

**Публичное акционерное общество  
«ПИК-специализированный застройщик»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2025 год и  
аудиторское заключение независимых аудиторов**

## Содержание

### **Консолидированная финансовая отчетность**

Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-91
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	92
Аудиторское заключение независимых аудиторов	93

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

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	16	32 970	65 367
Нематериальные активы и гудвил	17	6 403	4 608
Инвестиционная недвижимость	18	13 067	7 939
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	20	50 525	54 202
Прочие инвестиции	21	25 866	6 049
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	1 097	3 085
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	-	3 797
Отложенные налоговые активы	15	65 713	64 469
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>195 641</b>	<b>209 516</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	19	603 596	558 701
Прочие инвестиции	21	37 195	9 108
Активы по текущему налогу на прибыль		2 982	4 221
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	22	672 092	497 479
Денежные средства и их эквиваленты	24	359 524	232 551
Прочие оборотные активы		10 311	10 973
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>1 685 700</b>	<b>1 313 033</b>
<b>Итого активов</b>		<b>1 881 341</b>	<b>1 522 549</b>

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

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>	27		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(65 572)	(29 010)*
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		(1 839)	1 285
Нераспределенная прибыль		439 905	371 721
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>409 748</b>	<b>381 250</b>
Неконтролирующая доля		1 666	1 209
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>411 414</b>	<b>382 459</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	28	714 716	567 550
Кредиторская задолженность	30	20 487	22 292
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	1 319	3 907
Резервы	29	1 966	665
Отложенные налоговые обязательства	15	82 351	70 355
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>820 839</b>	<b>664 769</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	28	104 667	81 213
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	30	493 511	345 420
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	2 205	3 897
Резервы	29	15 147	21 523
Обязательства по текущему налогу на прибыль		33 558	23 268
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>649 088</b>	<b>475 321</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>1 469 927</b>	<b>1 140 090</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>1 881 341</b>	<b>1 522 549</b>

\* По состоянию на 31 декабря 2024 года собственные акции, выкупленные у акционеров, включали собственные акции балансовой стоимостью 7 605 миллионов рублей, которые были проданы по договору РЕПО (см. прим. 27).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 29 апреля 2026 года и подписана по его поручению:

Е.О. Карапетян,  
Генеральный директор

Е.С. Смаковская,  
Заместитель генерального директора по  
экономике и финансам

## Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год

млн руб.	Прим.	2025	2024
Выручка	10	769 225	675 051
Себестоимость реализованной продукции		(577 289)	(504 261)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>191 936</b>	<b>170 790</b>
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	9	9 018	(3 312)
Коммерческие расходы		(14 387)	(12 142)
Административные расходы	13	(21 900)	(21 189)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	20	3 076	6 522
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	5 521	647
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	(11 736)	(5 508)
Прочие расходы, нетто	12	(4 621)	(8 342)
<b>Прибыль от операционной деятельности*</b>		<b>156 907</b>	<b>127 466</b>
Финансовые доходы – процентные доходы	11	45 958	20 583
Прочие финансовые доходы	11	15 219	1 590
Процентные расходы, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения*	11	(32 927)	(32 663)
Эффект от корректировки цены сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу	11	(40 565)	(26 238)
Прочие небанковские финансовые расходы**	11	(27 657)	(19 730)
Убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента	26	(9 970)	(31 664)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	11	(4 108)	(744)
<b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>		<b>(54 050)</b>	<b>(88 866)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>102 857</b>	<b>38 600</b>
Расход по налогу на прибыль	15	(34 089)	(9 934)
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>68 768</b>	<b>28 666</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>			
собственникам Компании		68 499	28 524
владельцам неконтролирующих долей		269	142
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>68 768</b>	<b>28 666</b>
Корректировка на (прибыль)/убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц за вычетом налога		(449)	27 455
<b>Прибыль от основной деятельности***</b>		<b>68 319</b>	<b>56 121</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	27 (b)	<b>111,97</b>	<b>46,32</b>

\* в том числе для целей расчета показателя по требованиям Указания ЦБ РФ 6960-У «Надбавки к коэффициентам риска» от 16.12.2024.

\*\* в состав прочих небанковских финансовых расходов входят убытки от обесценения финансовых активов, убытки по прочим курсовым разницам, неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью, эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению, прочие финансовые расходы по небанковским обязательствам.

\*\*\* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 38.

млн руб.

	Прим.	2025	2024
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>68 768</b>	<b>28 666</b>
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		(3 124)	1 203
<b>Прочий совокупный (расход)/доход за отчетный период</b>		<b>(3 124)</b>	<b>1 203</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>65 644</b>	<b>29 869</b>
<b>Общий совокупный доход, причитающийся:</b>			
собственникам Компании		65 375	29 727
владельцам неконтролирующих долей		269	142
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>65 644</b>	<b>29 869</b>
Корректировка на (прибыль)/убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц за вычетом налога		(449)	27 455
<b>Общий совокупный доход от основной деятельности*</b>		<b>65 195</b>	<b>57 324</b>

\* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 38.

## Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
млн руб.	Прим.	Акцио- нерный капитал	Добавоч- ный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров**	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтро- лирую- щая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	82	343 322	351 648	1 202	352 850
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	28 524	28 524	142	28 666
Прочий совокупный доход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	1 203	-	1 203	-	1 203
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	1 203	-	1 203	-	1 203
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	1 203	28 524	29 727	142	29 869
Операции с собственниками Компании									
Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей	9	-	-	-	-	-	-	(134)	(134)
Прочие изменения		-	-	-	-	-	-	(1)	(1)
Дивиденды	27 (а)	-	-	-	-	(125)	(125)	-	(125)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	(125)	(125)	(135)	(260)
Остаток на 31 декабря 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	1 285	371 721	381 250	1 209	382 459

\* Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных подразделений пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций. Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

\*\* По состоянию на 31 декабря 2024 года собственные акции, выкупленные у акционеров, включали собственные акции балансовой стоимостью 7 605 миллионов рублей, которые были проданы по договору РЕПО (см. прим. 27).

## Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 2025 год

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании									
млн руб.	Прим.	Акционе- рный капитал	Добавоч- ный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтро- лирую- щая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2025 года		41 295	(4 041)	(29 010)**	1 285	371 721	381 250	1 209	382 459
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	68 499	68 499	269	68 768
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	(3 124)	-	(3 124)	-	(3 124)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	-	(3 124)	-	(3 124)	-	(3 124)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(3 124)	68 499	65 375	269	65 644
Операции с собственниками Компании									
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	188	188
Прочие изменения		-	-	-	-	(315)	(315)	-	(315)
Выкуп собственных акций	27 (b)	-	-	(36 562)	-	-	(36 562)	-	(36 562)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(36 562)	-	(315)	(36 877)	188	(36 689)
Остаток на 31 декабря 2025 года		41 295	(4 041)	(65 572)	(1 839)	439 905	409 748	1 666	411 414

\* Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных подразделений пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций. Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

\*\* По состоянию на 31 декабря 2024 года собственные акции, выкупленные у акционеров, включали собственные акции балансовой стоимостью 7 605 миллионов рублей, которые были проданы по договору РЕПО (см. прим. 27).

## Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год

млн руб.	Прим.	2025	2024 (пересчитано)*
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков, в том числе НДС		676 523	529 216
Денежные средства, уплаченные поставщикам, работникам, и налоги, отличные от налога на прибыль		(710 699)	(596 059)
Налог на прибыль уплаченный		(6 317)	(14 442)
Проценты уплаченные		(24 806)	(27 480)
Процентные расходы по аренде		(880)	(1 118)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**</b>		<b>(66 179)</b>	<b>(109 883)</b>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		2 031	672
Проценты полученные		44 869	18 898
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(11 029)	(12 303)
Вложения в объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включая приобретение и вклады в уставный капитал	20	-	(1 678)
Выплаты участникам от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	20	1 738	27 780
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		8 197	3 688
Размещение денежных средств на долгосрочном депозите	21	(20 000)	-
Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам		(30 368)	(10 336)
Погашение займов, выданных связанным сторонам и третьим лицам		2 000	3 259
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств		-	37
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		-	7
<b>Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности</b>		<b>(2 562)</b>	<b>30 024</b>

\* Начиная с отчетности за 2025 год, Группа использует прямой метод к представлению денежных потоков от операционной деятельности. Информация за сопоставимый период пересчитана соответствующим образом (см. прим. 6).

\*\* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 380 076 миллионов рублей (в 2024 году: 329 904 миллиона рублей), см. примечание 24.

При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, то чистый поток денежных средств от операционной деятельности составил бы 16 465 миллионов рублей (в 2024 году: 52 988 миллионов рублей), а чистый поток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 112 812 миллионов рублей (в 2024 году: 10 898 миллионов рублей) (см. прим. 24).

## Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год

млн руб.	Прим.	2025	2024
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Платеж при досрочном исполнении беспоставочного финансового инструмента	26	(32 198)	-
Возврат обеспечительного платежа по беспоставочному финансовому инструменту	26	33 515	-
Платежи по беспоставочному финансовому инструменту	26	(7 490)	(6 611)
Выкуп собственных акций	27 (b)	(36 562)	-
Выплаты по арендным обязательствам	28	(3 811)	(4 235)
Получение кредитов и займов	28	500 137	432 159
Платежи по договорам РЕПО	28	(46)	(3 976)
Погашение кредитов и займов	28	(258 089)	(239 974)
Выкуп облигаций	28	-	(3 497)
Дивиденды выплаченные	27 (a)	-	(97)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>195 456</b>	<b>173 769</b>
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		126 715	93 910
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		258	(6)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		232 551	138 647
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>	24	<b>359 524</b>	<b>232 551</b>

## Примечания к консолидированной финансовой отчетности за 2025 год

1	Общая информация	12
2	Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности	13
3	Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности	13
4	Использование расчетных оценок и допущений	14
5	Оценка справедливой стоимости	15
6	Изменение существенных положений учетной политики	16
7	Операционные сегменты	17
8	Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей	20
9	Выбытие дочерних компаний и ассоциированных компаний	20
10	Выручка	21
11	Финансовые доходы и расходы	23
12	Прочие расходы, нетто	23
13	Административные расходы	23
14	Расходы на персонал	24
15	Расход по налогу на прибыль	24
16	Основные средства	28
17	Нематериальные активы и гудвил	30
18	Инвестиционная недвижимость	31
19	Запасы	34
20	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	35
21	Прочие инвестиции	37
22	Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	38
23	Аренда	39
24	Денежные средства и их эквиваленты	41
25	Убытки от обесценения нефинансовых активов	41
26	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	43
27	Собственный капитал	43
28	Кредиты и займы	44
29	Резервы и условные обязательства	50
30	Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	53
31	Финансовые инструменты	54
32	Основные дочерние компании	63
33	Операции со связанными сторонами	64
34	События после отчетной даты	67
35	База для оценки	67
36	Существенные положения учетной политики	67
37	Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	88
38	Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	89

## 1 Общая информация

### (а) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно – «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также Группа включает общества с несущественными чистыми активами, зарегистрированные в иностранных государствах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

В 2025 и 2024 годах основными видами деятельности Группы являлись: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, прочих железобетонных изделий и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче тепло- и электроэнергии; обслуживание многоквартирных домов. Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

События после начала специальной военной операции Российской Федерацией в феврале 2022 года продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой Группа осуществляет деятельность. Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны последовательно вводят дополнительные санкции в отношении банковской системы, отдельных юридических лиц и ряда граждан Российской Федерации.

Усиление санкций влечет за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования, что может привести к усилению зависимости российских компаний от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

В условиях санкционного давления Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации предпринимаются системные меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

В феврале 2024 года Соединенные Штаты Америки ввели санкции в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций. Указанное событие не оказало существенного негативного влияния на деятельность Группы. Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения, что позволяет снижать негативное влияние внешних факторов рисков. Группа включает предприятия полного цикла, зависимость от внешнего импорта является несущественной. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

Во втором полугодии 2024 года были отменены некоторые государственные программы льготного ипотечного кредитования. Финансовые расходы Группы остаются значительными из-за высокой ключевой ставки. Группа удерживает спрос за счет действующих и новых маркетинговых программ, акций, за счет сохранивших свое действие адресных программ льготного ипотечного кредитования. Группа осуществляет продажи объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, поэтому зачисление денежных средств на счета Группы производится только после завершения строительства и раскрытия счетов эскроу. К моменту раскрытия счетов эскроу большинство объектов недвижимости распродано.

С 1 января 2026 года в связи с проведением налоговой реформы ставка налога на добавленную стоимость повышается с 20% до 22%. По оценкам Группы повышение НДС не окажет существенного негативного влияния на финансовое положение Группы.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство на постоянной основе анализирует события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы.

Руководство Группы полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, который выражен в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающем бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средствах и их эквивалентах.

Руководство пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

## **2 Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности**

### **Заявление о соответствии МСФО**

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»). Существенные положения учетной политики Группы представлены в Примечании 36.

## **3 Функциональная валюта и валюта представления консолидированной финансовой отчетности**

Валютой представления настоящей консолидированной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий с незначительными чистыми активами, зарегистрированными в иностранных государствах. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

Финансовый результат и финансовое положение дочернего предприятия, функциональная валюта которого отличается от валюты представления, переводится в валюту представления с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства в каждом из представленных отчетов о финансовом положении переводятся по курсу закрытия на дату составления каждого отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе переводятся по обменным курсам валют на даты соответствующих операций; и

- все возникающие в результате перевода курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода.

#### 4 Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые положения учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные консолидированной финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 1 (b) «Условия осуществления хозяйственной деятельности» – суждение о рисках и компенсирующих факторах, влияющих на способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно;
- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – классификации приобретения дочерних компаний как покупки актива или приобретение бизнеса;
- примечания 10 «Выручка» и 36 (b) «Выручка по договорам с покупателями» – признается ли выручка на протяжении времени или в определенный момент времени;
- примечание 17 «Нематериальные активы и гудвил» – определение срока полезного использования нематериальных активов;
- примечание 20 «Инвестиции, учитываемые методом долевого участия» – имеется ли у Группы совместный контроль над объектом инвестиций;
- примечания 23 «Аренда» и 36 (l) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 36 (o) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 29 «Резервы и условные обязательства» и 36 (f) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерва по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечание 30 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – оценка величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 31 (b) «Кредитный риск» – оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности, выданных финансовых гарантий и прочих инвестиций.

Информация о допущениях и неопределенности в отношении расчетных оценок, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 8 «Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей» – определение справедливой стоимости балансов на дату приобретения;

- примечание 10 «Выручка» – оценка ожидаемой величины выручки;
- примечание 15 «Расход по налогу на прибыль» – наличие будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть налоговые убытки, перенесенные на будущее;
- примечание 18 «Инвестиционная недвижимость» – ключевые допущения, влияющие на оценку инвестиционной недвижимости;
- примечание 19 «Запасы» – ключевые допущения, влияющие на выявление и определение суммы обесценения;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 36 (о) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечание 26 «Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости;
- примечания 29 «Резервы и условные обязательства» и 36 (f) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 30 «Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями» – ключевые допущения при определении величины кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, когда стоимость приобретения зависит от результата реализации девелоперского проекта;
- примечание 31 (b) «Кредитный риск» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости финансовых гарантий;
- примечание 36 (о) «Обесценение» – ключевые допущения относительно оценки резерва под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору.

## 5 Оценка справедливой стоимости

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

### Основные средства

Справедливая стоимость основных средств (см. прим. 16), признанных в результате осуществления сделок по объединению бизнеса в прошлых периодах, была основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян по состоянию на дату проведения оценки в ходе обычной сделки между участниками рынка. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применялся рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок) справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учетом накопленной амортизации. Данный метод предполагал расчет суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректировалась на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера (включая использование метода дисконтированных денежных потоков) и моральным износом.

### **Инвестиционная недвижимость**

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости (см. прим. 18) основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществляется доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависит от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной недвижимости.

Сравнительный метод в основном используется при оценке земельных участков, по которым не разработаны планы строительства. Доходный метод применяется к оценке объектов, сдаваемых в аренду или предназначенных для сдачи в аренду, а также к земельным участкам, по которым подготовлены планы строительства.

### **Нематериальные активы и гудвил**

Справедливая стоимость взаимоотношений с клиентами (клиентской базы (см. прим. 17)), приобретенных в сделках по объединению бизнеса в прошлых периодах, разработок моделей модульных зданий, а также других нематериальных активов, в том числе приобретенных в сделках по объединению бизнеса, была определена на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в результате использования и/или последующей продажи данных активов. При определении справедливой стоимости клиентской базы применялся метод «избыточной прибыли за несколько периодов», который предполагает, что клиентская база оценивается в размере чистой приведенной стоимости денежных потоков после вычета всех других активов и обязательств данного бизнеса. Клиентская база признана как нематериальный актив с неопределенным сроком полезного использования, и амортизация по нему не начисляется.

### **Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывалась на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату (см. прим. 31 (e)).

### **Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке**

Справедливая стоимость финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке (см. прим. 26), была определена на конец сопоставимого периода на основе дисконтированных потоков денежных средств, которые предполагалось получить в момент окончания срока договоров по финансовым инструментам.

### **Договоры финансовых гарантий**

Справедливая стоимость договоров выданных финансовых гарантий определяется на дату заключения в размере дисконтированной премии к получению за весь срок по договору (см. прим. 31 (b)(iv)).

## **6 Изменение существенных положений учетной политики**

В 2025 году Группа пересмотрела подход к представлению консолидированного отчета о движении денежных средств и перешла на прямой метод представления денежных потоков от операционной деятельности. Сопоставимый период был соответствующим образом пересчитан.

