности	64 552	32 327
Резерв по сомнительным долгам	(1 848)	(8 133)
Авансы и предоплаты	816 035	1 042 090
Прочие требования и отложенные расходы	295 983	631 185
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	1 174 722	1 697 469

Дебиторская задолженность Группы оценивается, как краткосрочная со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты. Группа создает резерв по дебиторской задолженности, погашение или взыскание которой признано сомнительным. Общая сумма резерва по сомнительной задолженности на 31.12.2025г. составляет 1 848 тыс. руб.

В составе дебиторской задолженности Группы не числится дебиторская задолженность нереальная к взысканию.

Авансы, выданные и предварительно оплаченные расходы, отражаются по номинальной стоимости, так как не являются финансовыми инструментами.

Справедливая стоимость торговой дебиторской и прочей задолженности не отличается существенно от ее балансовой стоимости.

Контрагенты по торговой дебиторской задолженности относятся к числу независимых покупателей.

Максимальный размер кредитного риска на отчетную дату равен балансовой стоимости каждого класса дебиторской задолженности. Группа не имеет каких-либо залогов в качестве обеспечения.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

9. Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)

Состав финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов):

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Долговые ценные бумаги в рублях	127 858	2 793 078
Долговые ценные бумаги в валюте	1 851 516	-
Выданные займы в рублях (сделки РЕПО)	177 565	550 338
Депозитные вклады	41 800	144 800
Итого	2 198 739	3 488 216

Структура краткосрочных финансовых вложений:

- долговые финансовые вложения – 8,0%;
- депозитные вклады – 1,9%;
- комбинированные финансовые вложения – 90,1%.

Долговые краткосрочные финансовые вложения в общей сумме 177 565 тыс.руб. представляют собой переданные активы с обязательством обратного выкупа (сделки РЕПО).

Комбинированные финансовые вложения представляют собой конвертируемые облигации.

По типу эмитента долгосрочные финансовые вложения делятся на:

<u>Наименование</u>	<u>Стоимость, тыс. руб.</u>
Еврооблигации	1 749 867
Облигации кредитных организаций	28 317
Корпоративные облигации	20 358
Биржевые облигации	180 832
итого:	1 979 374

В соответствии с положениями учетной политики краткосрочные депозитные вклады в сумме 41 800 тыс. руб. отражены в составе финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов). К денежным эквивалентам отнесены депозиты до востребования и банковские вклады сроком до 3 месяцев.

10. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и денежные эквиваленты представляют собой:

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Наличность и банковские расчетные счета	21 462	9 080
Прочие денежные средства	706	1 542 048
Денежные средства и их эквиваленты	22 168	1 551 127

Денежные средства являются высоколиквидным активом, не имеющим каких-либо ограничений на использование.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

11. Уставный капитал

Уставный капитал материнской компании Группы составляет 3 336,998 тыс. руб., который разделен на 333 699 778 штук акций, каждая из которых дает своему владельцу одинаковые права. В течение 2025 года и в 2024 году уставный капитал не менялся.

12. Торговая и прочая кредиторская задолженность

За год, закончившийся

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Торговая кредиторская задолженность	20 848	48 116
Авансы и предоплаты	453 016	372 117
Расчеты с учредителями	15 415	15 002
Прочие требования и отложенные доходы	703 190	614 924
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	1 192 469	1 050 159

Концентрации кредитного риска нет. Торговая кредиторская задолженность распределена между множеством поставщиков. Просроченная кредиторская задолженность не выявлена.

13. Выручка

Выручка (очищенная от НДС) за периоды, закончившиеся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года:

За год, закончившийся

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Выручка от сдачи в аренду	3 898 876	3 521 508
Прочее	174 396	184 417
Итого	4 073 272	3 705 925

Выручка в данном разделе представлена с учетом элиминации. В отчетном периоде сумма элиминации составляет 1 893 764 тыс. руб.

Выручка признается в размере справедливой стоимости возмещения, получаемого за оказанную услугу. Наибольший удельный вес в составе выручки в размере 95,7% занимает выручка от сдачи коммерческой недвижимости в аренду. Выручка в рассматриваемом периоде возросла по сравнению с прошлым годом на 9,9%.