Также Группа применила поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» с 1 января 2025 года. Поправки не оказывают значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

## 7 Операционные сегменты

Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости, оказание подрядных строительных услуг и продажа готовых к застройке земельных участков.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет. В 2025 году были проданы некоторые компании сегмента «Эксплуатация» в рамках реализации объектов основных средств (см. прим. 9).
- «Индустриальный сегмент»: производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, прочих железобетонных изделий и других строительных конструкций.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Руководство Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Руководством Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	<u>Девелопмент и строительство</u>		<u>Эксплуатация</u>		<u>Индустриальный сегмент</u>		<u>Прочие виды деятельности</u>		<u>Итого</u>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Выручка от продаж внешним покупателям	732 446	636 466	19 508	23 386	8 829	7 326	8 442	7 873	769 225	675 051
Выручка от продаж между сегментами	2 202	2 824	6 820	7 698	19 361	19 856	1 165	3 521	29 548	33 899
<b>Итого выручка отчетного сегмента</b>	<b>734 648</b>	<b>639 290</b>	<b>26 328</b>	<b>31 084</b>	<b>28 190</b>	<b>27 182</b>	<b>9 607</b>	<b>11 394</b>	<b>798 773</b>	<b>708 950</b>
<b>Валовая прибыль отчетного сегмента</b>	<b>183 316</b>	<b>162 305</b>	<b>3 543</b>	<b>5 175</b>	<b>2 381</b>	<b>1 552</b>	<b>2 696</b>	<b>1 758</b>	<b>191 936</b>	<b>170 790</b>
<b>Валовая маржа</b>	<b>25%</b>	<b>26%</b>	<b>18%</b>	<b>22%</b>	<b>27%</b>	<b>21%</b>	<b>32%</b>	<b>22%</b>	<b>25%</b>	<b>25%</b>

**(b) Информация о географических сегментах**

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России.

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	2025	2024
Москва	527 023	467 813
Московская область	85 763	82 331
Прочие регионы	156 439	124 907
	<b>769 225</b>	<b>675 051</b>

**(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов**

млн руб.	2025	2024
<b>Выручка</b>		
Итого выручка отчетных сегментов	798 773	708 950
Исключение выручки от продаж между сегментами	(29 548)	(33 899)
<b>Выручка от продаж внешним покупателям</b>	<b>769 225</b>	<b>675 051</b>

**Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения**

Валовая прибыль отчетных сегментов	191 936	170 790
<b>Консолидированная валовая прибыль</b>	<b>191 936</b>	<b>170 790</b>

**Нераспределенные суммы**

Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	9 018	(3 312)
Коммерческие расходы	(14 387)	(12 142)
Административные расходы	(21 900)	(21 189)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	5 521	647
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(11 736)	(5 508)
Прочие расходы, нетто	(4 621)	(8 342)
Финансовые доходы	61 177	22 173
Финансовые расходы	(101 149)	(78 631)
Убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента	(9 970)	(31 664)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(4 108)	(744)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	3 076	6 522
<b>Консолидированная прибыль до налогообложения</b>	<b>102 857</b>	<b>38 600</b>

В 2025 году по одному из контрагентов сегмента Девелопмент и строительство объем продаж составил 15% от общей выручки Группы за отчетный период (в 2024 году: 12%).

## 8 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

В 2025 и 2024 годах Группа приобретала компании, которые владеют земельными участками под застройку, и классифицировала такие сделки как приобретение активов.

В 2025 году Группа приобрела контролирующие доли застройщиков, владеющих земельными участками под девелоперские проекты в Москве и Санкт-Петербурге, которые ранее были классифицированы как ассоциированные компании.

## 9 Выбытие дочерних компаний и ассоциированных компаний

В 2025 году Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства. Кроме того, Группа продала компанию, зарегистрированную в республике Филиппины.

Также в 2025 году были проданы некоторые компании сегмента «Эксплуатация» в рамках реализации объектов основных средств.

В 2024 году Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», а также часть компаний, зарегистрированных в республике Филиппины. Также Группа продала разработчика систем «Умный дом», подрядчика по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций, некоторые компании сегмента «Эксплуатация» и ассоциированную компанию-застройщика, владеющего земельными участками под девелоперский проект в Москве.

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	2025	2024
Основные средства	(25 388)	(568)
Нематериальные активы и гудвил	(1 396)	(956)
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	-	(2 797)
Запасы	(3 761)	(4 109)
Прочие инвестиции	(885)	(1 384)
Налог на прибыль к возмещению	(976)	(564)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(17 262)	(14 237)
Отложенные налоговые активы	(5 774)	(3 252)
Отложенные налоговые обязательства	9 281	1 155
Кредиты и займы	-	565
Торговая и прочая кредиторская задолженность	41 184	15 083
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	1 247	238
Резервы	147	93
Налог на прибыль к уплате	2 780	264
<b>Чистые активы</b>	<b>(803)</b>	<b>(10 469)</b>
Неконтролирующая доля	-	134
<b>Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний</b>	<b>1 664</b>	<b>3 378</b>
<b>Возмещение, полученное денежными средствами</b>	<b>10 471</b>	<b>4 421</b>
Денежные средства и эквиваленты денежных средств выбывших дочерних компаний	(2 314)	(776)
<b>Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто</b>	<b>9 018</b>	<b>(3 312)</b>

## 10 Выручка

### (a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	2025	2024
<b>Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка</b>	<b>732 446</b>	<b>636 466</b>
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	428 755	358 841
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	215 766	153 375
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	62 525	53 363
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени	20 001	67 927
Прочая девелоперская выручка	5 399	2 960
<b>Выручка от прочей реализации</b>	<b>36 779</b>	<b>38 585</b>
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	17 271	15 199
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	19 508	23 386
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>769 225</b>	<b>675 051</b>

### (i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки (см. прим. 36 (b)(i)), признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

млн руб.	2025	2024
Значительный компонент финансирования	3 272	594
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	78 209	43 819
Расходы на компенсации покупателям	(5 869)	(24 565)
Расходы, связанные с заключением договоров	(15 620)	(14 222)
<b>Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости</b>	<b>59 992</b>	<b>5 626</b>

\* Размер базовых процентных ставок в 2025 году находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+4,5% (в 2024 году: от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,59%).

В выручке от строительных услуг значительный компонент финансирования по большинству договоров отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев. В части данного вида выручки Группа использует упрощение практического характера (см. прим. 36 (b)(ii)).

### (ii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В 2025 году Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в 2025 году договорам долевого участия в сумме 537 миллионов рублей (в 2024 году: 784 миллиона рублей). В основном расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия, а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы.

### (iii) Изменение степени выполнения обязательств к исполнению по договорам с покупателями

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязательств к исполнению по договорам

с покупателями в среднем от 1,2% до 3,5% по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

**(iv) Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени**

В 2025 году в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация земельных участков в двух девелоперских проектах, готовых к застройке, сторонним застройщикам. По состоянию на 31 декабря 2025 года большая часть оплаты была получена. Задолженность в размере 3 808 миллионов рублей отражена в составе дебиторской задолженности, которая будет погашена в 2026 году.

В 2024 году Группа продала третьим лицам компании, которые владели готовыми к застройке земельными участками в шести девелоперских проектах. По состоянию на 31 декабря 2024 года оплата по этим договорам была полностью получена.

**(b) Активы и обязательства по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»**

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Активы по договорам	76 352	50 826
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	333 716	239 740
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	10 259	10 058
Торговая дебиторская задолженность	394	840
Обязательства по договорам	(333 418)	(192 547)

Величина основных компонентов цены сделки в составе обязательств по договорам с покупателями указана в таблице ниже:

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Значительный компонент финансирования	(880)	(365)
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(64 521)	(41 614)
<b>Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями</b>	<b>(65 401)</b>	<b>(41 979)</b>

Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
в течение следующих 12 месяцев	495 961	365 986
в период от года до пяти следующих лет	468 646	285 371
<b>Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода</b>	<b>964 607</b>	<b>651 357</b>

Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в состав остатка обязательства по договорам с покупателями на начало отчетного периода, в 2025 году составила 126 533 миллиона рублей (в 2024 году: 75 283 миллиона рублей).

**(c) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг**

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	9 584	14 544
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(11 359)	(15 088)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(8 606)	(10 795)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(2 753)	(4 293)

## 11 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	2025	2024
Процентные доходы	45 958	20 583
Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	10 640	-
Списание кредиторской задолженности	2 585	1 061
Вознаграждение по договору финансовой гарантии	1 611	-
Прочие финансовые доходы	383	529
<b>Финансовые доходы</b>	<b>61 177</b>	<b>22 173</b>
Процентные расходы, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения	(32 927)	(32 663)
Эффект от корректировки цены сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу	(40 565)	(26 238)
Эффект от дисконтирования кредиторской задолженности и прочие расходы	(1 128)	(1 478)
Убыток от обесценения финансовых активов	(21 112)	(5 364)
Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	-	(5 438)
Убыток по прочим курсовым разницам, нетто	(424)	(75)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(1 543)	(464)
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(2 092)	(3 686)
Прочие финансовые расходы	(1 358)	(3 225)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(101 149)</b>	<b>(78 631)</b>
Убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента (см. прим. 26)	(9 970)	(31 664)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(4 108)	(744)
<b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>	<b>(54 050)</b>	<b>(88 866)</b>

## 12 Прочие расходы, нетто

млн руб.	2025	2024
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 242)	(5 406)
Убыток от выбытия основных средств	(2 115)	(624)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(177)	(1 511)
Результат от продажи и списания прочих активов	(1 155)	(585)
Прочие доходы/(расходы), нетто	68	(216)
	<b>(4 621)</b>	<b>(8 342)</b>

## 13 Административные расходы

млн руб.	2025	2024
Расходы на персонал	12 731	11 620
Консультационные и иные услуги	1 815	1 859
Исследования и разработки	1 514	1 953
Налоги	1 213	1 227
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	1 561	1 729
Аренда	861	584
Программное обеспечение	634	744
Материальные затраты	364	488
Прочие административные расходы	1 207	985
	<b>21 900</b>	<b>21 189</b>

## 14 Расходы на персонал

млн руб.	2025	2024
<b>Заработная плата и премии</b>		
Себестоимость продаж	58 451	51 104
Административные расходы*	11 856	11 019
Коммерческие расходы	2 206	1 939
	<b>72 513</b>	<b>64 062</b>
<b>Социальные выплаты и отчисления</b>		
Себестоимость продаж	11 179	10 127
Административные расходы*	2 071	1 945
Коммерческие расходы	517	565
	<b>13 767</b>	<b>12 637</b>
<b>Всего</b>	<b>86 280</b>	<b>76 699</b>

\* в том числе затраты на исследования и разработки, учтенные в составе административных расходов.

## 15 Расход по налогу на прибыль

### (a) Суммы, признанные в составе прибыли и убытка

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 25% (в 2024 году: 20%). В 2025 и 2024 годах прибыль дочерних компаний, зарегистрированных в иностранных государствах, была несущественной.

Расход по налогу на прибыль составил:

млн руб.	2025	2024
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(18 927)	(27 736)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(545)	(202)
	<b>(19 472)</b>	<b>(27 938)</b>
<b>Расход по отложенному налогу на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(14 617)	18 004
	<b>(14 617)</b>	<b>18 004</b>
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(34 089)</b>	<b>(9 934)</b>

### (b) Сверка эффективной ставки налога

млн руб.	2025	%	2024	%
Прибыль до налогообложения	102 857	100	38 600	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(25 714)	(25)	(7 720)	(20)
Влияние изменения ставки налога	-	-	(1 624)	(4)
Доля в прибыли инвестиций, учитываемых методом долевого участия	769	1	1 678	4
Невычитаемые расходы	(9 144)	(9)	(2 268)	(6)
	<b>(34 089)</b>	<b>(33)</b>	<b>(9 934)</b>	<b>(26)</b>

(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 220	4 285	(1 404)	(2 083)	(184)	2 202
Инвестиционная недвижимость	3	8	(3 068)	(1 693)	(3 065)	(1 685)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	-	7 435	-	-	-	7 435
Прочие инвестиции	1 097	605	-	-	1 097	605
Нематериальные активы и гудвил	66	83	(225)	(354)	(159)	(271)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	116 959	100 898	(22 928)	(23 940)	94 031	76 958
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	3 961	5 851	(86 824)	(61 507)	(82 863)	(55 656)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	12 324	4 172	(73 657)	(74 163)	(61 333)	(69 991)
Кредиты и займы	80	61	(17 834)	(11 269)	(17 754)	(11 208)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	53 161	43 684	-	-	53 161	43 684
Обязательства по аренде	431	2 041	-	-	431	2 041
Налоговые активы/(обязательства)	189 302	169 123	(205 940)	(175 009)	(16 638)	(5 886)
Зачет по налогу	(123 589)	(104 654)	123 589	104 654	-	-
Отложенные налоговые активы/(обязательства)	<b>65 713</b>	<b>64 469</b>	<b>(82 351)</b>	<b>(70 355)</b>	<b>(16 638)</b>	<b>(5 886)</b>

(d) Изменение сальдо отложенного налога

млн руб.	1 января 2025 года	Признаны в составе прибыли или убытка	Выбытие дочерних компаний, классифицированных как актив	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Изменения в результате приобретений дочерних компаний*	31 декабря 2025 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	2 202	(1 498)	19	(871)	(36)	(184)
Инвестиционная недвижимость	(1 685)	(1 380)	-	-	-	(3 065)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	7 435	(7 435)	-	-	-	-
Прочие инвестиции	605	470	-	22	-	1 097
Нематериальные активы и гудвил	(271)	14	-	98	-	(159)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	76 958	19 795	254	(3 032)	56	94 031
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(55 656)	(26 932)	-	(340)	65	(82 863)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(69 991)	(3 343)	-	11 989	12	(61 333)
Кредиты и займы	(11 208)	(6 546)	-	-	-	(17 754)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	43 684	13 062	(49)	(3 585)	49	53 161
Обязательства по аренде	2 041	(824)	(12)	(774)	-	431
	<b>(5 886)</b>	<b>(14 617)</b>	<b>212</b>	<b>3 507</b>	<b>146</b>	<b>(16 638)</b>

млн руб.	1 января 2024 года	Признаны в составе прибыли или убытка по ставке 20%	Влияние изменения ставки налога	Выбытие дочерних компаний, классифицирован- ных как актив	Изменения в результате выбытия дочерних компаний	Изменения в результате приобретений дочерних компаний*	31 декабря 2024 года
Основные средства, включая активы по аренде прав пользования	1 934	(133)	440	41	26	(106)	2 202
Инвестиционная недвижимость	(1 218)	(130)	(337)	-	-	-	(1 685)
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	933	5 015	1 487	-	-	-	7 435
Прочие инвестиции	407	80	121	(3)	-	-	605
Нематериальные активы и гудвил	(503)	286	(54)	-	-	-	(271)
Запасы, включая активы по аренде прав пользования	57 388	7 709	15 027	(1 246)	(1 794)	(126)	76 958
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(50 289)	2 992	(12 632)	4 438	(193)	28	(55 656)
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы	(58 316)	83	(12 781)	(690)	1 733	(20)	(69 991)
Кредиты и займы	(5 260)	(4 395)	(2 242)	689	-	-	(11 208)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	29 291	8 157	8 939	(848)	(1 855)	-	43 684
Обязательства по аренде	1 683	(36)	408	-	(14)	-	2 041
	<b>(23 950)</b>	<b>19 628</b>	<b>(1 624)</b>	<b>2 381</b>	<b>(2 097)</b>	<b>(224)</b>	<b>(5 886)</b>

\* Отложенные налоги, связанные с приобретением контроля в компаниях, владеющих земельными участками, классифицированном как покупка актива.

#### (е) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 9 520 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 6 440 миллиона рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа могла бы использовать эти налоговые льготы, не является вероятным.

#### (ф) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2025 года не было признано отложенное налоговое обязательство по налогооблагаемым временным разницам, составившим 868 196 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 587 289 миллионов рублей), либо поскольку Группа имеет возможность контролировать дивидендную политику дочерних компаний и совместных предприятий, а также сроки восстановления данных временных разниц, либо по причине нулевой ставки применимого налога с дивидендов.

## 16 Основные средства

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
<b>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</b>						
На 1 января 2024 года	25 177	21 367	22 890	3 419	9 946	82 799
Поступления	1 108	1 608	-	563	12 843	16 122
Поступления из запасов	-	-	-	-	325	325
Выбытия	(1 697)	(2 098)	(481)	(263)	(660)	(5 199)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(350)	(221)	-	(74)	(121)	(766)
Реклассификация в запасы	(658)	(228)	(79)	(16)	(59)	(1 040)
Реклассификация между группами	(1 130)	953	41	136	-	-
Ввод в эксплуатацию	5 159	3 035	4 632	396	(13 222)	-
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>27 609</b>	<b>24 416</b>	<b>27 003</b>	<b>4 161</b>	<b>9 052</b>	<b>92 241</b>
Поступления	622	12	-	-	9 029	9 663
Поступления из запасов	-	-	-	-	813	813
Выбытия	(1 268)	(3 185)	(3 830)	(1 600)	(729)	(10 612)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(2 941)	(3 208)	(23 032)	(282)	(1 956)	(31 419)
Реклассификация в запасы	-	(13)	(46)	(20)	(3 894)	(3 973)
Реклассификация между группами	124	(117)	(91)	84	-	-
Ввод в эксплуатацию	785	2 856	3 292	911	(7 844)	-
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>24 931</b>	<b>20 761</b>	<b>3 296</b>	<b>3 254</b>	<b>4 471</b>	<b>56 713</b>

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»  
Консолидированная финансовая отчетность за 2025 год

млн руб.	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Объекты инфраструктуры	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>						
На 1 января 2024 года	(9 635)	(7 590)	(2 827)	(1 832)	(11)	(21 895)
Начисленная амортизация	(2 480)	(3 951)	(1 529)	(735)	-	(8 695)
Выбытия	1 803	1 007	109	226	11	3 156
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	114	66	-	18	-	198
Реклассификация в запасы	305	57	-	-	-	362
Реклассификация между группами	803	(805)	(58)	60	-	-
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>(9 090)</b>	<b>(11 216)</b>	<b>(4 305)</b>	<b>(2 263)</b>	<b>-</b>	<b>(26 874)</b>
Начисленная амортизация	(2 511)	(4 247)	(1 668)	(883)	-	(9 309)
Выбытия	794	3 033	1 020	1 534	-	6 381
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	990	1 385	3 568	88	-	6 031
Реклассификация в запасы	-	-	28	-	-	28
Реклассификация между группами	483	(53)	(20)	(410)	-	-
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>(9 334)</b>	<b>(11 098)</b>	<b>(1 377)</b>	<b>(1 934)</b>	<b>-</b>	<b>(23 743)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>						
На 1 января 2024 года	15 542	13 777	20 063	1 587	9 935	60 904
На 31 декабря 2024 года	18 519	13 200	22 698	1 898	9 052	65 367
На 31 декабря 2025 года	15 597	9 663	1 919	1 320	4 471	32 970

Результат проверки на обесценение основных средств описан в Примечании 25 (а).