14. Себестоимость продаж

Себестоимость продаж за периоды, закончившиеся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, составляет:

За год, закончившийся

	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Итого:	(470 882)	(333 161)

Себестоимость в данном разделе представлена с учётом элиминации - это расчет себестоимости продукции или услуг с обязательным исключением внутригрупповых оборотов (ВГО). Исключены операции, которые происходят между компаниями внутри группы и не влияют на внешний финансовый результат Группы. В отчетном периоде сумма элиминации составляет 1 893 764 тыс. руб.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

15. Административные расходы

Административные расходы за периоды, закончившиеся 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года представлены следующим образом:

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Услуги сторонних организаций	(27 215)	(26 183)
Запасы	(293)	(214)
Аренда	(12 551)	(11 274)
Расходы на персонал	(111 376)	(97 242)
Налоги и сборы, связанные с расходом на персонал	(27 589)	(23 266)
Налоги и прочие платежи в бюджет	(468 621)	(484 407)
Амортизация	(319)	(213)
Резерв отпусков	(5 290)	(2 937)
Услуги по управлению	(2 940)	(2 940)
Расходы на ремонт	(53 604)	(479)
Прочее	(1 422)	(2 731)
Итого административные расходы	(711 220)	(651 886)

В составе административных расходов наибольший удельный вес 66% занимают расходы по расчетам с бюджетом по налогам (налог на имущество, налог на землю). Расходы на персонал с учетом налогов и сборов, связанных с расходом на персонал, занимают 19%. Удельный вес расходов на ремонт и благоустройство территорий составляет 7%. Удельный вес остальных расходов составляет 8%.

16. Прочие доходы и расходы

16.1. Прочие доходы

Прочие доходы за периоды, закончившиеся 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года представлены следующим образом:

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Доход от реализации основных средств	19 835	-
Списание кредиторской задолженности	569	1
061		
Прочие доходы	4 887	834
Доходы прошлого периода	-	8 867
Доходы от управления имуществом	-	608
Резерв сомнительной задолженности	44	7 445
Резерв на оплату отпусков	3	754
Вознаграждение за обмен еврооблигаций на российские долговые бумаги	-	2 946
Пересчет кадастровой стоимости земельного участка	2 532	5 398

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Пересчет налога на имущество	16 169	1 498
Штрафы, пени к получению	-	7
299		
Доходы от аренды	-	1 773
Призы	-	3 000
Итого:	44 039	41 483

В составе прочих доходов консолидированной финансовой отчетности не отражены поступления, связанные с финансовой деятельностью, такие как, проценты по кредитам, депозитам и другим финансовым инструментам.

В составе прочих доходов наибольший удельный вес 45% занимает доход от реализации основных средств. Удельный вес доходов от пересчета налога на имущества за 2024 год по решению МосГорСуда от 20.03.2025 по Делу № 3А-0821/2025 и пересчета кадастровой стоимости составил 42%. Удельный вес оставшихся расходов составляет 13%.

16.2. Прочие расходы

Прочие расходы за периоды, закончившиеся 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года представлены следующим образом:

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Расходы на проведение собрания акционеров	-	(1 049)
Расходы на ведение реестра акционеров	-	(1 800)
Списание дебиторской задолженности	(119)	(1 576)
Убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде	(16 918)	(200)
Расходы от ликвидации основных средств	-	(45)
Расходы по управлению имуществом	-	(432)
Резерв по сомнительной задолженности	-	(6 311)
Расходы на услуги банка	(7 905)	(10 648)
Процентный расход	-	(32 806)
Услуги брокера	(7 628)	(12 715)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(4 160)	(10 640)
Комиссии по обслуживанию ЦБ	(879)	(5 229)
Прочие расходы	(5 548)	(6 448)
Итого прочие расходы	(43 157)	(89 899)

В составе прочих расходов в 2025 году наибольший удельный вес 39% составляют убытки прошлых лет, выявленные в отчетном периоде. Расходы на услуги банка составляют 18% в составе прочих расходов. Расходы на услуги брокера составляют 17,7%. Оставшиеся прочие расходы в совокупности составляют 25,3%.