**(а) Начисленная амортизация**

Начисленная амортизация в 2025 году включена в себестоимость реализованной продукции в сумме 7 742 миллиона рублей, в коммерческие расходы в сумме 87 миллионов рублей, в административные расходы в сумме 1 480 миллионов рублей (в 2024 году: 7 059 миллионов рублей, 119 миллионов рублей, 1 517 миллионов рублей соответственно).

**(б) Права аренды**

По состоянию на 31 декабря 2025 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 1 170 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 6 866 миллионов рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 23.

## 17 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	Клиентская база	Гудвил	Концессия	Проектные разработки	Программное обеспечение	Прочие	Итого
<b>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</b>							
На 1 января 2024 года	2 772	839	1 289	352	1 611	1 164	8 027
Поступления	-	-	240	17	350	818	1 425
Выбытия	(1 320)	-	-	(87)	(355)	(609)	(2 371)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(89)	(293)	-	(31)	(753)	(148)	(1 314)
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>1 363</b>	<b>546</b>	<b>1 529</b>	<b>251</b>	<b>853</b>	<b>1 225</b>	<b>5 767</b>
Поступления	-	-	-	3 181	322	277	3 780
Выбытия	(165)	-	-	-	(37)	(56)	(258)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	-	(1 529)	-	(146)	(4)	(1 679)
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>1 198</b>	<b>546</b>	<b>-</b>	<b>3 432</b>	<b>992</b>	<b>1 442</b>	<b>7 610</b>
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>							
На 1 января 2024 года	(27)	-	(173)	(339)	(585)	(555)	(1 679)
Начисленная амортизация	-	-	(44)	(126)	(195)	(266)	(631)
Выбытия	-	-	-	107	234	452	793
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	-	-	18	306	34	358
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>(27)</b>	<b>-</b>	<b>(217)</b>	<b>(340)</b>	<b>(240)</b>	<b>(335)</b>	<b>(1 159)</b>
Начисленная амортизация	-	-	-	(27)	(112)	(122)	(261)
Выбытия	-	-	-	-	(45)	(25)	(70)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	-	217	-	9	57	283
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>(27)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(367)</b>	<b>(388)</b>	<b>(425)</b>	<b>(1 207)</b>
<b>Балансовая стоимость</b>							
На 1 января 2024 года	2 745	839	1 116	13	1 026	609	6 348
На 31 декабря 2024 года	1 336	546	1 312	(89)	613	890	4 608
На 31 декабря 2025 года	1 171	546	-	3 065	604	1 017	6 403

## 18 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. Реклассификация земельных участков в состав запасов обусловлена началом развития девелоперских проектов.

В 2025 году Группа пересмотрела назначение использования одного земельного участка в своем портфеле проектов и приняла решение отказаться от начала строительства расположенных на нем объектов в связи с высокой степенью неопределенности. Земельный участок будет удерживаться Группой исходя из цели извлечения выгоды от прироста его стоимости. В связи с этим Группа классифицировала этот участок в качестве объекта инвестиционной недвижимости и вывела его из состава незавершенного строительства.

млн руб.	Объекты, оцениваемые методом		Итого
	дисконтированных денежных потоков	сравнительным методом	
<b>Стоимость на 1 января 2024</b>	-	7 309	<b>7 309</b>
Изменение справедливой стоимости	-	647	<b>647</b>
Выбытие	-	(17)	<b>(17)</b>
<b>Стоимость на 31 декабря 2024</b>	-	<b>7 939</b>	<b>7 939</b>
Переведено в запасы	-	(1 933)	<b>(1 933)</b>
Переведено из состава запасов	1 540	-	<b>1 540</b>
Изменение справедливой стоимости	4 460	1 061	<b>5 521</b>
<b>Стоимость на 31 декабря 2025</b>	<b>6 000</b>	<b>7 067</b>	<b>13 067</b>

### Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости участка, который был переведен в состав инвестиционной недвижимости в 2025 году, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. При применении данного метода Группа применяла следующие допущения:

- На земельном участке возможно реализовать девелоперские проекты;
- Цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2025 года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в среднем в размере 22%;
- Темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции, который составляет 5,5%;
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Расходы на брокеридж составляют 2%;
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствует среднему показателю по аналогичным проектам Группы.

Для определения справедливой стоимости остальных объектов инвестиционной недвижимости использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов на отчетную дату. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и

сравниваемыми земельными участками. Диапазон корректировок цены объектов-аналогов указан в таблице:

млн руб.	2025	2024
Корректировки на торг	снижение в среднем на 7%	снижение в среднем на 5%
Корректировки на местоположение	от 0% до 10%	от 0% до 10%
Корректировки на площадь	от -58% до 33%	от -66% до 34%

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки и степени корректировок, применяемых к рыночным аналогам.

#### Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. Влияние изменения допущений на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости составит:

млн руб.	Изменение ставки дисконтирования		Изменение базовой цены продажи			
	+ 5%	-5%	+ 5%	-5%	+ 10%	-10%
<b>Изменение на 31 декабря 2025 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков</b>						
сравнительным методом	(1 618)	2 253	не определялось	не определялось	834	(834)
	не применимо	не применимо	353	(353)	не определялось	не определялось
<b>Изменение на 31 декабря 2024 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых сравнительным методом</b>						
	не применимо	не применимо	397	(397)	не определялось	не определялось

## 19 Запасы

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	557 815	509 326
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	27 728	26 096
Сырье и материалы	15 923	19 742
Актив в форме права пользования	2 130	3 537
	<b>603 596</b>	<b>558 701</b>
Обесценение	(2 644)	(3 196)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство объектов недвижимости, не проданных покупателям, а также расходы, не признанные в составе в себестоимости, исходя из степени завершенности строительства объектов, по которым договоры с покупателями заключены.

Незавершенное строительство в сумме 505 798 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 431 304 миллиона рублей).

В 2025 году в состав запасов были капитализированы проценты, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения, в размере 36 230 миллионов рублей (в 2024 году: 34 202 миллиона рублей), а также прочие процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, в размере 37 354 миллиона рублей (в 2024 году: 23 090 миллионов рублей). Кроме того, в 2025 году в состав запасов был капитализирован расход по значительному компоненту финансирования в размере 399 миллионов рублей (в 2024 году: 337 миллионов рублей).

В 2025 году процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 29 721 миллион рублей (в 2024 году: 17 349 миллионов рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2025 году составила 19,34% (в 2024 году: 15,39%).

Результат проверки на обесценение запасов описан в Примечании 25 (b).

## 20 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе совместных и ассоциированных предприятий, учитываемых методом долевого участия.

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		Итого
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие	Застройщики	Прочие	
<b>Балансовая стоимость на 1 января 2024 года</b>	<b>60 144</b>	<b>5 439</b>	<b>8 701</b>	<b>407</b>	<b>74 691</b>
Приобретение	-	-	300	-	300
Вклады в уставный капитал	-	-	1 262	116	1 378
Доля в прибыли/(убытке) (за вычетом налога на прибыль)	6 034	2 240	(1 512)	(240)	6 522
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период	1 450	182	-	-	1 632
Выплаты участникам	(27 780)	-	-	-	(27 780)
Выбытие (см. прим. 9)	-	-	(2 797)	-	(2 797)
Прочие изменения	-	-	256	-	256
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года</b>	<b>39 848</b>	<b>7 861</b>	<b>6 210</b>	<b>283</b>	<b>54 202</b>
Доля в прибыли/(убытке) (за вычетом налога на прибыль)	610	3 199	(795)	62	3 076
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период	(441)	(146)	-	-	(587)
Выплаты участникам	-	(1 738)	-	-	(1 738)
Приобретение контролирующей доли	-	-	(4 425)	-	(4 425)
Прочие изменения	-	-	-	(3)	(3)
<b>Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года</b>	<b>40 017</b>	<b>9 176</b>	<b>990</b>	<b>342</b>	<b>50 525</b>

### (а) Ассоциированные компании

В 2025 году Группа не приобретала ассоциированные компании. Группа приобрела контролирующие доли застройщиков, владеющих земельными участками под девелоперские проекты в Москве и Санкт-Петербурге, которые ранее были классифицированы как ассоциированные компании.