17. Финансовые доходы и расходы

17.1. Финансовые доходы

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
НКД по ЦБ	333 005	349 766
Проценты, полученные по долговым обязательствам	53 304	95 221
Проценты к получению по сделкам РЕПО	34 603	156 150
Доходы, связанные с реализацией, погашением ЦБ	40 356	622 795
Доходы, связанные с реализацией/погашением ЦБ, обращающихся на организованном рынке	-	1 353 348
Доходы, связанные с реализацией/погашением ЦБ, не обращающихся на организованном рынке	-	3 463 383
Проценты по депозитам в банках	-	18 969
Штрафы, пени, неустойки полученные	2 153	-
Курсовые разницы	-	3 023 490
Доходы от переоценки ЦБ	12 913	924
Корректировка стоимости ЦБ	802 977	87 313
Отклонение курса покупки валюты от официального курса	-	6
Доходы, связанные с продажей валюты	1 251	512 930
Итого финансовые доходы	1 280 562	9 684 295
Чистый финансовый доход	-	5 774 699

В составе финансовых доходов наибольший удельный вес 63% занимают доходы, связанные с корректировкой стоимости ценных бумаг до рыночной.

Удельный вес накопленного купонного дохода составляет 26%. Удельный вес процентов, полученных по долговым обязательствам, составляет 4%.

Удельный вес остальных расходов по отдельности не превышает 7%.

Накопленный купонный доход (НКД) по облигациям в сумме 333 005 тыс. руб. это часть процентного дохода по облигациям, которая накапливается ежедневно между датами выплаты купонов.

Процентный доход от размещения денежных средств, рассчитанный как сумма процентов, начисленных на сумму основного долга по сделкам РЕПО, составляет 34 603 тыс. руб.

Процентный доход от размещения денежных средств рассчитывается как сумма процентов, начисленных на сумму основного долга на протяжении всего срока действия соответствующей сделки РЕПО по заявленной в условиях этой сделки ставке (ставке РЕПО).

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

17.2. Финансовые расходы

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Проценты по займам	(92)	
Расход от реализации ценных бумаг	-	(4 839 850)
Курсовые разницы	(1 657 051)	(2 119 344)
Процентный расход	(167 837)	(20 363)
Расходы, связанные с переоценкой ЦБ	-	(1 394)
Корректировка стоимости ЦБ до рыночной НКД, ПКД	-	(317 321)
Расходы, связанные с покупкой иностранной валюты	-	(40)
Корректировка прибыли в связи с выплатой дивидендов	-	(511 284)
Штрафы, пени к уплате	(5 720)	3 900 000
Итого финансовые расходы	(1 830 700)	(3 909 596)
Чистый финансовый расход	(550 138)	-

В составе финансовых расходов наибольший удельный вес 90,5% составляют курсовые разницы. Удельный вес остальных расходов составляет 9,5%.

18. Расчеты по налогу на прибыль. Распределение прибыли.

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Налог на прибыль организаций	(852 795)	(946 338)
В том числе, - текущий налог на прибыль	(742 140)	(802 326)
- отложенный налог на прибыль	(110 655)	(144 013)

Учет отложенных активов и обязательств ведется балансовым методом с отражением постоянных и временных разниц.

Отложенные налоговые активы одной компании Группы не подлежат зачету против отложенных налоговых обязательств другой компании Группы.

Базовая прибыль на акцию:

- 2025 год - 3,96 руб.;
- 2024 год - 16,46 руб.

В 2025 году производилось распределение дивидендов учредителю в сумме 300 000 тыс. руб. организацией ООО «Дисконт – Центр» (протокол № 11 от 09.12.2025г.).

Фактически выплаченная сумма дивидендов в 2025 году составила 347 000 тыс. руб., в том числе, по обязательствам по выплате дивидендов:

- за 2024 год в сумме 200 000 тыс. руб.;
- за 2025 год в сумме 147 000 тыс. руб.

Остаток невыплаченных дивидендов на конец отчетного периода 153 000 тыс. руб. Операции по начислению и выплате дивидендов являются внутригрупповым оборотом и исключены из консолидированной отчетности.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

19. Условные обязательства и резервы

Судебные разбирательства.

В процессе осуществления обычной хозяйственной деятельности к Группе предъявлялись претензии и иски в судебные органы. Иски оставлены без удовлетворения. По состоянию на 31 декабря 2025 года, 31 декабря 2024 года у Группы условные обязательства отсутствуют.

Налоговое законодательство.

В 2025 году и за 2024 год налоговые органы не предъявляли существенных претензий к Группе. По состоянию на 31 декабря 2025 года и по состоянию на 31 декабря 2024 года Группа не формировала резерв по потенциальным налоговым обязательствам.

Обязательства капитального характера.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и по состоянию на 31 декабря 2024 года Группа не имела обязательств капитального характера.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группой созданы следующие резервы:

- резерв по сомнительной дебиторской задолженности;
- накапливаемые оплачиваемые отсутствия на работе (резерв на предстоящую оплату отпусков);

Активы, возникшие вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, и зависящие от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Группой, отсутствуют.

20. Дочерние компании

Дочерними компаниями являются:

- ООО «ТРЦ Гагаринский»
- ООО «УК ТРЦ Гагаринский»
- ООО «БЦ Андреевский»
- ООО «Дисконт – Центр»
- ООО «К-32».

21. Связанные стороны

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со своими основными участниками, руководителями, компаниями, доля в капитале которых принадлежит участникам Компании, а также с другими связанными сторонами. Данные операции осуществлялись преимущественно на рыночных условиях.

Связанными сторонами, с которыми Аудируемое лицо имеет расчеты и совершает сделки, являются дочерние компании, перечисленные в пункте 20 примечаний к консолидированной финансовой отчетности.

При составлении консолидированной финансовой отчетности показатели финансовой отчетности материнской и дочерних компаний представлены в следующем порядке:

- объединены статьи активов, обязательств, собственного капитала, доходов, расходов и денежных потоков материнской организации с аналогичными статьями ее дочерних компаний;
- произведен взаимозачет (исключение) балансовой стоимости инвестиций материнской организации в каждую из дочерних компаний и доли материнской организации в собственном капитале каждой из дочерних компаний;
- полностью исключены внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, доходы, расходы и денежные потоки, относящиеся к операциям между организациями Группы.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Все внутригрупповые остатки, операции, доходы и расходы, а также прибыли и убытки, возникающие в результате осуществления операций внутри Группы, и дивиденды полностью исключены (Приложение «Подтверждение консолидации»).

Связанными сторонами является руководство Группы - директора компаний, входящих в состав Группы, учредители компаний, входящих в состав Группы, а также компании, учредителями которых являются учредители компаний Группы.

Хозяйственные операции с учредителями компаний, входящих в состав Группы, в отчетном периоде не осуществлялись.

Хозяйственные операции с компаниями, учредителями которых являются учредители компаний Группы, в отчетном периоде не осуществлялись.

Сумма выплат ключевому управленческому персоналу в рамках трудовых договоров:
(тыс. руб.)

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Оплата труда	29 478	28 886
Страховые взносы	5 637	5 910

Сумма выплат управляющей организации ООО «ГЗИнвест»:

- 2025 год в сумме 3 822 тыс. руб.;

- 2024 год в сумме 3 528 тыс. руб.

В отчетном периоде и в периоде, предшествующем предыдущему, осуществлялись выплаты краткосрочных вознаграждений в виде заработной платы и взносов на социальное обеспечение.

22. События после отчетного периода

За период, начиная с отчетной даты и до даты подготовки настоящей финансовой отчетности событий, подлежащих раскрытию в соответствии с МСФО (IAS) 10 «События после отчетного периода», не произошло.

23. Информация по прекращаемой деятельности

Руководство уверено, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения Группы, текущих планов, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам.

По состоянию на 31 декабря 2025 года краткосрочные обязательства Группы превышают оборотные активы на 19 068 млн. руб. Группа считает, что генерирует достаточный денежный операционный поток и имеет в наличии денежные средства, достаточные для погашения краткосрочных обязательств Группы.

24. Управление рисками

Финансовое управление рисками Группы осуществляется в отношении кредитных, рыночных рисков и риска ликвидности. Главными задачами управления финансовыми рисками являются определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов.