В феврале 2024 года Группа приобрела у связанной стороны (см. прим. 33) на рыночных условиях 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа владеет долями в материнских компаниях групп застройщиков, владеющих земельными участками под девелоперские проекты в Москве и Санкт-Петербурге.

Группа не контролирует финансовую и операционную политику приобретенных компаний, поэтому классифицирует свое участие как инвестиции в ассоциированные компании и учитывает их методом долевого участия. Операции с приобретенными ассоциированными компаниями и остатки по таким операциям раскрыты в примечании 33.

В приведенной ниже таблице агрегировано представлена обобщенная финансовая информация о приобретенных ассоциированных компаниях как она представлена в собственной финансовой отчетности данных компаний с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится

сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в ассоциированных компаниях.

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Доля участия, %</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
Внеоборотные активы	771	4 769
Оборотные активы	43 222	68 350
<b>Итого активы</b>	<b>43 993</b>	<b>73 119</b>
Долгосрочные обязательства	(31 661)	(19 415)
Краткосрочные обязательства	(10 352)	(41 285)
<b>Итого обязательства</b>	<b>(42 013)</b>	<b>(60 700)</b>
<b>Чистые активы</b>	<b>1 980</b>	<b>12 419</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	50%	50%
Доля Группы в чистых активах	990	6 210
<b>Балансовая стоимость доли в ассоциированных застройщиках</b>	<b>990</b>	<b>6 210</b>
млн руб.	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Выручка	1 768	834
Убыток и общий совокупный расход (100%)	(1 529)	(3 024)
<b>Доля Группы в убытке и общем совокупном расходе</b>	<b>(765)</b>	<b>(1 512)</b>

#### (b) Совместные предприятия

В 2025 и 2024 годах Группа не приобретала совместные предприятия.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года Группа осуществляет совместный контроль над ООО «Сигма Холдинг» и над группой других застройщиков, реализующих девелоперские проекты разной степени готовности в Москве.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация о совместных предприятиях как она представлена в собственной финансовой отчетности данных предприятий с учетом корректировок до справедливой стоимости на момент приобретения и для устранения различий в учетной политике. Кроме того, в таблице приводится сверка обобщенной финансовой информации с балансовой стоимостью доли Группы в совместных предприятиях.

млн руб.	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	Прочие		Прочие	
	ООО «Сигма Холдинг»	совместные предприятия	ООО «Сигма Холдинг»	совместные предприятия
<b>Доля участия, %</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>	<b>50%</b>
<b>Внеоборотные активы</b>	<b>10 973</b>	<b>1 850</b>	<b>8 306</b>	<b>3 784</b>
Основные средства	25	4	34	4
Прочие долгосрочные активы	10 948	1 846	8 272	3 780
<b>Оборотные активы</b>	<b>284 073</b>	<b>49 361</b>	<b>312 884</b>	<b>55 234</b>
Денежные средства и их эквиваленты	27 583	4 895	16 261	4 388
Прочие краткосрочные активы	256 490	44 466	296 623	50 846
<b>Итого активы</b>	<b>295 046</b>	<b>51 211</b>	<b>321 190</b>	<b>59 018</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>	<b>(105 735)</b>	<b>(6 097)</b>	<b>(158 173)</b>	<b>(18 736)</b>
Долгосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, оценочных резервов)	(94 391)	(1 313)	(139 986)	(14 764)
Прочие долгосрочные обязательства	(11 344)	(4 784)	(18 187)	(3 972)
<b>Краткосрочные обязательства</b>	<b>(110 523)</b>	<b>(26 802)</b>	<b>(85 450)</b>	<b>(24 893)</b>
Краткосрочные финансовые обязательства (за исключением торговой и прочей кредиторской задолженности, оценочных резервов)	(21 720)	(23 475)	(17 172)	(14 028)
Прочие краткосрочные обязательства	(88 803)	(3 327)	(68 278)	(10 865)
<b>Итого обязательства</b>	<b>(216 258)</b>	<b>(32 899)</b>	<b>(243 623)</b>	<b>(43 629)</b>

	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия
млн руб.				
<b>Чистые активы</b>	<b>78 788</b>	<b>18 312</b>	<b>77 567</b>	<b>15 389</b>
Доля Группы в чистых активах (%)	50%	50%	50%	50%
Доля Группы в чистых активах	39 394	9 156	38 784	7 695
Исключение нереализованной прибыли от «нисходящих» операций	623	20	1 064	166
<b>Балансовая стоимость доли в совместных предприятиях</b>	<b>40 017</b>	<b>9 176</b>	<b>39 848</b>	<b>7 861</b>

	2025		2024	
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие совместные предприятия
млн руб.				
Выручка	88 832	24 968	102 952	26 685
Операционные расходы	(67 988)	(14 087)	(73 992)	(17 951)
Прочие расходы	(1 686)	(316)	(1 250)	(19)
Финансовые доходы	4 162	1 265	4 858	781
Финансовые расходы	(15 762)	(2 461)	(13 643)	(2 883)
Расход по налогу на прибыль	(6 339)	(3 032)	(6 858)	(2 133)
<b>Прибыль и общий совокупный доход (100%)</b>	<b>1 219</b>	<b>6 337</b>	<b>12 067</b>	<b>4 480</b>
<b>Доля Группы в прибыли и общем совокупном доходе</b>	<b>610</b>	<b>3 169</b>	<b>6 034</b>	<b>2 240</b>

## 21 Прочие инвестиции

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
млн руб.		
<b>Долгосрочные</b>		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам (см. прим. 33(b))*	5 409	5 855
Долгосрочный депозит (см. прим. 28)	20 296	-
Прочие инвестиции	161	194
	<b>25 866</b>	<b>6 049</b>
Убыток от обесценения	(557)	(49)
<b>Краткосрочные</b>		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям и прочим связанным сторонам (см. прим. 33 (b))*	8 039	5 363
Займы, предоставленные третьим лицам**	29 145	3 745
Прочие инвестиции	11	-
	<b>37 195</b>	<b>9 108</b>
Убыток от обесценения	(576)	(304)

\* займы, предоставленные ассоциированным компаниям, на сумму 6 019 миллионов рублей были включены в чистые активы на момент приобретения контролирующей доли (см. прим. 20).

\*\* Займы были выданы третьим лицам по ставкам от 12% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%. Займы, предоставленные третьим сторонам, на сумму 2 912 миллионов рублей были погашены в 2025 году путем взаимозачета с кредиторской задолженностью.

Прочие инвестиции Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 31 (b)).

## 22 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Долгосрочная</b>		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	253	263
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	1 448
Прочая дебиторская задолженность	844	1 374
	<b>1 097</b>	<b>3 085</b>
<b>Краткосрочная</b>		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	410 209	291 143
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	4 647	8 495
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	4 937	6 047
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	72 731	64 140
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	82 185	39 564
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	3 473	6 718
Дебиторская задолженность по налогам	56 139	41 770
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2 939	11 796
Прочая дебиторская задолженность	34 832	27 806
	<b>672 092</b>	<b>497 479</b>
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31 (b))	(26 379)	(17 981)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 25)	(17 520)	(7 989)

## 23 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды оборудования и земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение 2025 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2025 года</b>	<b>3 537</b>	<b>1 106</b>	<b>5 557</b>	<b>203</b>	<b>10 403</b>
Заключение новых договоров аренды	-	680	23	116	819
Модификация договоров аренды	-	-	(36)	(6)	(42)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(908)	-	-	-	(908)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(61)	(1 207)	(123)	(1 391)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(612)	-	-	(612)
Выбытия дочерних компаний	(499)	(235)	(43)	(72)	(849)
Перевод в собственные основные средства	-	-	(4 120)	-	(4 120)
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>2 130</b>	<b>878</b>	<b>174</b>	<b>118</b>	<b>3 300</b>

В течение 2025 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2025 года</b>	<b>2 576</b>	<b>1 537</b>	<b>3 546</b>	<b>145</b>	<b>7 804</b>
Заключение новых договоров аренды	-	680	23	115	818
Модификация договоров аренды	-	-	(36)	(4)	(40)
Процентные расходы по аренде	131	223	503	23	880
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(124)	(417)	(4 052)	(98)	(4 691)
Выбытия дочерних компаний	(922)	(291)	(20)	(14)	(1 247)
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>1 661</b>	<b>1 732</b>	<b>(36)</b>	<b>167</b>	<b>3 524</b>

В течение 2024 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2024 года</b>	<b>4 255</b>	<b>887</b>	<b>7 413</b>	<b>56</b>	<b>12 611</b>
Заключение новых договоров аренды	-	723	2 431	223	3 377
Модификация договоров аренды	-	284	(252)	51	83
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(718)	-	-	-	(718)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(152)	(1 938)	(127)	(2 217)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(474)	-	-	(474)
Выбытия дочерних компаний	-	(162)	(19)	-	(181)
Перевод в собственные основные средства	-	-	(2 078)	-	(2 078)
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>3 537</b>	<b>1 106</b>	<b>5 557</b>	<b>203</b>	<b>10 403</b>

В течение 2024 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2024 года</b>	<b>2 556</b>	<b>1 046</b>	<b>5 144</b>	<b>73</b>	<b>8 819</b>
Заключение новых договоров аренды	-	723	2 431	175	3 329
Модификация договоров аренды	-	270	(192)	51	129
Процентные расходы по аренде	152	195	756	15	1 118
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(132)	(463)	(4 589)	(169)	(5 353)
Выбытия дочерних компаний	-	(234)	(4)	-	(238)
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>2 576</b>	<b>1 537</b>	<b>3 546</b>	<b>145</b>	<b>7 804</b>

В 2025 году Группа перевела арендованные основные средства в собственные ввиду досрочного исполнения обязательств по договорам лизинга.

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного отчета о финансовом положении, были учтены в составе незавершенного строительства в сумме 6 054 миллиона рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 767 миллионов рублей (в 2024 году: 4 682 миллиона рублей и 647 миллионов рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2026 по 2039 годы Группа оценивает в сумме 13 299 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года (на 31 декабря 2024 года: 15 877 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

## 24 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Остатки денежных средств на банковских счетах	122 333	67 208
Прочие денежные средства и их эквиваленты	237 191	165 343
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>359 524</b>	<b>232 551</b>

По состоянию на 31 декабря 2025 года денежные средства в сумме 4 583 миллиона рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2024 года: 2 223 миллиона рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ. Денежные средства в размере 22 197 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, которые открыты в рамках банковского кредитного проектного финансирования и подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2024 года: 4 532 миллиона рублей).

### Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

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

млн руб.	2025	2024
<b>На 1 января</b>	<b>388 980</b>	<b>373 129</b>
Поступление на счета эскроу	380 076	329 904
Продажа дочерних компаний, классифицированных как актив (см. прим. 10 (iv))	-	(26 167)
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(270 714)	(287 886)
зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию	(82 644)	(162 871)
зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию	(2 316)	(7 744)
<b>На 31 декабря</b>	<b>498 342</b>	<b>388 980</b>

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 31.

## 25 Убытки от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- нематериальные активы;
- запасы;
- авансы выданные.

### (a) Основные средства и нематериальные активы

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года по результатам проверки признаков обесценения основных средств признанное обесценение было несущественным, признаков обесценения нематериальных активов выявлено не было.

### (b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекала независимого оценщика для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства Группы на отчетные даты. Изменение экономической ситуации в Российской Федерации после начала специальной военной операции не оказало значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков

(например, объемы контрактации и средние цены продаж) в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями, предпринятыми Группой.

При определении чистой возможной цены продажи незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2025 года и в декабре 2024 года;
- Итоговая ожидаемая стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичных проектов Группы в декабре 2025 года и в декабре 2024 года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 15-28% (в 2024 году: 15-28%) в зависимости от стадии строительства проекта и схемы финансирования строительства.

По результатам тестирования на обесценение в 2025 году чистое начисление резерва под обесценение незавершенного строительства и прочих запасов в составе себестоимости составило 103 миллиона рублей (в 2024 году: 1 488 миллионов рублей), в том числе начисление в размере 1 361 миллион рублей (в 2024 году: 2 408 миллионов рублей), восстановление в размере 1 024 миллиона рублей (в 2024 году: 752 миллиона рублей), высвобождение резерва в связи с завершением строительства проектов или продаж готовой продукции 234 миллиона рублей (в 2024 году: 168 миллионов рублей).

#### Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования, прогнозную цену продажи и сроки начала строительства основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным и может существенно повлиять на возмещаемую стоимость реализации запасов. Группа провела анализ чувствительности по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года к изменению ключевых допущений. Возможное влияние на обесценение по результатам анализа составит:

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт	83	69
Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов	5 538	4 167
Уменьшение прогнозных цен продажи на 5%	727	765
Уменьшение прогнозных цен продажи на 15%	9 314	10 417
Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год	358	84

#### (с) Авансы выданные

Авансы, выданные по новым приобретенным проектам, тестируются на обесценение в рамках анализа доходности проекта перед его приобретением. Авансы, выданные по строящимся проектам, тестируются на обесценение в рамках оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства с использованием метода дисконтированных денежных потоков и привлечением независимого оценщика.

По результатам тестирования на обесценение в 2025 году чистое начисление резерва под обесценение авансов, выданных на строительство, и прочих авансов в составе убытков от обесценения составило 11 964 миллиона рублей (в 2024 году: 5 372 миллиона рублей), в том числе начисление 13 267 миллионов рублей (в 2024 году: 7 024 миллионов рублей), восстановление в размере 1 303 миллиона рублей (в 2024 году: 1 652 миллиона рублей). Сумма резерва в размере 4 711 миллионов рублей начислена в отношении четырех контрагентов сегмента «Девелопмент и строительство». В отношении остальных контрагентов суммы обесценения индивидуально незначительны.

## 26 Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

В августе 2023 года Группа заключила контракт о беспоставочном финансовом инструменте, в период действия которого Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по ключевой ставке ЦБ РФ+1,99%. Инструмент предусматривал преимущественное право приобретения собственных акций Группой.

Стороны договора на дату окончания его срока действия или при его досрочном исполнении должны компенсировать разницу между форвардной и рыночной стоимостью акций Группы. Для покрытия рисков, связанных с макроэкономической ситуацией, контрагенту был выплачен обеспечительный платеж в дату заключения договора в размере 33 515 миллионов рублей, который учитывался при определении справедливой стоимости финансового инструмента. В декабре 2025 года стороны пересмотрели условия контракта, в результате чего Группе возвращается обеспечительный платеж в момент исполнения инструмента.

В декабре 2025 года Группа реализовала преимущественное право покупки акций материнской компании Группы в количестве 99 894 270 шт. по цене 366 рублей за одну акцию, определенной независимым оценщиком на 15 октября 2025 года (см. прим. 27), что предусмотрено договором, в результате чего финансовый инструмент был исполнен досрочно.

В 2025 и 2024 годах изменение стоимости финансового инструмента представлено следующим образом:

млн руб.	2025	2024
<b>Справедливая стоимость на 1 января</b>	<b>3 797</b>	<b>28 850</b>
Изменение справедливой стоимости	(9 970)	(31 664)
Ежеквартальные промежуточные платежи	7 490	6 611
Возврат обеспечительного платежа	(33 515)	-
Платеж при досрочном исполнении инструмента	32 198	-
<b>Справедливая стоимость на 31 декабря</b>	<b>-</b>	<b>3 797</b>

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 31 декабря 2024 года была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	31 декабря 2024 года
Количество акций по договору:	99 894 270 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	409.186 рублей
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,99%
Дата истечения срока:	31 января 2026 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	не предусмотрен
Безрисковая ставка:	18,58%
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	18,67%
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	22,97%

## 27 Собственный капитал

### (a) Дивиденды

В 2025 и 2024 годах Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

### (b) Операции с собственными акциями

В 2025 и 2024 годах Группа продавала собственные акции в рамках сделок РЕПО с обязательством их обратного выкупа (см. прим. 28). По состоянию на 31 декабря 2025 года обязательства по договорам РЕПО исполнены.

В декабре 2025 года в рамках исполнения контракта о беспоставочном финансовом инструменте Группа реализовала преимущественное право покупки акций материнской компании и выкупила собственные акции на общую сумму 36 562 миллиона рублей.

### (с) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода и составило 660 497 тысяч акций.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.

тыс. акций	2025	2024
Акции в обращении на 1 января*	615 865	615 865
Влияние сделок по покупке и продаже собственных акций	(4 105)	-
Средневзвешенное количество акций за отчетный период	<b>611 760</b>	<b>615 865</b>

\* Акции в обращении не включают собственные выкупленные акции, проданные по договорам РЕПО.

## 28 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости. Информация о подверженности Группы кредитному риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 31.

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	6 999	53 008
Необеспеченные банковские кредиты	-	1 925
Необеспеченные займы полученные	278	1 096
Проектное финансирование	569 083	485 795
Обеспеченные банковские кредиты	105 342	2 331
Проценты к уплате	<u>33 014</u>	<u>23 395</u>
	<b>714 716</b>	<b>567 550</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	35 368	-
Необеспеченные банковские кредиты	6 203	1 530
Необеспеченные займы полученные	18 876	11 449
Проектное финансирование	37 704	63 564
Обеспеченные банковские кредиты	2 331	2 320
Обязательство по договору РЕПО	-	46
Проценты к уплате	<u>4 185</u>	<u>2 304</u>
	<b>104 667</b>	<b>81 213</b>
	<b>819 383</b>	<b>648 763</b>

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 878 га (на 31 декабря 2024 года: 1 268 га), балансовой стоимостью 192 590 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 220 964 миллиона рублей);

- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	99%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%
ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Середнево»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Приморье»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Часовая»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лотан»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Озерная 44»	100%	100%
АО «Компания Атол»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Л-Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Экстраград»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Столица»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Симоновская набережная»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Альмандин»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Пегас»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ЦентрПолис»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Спектр»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Алтын»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ЭкоСтрой»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Сахалин»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Артстрой»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «МТ-Девелопмент»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Юстина»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Авангард»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лиговский сити»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Урал»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК-Тура»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Перспективные инвестиции»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Ижорская»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Новый горизонт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Москворецкий дом»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Риверсайд»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Териберский берег»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Формула-ДВ»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Ясенево парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Перспективные решения»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «НМ-Консалт»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПИК Благовещенск»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «ПрометейСити»	100%	100%

	Процентная доля акционерного/ уставного капитала в залоге	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
АО «Смартпроект»	100%	100%
АО «ТЕМП»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Геопарк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Синто-Инвест»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Ладожский»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Созвездие»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик Стройком»	100%	100%
АО «Порт-Сити»	-	100%
ООО «Специализированный застройщик «Улица Ботаническая»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лужнецкий квартал»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Оптимал»	50%	50%
ООО «Специализированный застройщик «Проект Строй»	100%	100%
АО «Автокомбинат № 14»	96,02%	96,02%
ООО «Специализированный застройщик «Пик Байкала»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Жилстройиндустрия»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Радиус»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Импульс»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «МПЖБ-18»	100%	100%
ООО «ПИК Образовательные проекты-Благовещенск»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Азимут»	100%	49%
АО «Специализированный застройщик «Элитград»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Улица Хади Такташа»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Грани»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Луч»	100%	-

По состоянию на 31 декабря 2025 года обеспечением по одному из кредитов Группы выступают денежные средства в размере 20 296 миллионов рублей, размещенные на депозитном счете (см. прим. 21).