Руководство несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками, за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Кредитный риск

Группа принимает на себя кредитный риск, то есть риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок. Данный риск в основном относится к денежным средствам на расчетных счетах и депозитах в банках, векселям и предоставленным займам, а также к инвестиционным ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представляющим основную часть инвестиционного портфеля. Процедуры управления кредитным риском направлены, главным образом, на установление лимитов для контрагентов, а также последующий контроль соблюдения установленных лимитов.

Группа устанавливает уровень своего кредитного риска путем определения максимальной суммы риска, принимаемого по индивидуальным контрагентам и типам долговых инструментов.

Рыночный риск

Рыночный риск - это риск того, что стоимость или будущие потоки денежных средств по финансовому инструменту будут колебаться в связи с изменением рыночных факторов. Рыночный риск включает три вида рисков: валютный риск, риск изменения процентной ставки и другие ценовые риски.

Ценовой риск

Ценовой риск - это вероятность неблагоприятного изменения стоимости актива, что может повлечь финансовые потери.

Виды ценового риска:

- Внешний - влияние конкурентов, акций на маркетплейсах, колебания валют и инфляции.
- Внутренний - ошибки в установке цен, неверный репрайсинг.
- Сезонный - сильные колебания цен в пиковые и низкие сезоны.
- Риск чувствительности покупателей - снижение спроса при малейшем повышении цены.

На ценовой риск влияют различные факторы, например:

- Рыночные колебания - рынок акций и других активов подвержен постоянным изменениям. Например, даже небольшие новости о компании могут привести к резкому изменению её акций.
- Экономические факторы - например, в условиях рецессии потребление снижается, что может привести к падению цен на товары и услуги.
- Политические события - политические изменения могут вызвать значительные колебания на рынках. Например, выборы или введение новых законов могут оказать влияние на бизнес-среду и, следовательно, на стоимость активов.
- Действия конкурентов - например, ценовые войны, запуск новых продуктов или услуг конкурентами, которые могут изменить динамику спроса и предложения.

Ценовой риск может привести к снижению прибыли и стоимости акций, если компания не сможет адекватно управлять изменениями цен на свои продукты или услуги.

Для минимизации возможных убытков Группой используется принцип диверсификации портфеля - распределение вложений между различными классами активов (акции, облигации, недвижимость и т. д.), чтобы минимизировать влияние негативных изменений в одной из категорий на общий портфель.

ПАО «О 11» и его дочерние компании
в тыс. руб.

Валютный риск

Валютный риск представляет собой риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовым инструментам в связи с изменением обменных курсов валют. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

Группой используется методика соответствия между активами и обязательствами, которая обеспечивает надлежащую валютную структуру, обеспечивающую снижение валютного риска.

Анализ валютной структуры активов и обязательств позволяет рассчитывать и управлять валютной структурой инвестиционного портфеля для минимизации валютного риска.

Процентный риск

Риск изменения процентных ставок - это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных процентных ставок.

В течение отчетного периода Группа не подвержена процентному риску, поскольку не имеет инструментов заимствования, подверженных риску изменения ставок процента.

Управление риском изменения процентных ставок осуществляется путем анализа подверженности колебаниям процентных ставок по отдельным инструментам. Выводы, сделанные из данного анализа, определяют инвестиционную политику Группы.

Риск ликвидности

Группа подвержена риску ликвидности - риску, что Группа может столкнуться со сложностями в привлечении денежных средств для выполнения своих обязательств. Политика Группы направлена на обеспечение достаточной ликвидности для выполнения обязательств в срок, чтобы исключить риск потери репутации или возникновение неприемлемых убытков (например, инвестиционный убыток от срочной продажи активов из инвестиционного портфеля).

Консолидированная финансовая отчетность утверждена (Протокол №10) Советом директоров ПАО «О11» 14 апреля 2026 года.

Генеральный директор,
действующий на основании доверенности
от 06.06.2025 № 41А-88



И.В. Розанцев

Всего прошито,  **ИНТЕРКОН**
пронумеровано
и скреплено печатью

40 (сорок)
_____ листов



Handwritten signature in blue ink