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 674 427 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 490 051 миллион рублей) Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные условия, предусмотренные кредитными соглашениями. По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года у Группы не было нарушений ковенантов, которые потребовали бы классификации долгосрочных кредитных обязательств в состав краткосрочных. По оценкам руководства Группы вероятность нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты низкая.

### Выпуск и погашение облигаций

В феврале 2024 года согласно требованиям Указа Президента РФ от 5 июля 2022 года № 430 «О репатриации резидентами-участниками внешнеэкономической деятельности иностранной валюты и валюты Российской Федерации» Группа разместила замещающий выпуск российских облигаций на сумму, эквивалентную 456 миллионам долларов США, с условиями размещения, аналогичными соответствующим критериям еврооблигаций. Соответственно, этот выпуск не увеличивает задолженность Группы.

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года держатели обменяли еврооблигации объемом 482 миллиона долларов США на облигации российских выпусков Группы.

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска (за исключением еврооблигаций, купонный доход по которым выплачивается в дату погашения).

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 31 (е).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 31 декабря 2025 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2024 года в консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,5%	2026-2034	28 093	28 086	28 849	28 834
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,75% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2026	1 595	1 595	4 187	4 187
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%	2029	910	889	-	-
Проектное финансирование	руб	переменная*	2026-2039	646 155	576 217	561 031	516 338
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2026	2 331	2 331	4 651	4 651
Обеспеченные банковские кредиты	юани	5%	2027	105 342	105 342	-	-
Необеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,05%	2026	6 203	6 203	3 455	3 455
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3%	по требованию	-	-	46	46
Необеспеченные займы полученные	руб	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,2%	2026-2029	20 714	19 154	13 002	12 545
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	3 385	3 286	4 400	4 301
Облигации	долл. США	5,625%	2026	32 106	32 082	41 732	41 708
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
				<b>853 834</b>	<b>782 184</b>	<b>668 353</b>	<b>623 064</b>

\* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+4,5% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2024 года: переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,59% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

Сверка изменений активов и обязательств, обусловленных финансовой деятельностью

млн руб.	Обязательства		Активы	
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Итого
<b>На 1 января 2025 года</b>	<b>648 763</b>	<b>7 804</b>	<b>(3 797)</b>	<b>652 770</b>
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	242 002	(3 811)	(6 173)	232 018
Начисленные проценты	142 720*	880	-	143 600
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	(98 794)	-	-	(98 794)
Проценты уплаченные	(24 806)	(880)	-	(25 686)
Заключение новых договоров аренды	-	818	-	818
Модификация договоров аренды	-	(40)	-	(40)
Переоценка беспоставочного финансового инструмента	-	-	9 970	9 970
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	(84 960)	-	-	(84 960)
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив (см. прим. 20)	7 149	-	-	7 149
Реклассификация в кредиторскую задолженность	(1 790)	-	-	(1 790)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	(9 724)	-	-	(9 724)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	-	(1 247)	-	(1 247)
Прочие изменения	(1 177)	-	-	(1 177)
<b>На 31 декабря 2025 года</b>	<b>819 383</b>	<b>3 524</b>	<b>-</b>	<b>822 907</b>

\* в том числе 32 927 миллионов рублей начислены по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (см. прим. 11).

млн руб.	Обязательства			Активы	
	Кредиты и займы	Обязательства по аренде	Дивиденды к уплате	Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	Итого
<b>На 1 января 2024 года</b>	<b>660 997</b>	<b>8 819</b>	<b>-</b>	<b>(28 850)</b>	<b>640 966</b>
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	184 712	(4 235)	(97)	(6 611)	173 769
Начисленные проценты	111 438*	1 118	-	-	112 556
Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу	(65 465)	-	-	-	(65 465)
Проценты уплаченные	(27 480)	(1 118)	-	-	(28 598)
Заключение новых договоров аренды	-	3 329	-	-	3 329
Модификация договоров аренды	-	129	-	-	129
Переоценка беспоставочного финансового инструмента	-	-	-	31 664	31 664
Начисление дивидендов	-	-	125	-	125
Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов	(170 615)	-	-	-	(170 615)
Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив	2 255	-	-	-	2 255
Выбытие дочерних компаний, классифицированных как актив	(50 779)	-	-	-	(50 779)
Реклассификация в кредиторскую задолженность	(1 050)	-	-	-	(1 050)
Курсовые разницы при пересчете из других валют	5 438	-	-	-	5 438
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)	(565)	(238)	-	-	(803)
Прочие изменения	(123)	-	(28)	-	(151)
<b>На 31 декабря 2024 года</b>	<b>648 763</b>	<b>7 804</b>	<b>-</b>	<b>(3 797)</b>	<b>652 770</b>

\* в том числе 32 663 миллиона рублей начислены по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (см. прим. 11).

## 29 Резервы и условные обязательства

млн руб.	Резерв на завершение строительства и по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2025 года	17 548	3 721	919	22 188
Начисление резерва	17 130	89	1 534	18 753
Восстановление резерва	(7 798)	(1 086)	-	(8 884)
Использование резерва	(14 086)	(575)	(136)	(14 797)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(158)	11	-	(147)
На 31 декабря 2025 года	12 636	2 160	2 317	17 113

  

млн руб.	Резерв на завершение строительства и по убыточным контрактам	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2024 года	22 353	3 212	562	26 127
Начисление резерва	22 087	2 066	536	24 689
Восстановление резерва	(3 706)	(920)	-	(4 626)
Использование резерва	(23 102)	(632)	(175)	(23 909)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	(84)	(5)	(4)	(93)
На 31 декабря 2024 года	17 548	3 721	919	22 188

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов существенно не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

## Резерв на завершение строительства

Расчет резерва на завершение строительства в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры производился и признавался на основании сложившихся средних закупочных цен на материалы и субподрядные работы в четвертом квартале 2025 года и сроков окончания проектов или определенных очередей от 1 до 3 лет.

Кроме того, резерв на завершение строительства включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков под проекты, в которых началась продажа объектов недвижимости, в сумме 1 387 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года (на 31 декабря 2024 года: 2 192 миллиона рублей).

Группа признала резерв по исполнению обязательства по переселению обманутых дольщиков в сумме всех затрат, которые она предполагает понести для строительства квартир обманутым дольщикам в течение трех лет, и по состоянию на 31 декабря 2025 года отразила в составе резерва на завершение строительства.

В 2025 году эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 197 миллионов рублей (в 2024 году: 4 148 миллионов рублей).

## Условные обязательства по уплате налогов

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль, а также прочих налогов Группа учитывает особенности налоговой системы Российской Федерации, которая продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений. Временами они являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа цен применительно к некоторым операциям между компаниями Группы на внутреннем рынке. Контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 миллиард рублей, число таких операций в 2025 году и в 2024 году было незначительным.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что налогоплательщик искажил сведения об объектах налогообложения, подлежащих отражению в налоговом и (или) бухгалтерском учете либо налоговой отчетности.

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

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков с учетом положений статьи 54.1

Налогового кодекса Российской Федерации, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению Руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенными.

#### **Резерв и условные обязательства по судебным разбирательствам**

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 2 160 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 3 721 миллион рублей).

По оценке Руководства Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам.

#### **Резерв по гарантийным обязательствам**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ. Возможные гарантийные обязательства на 31 декабря 2025 года составляют 2 317 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 919 миллионов рублей).

#### **Условные обязательства по страхованию**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ и нарушением сроков строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное отрицательное влияние на деятельность Группы и ее финансовое положение.

### 30 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Долгосрочная</b>		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	19 504	20 562
Кредиторская задолженность по договорам подряда	316	370
Прочие обязательства	667	1 360
	<b>20 487</b>	<b>22 292</b>
<b>Краткосрочная</b>		
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	333 418	192 547
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 668	1 673
Авансы полученные прочие	11 721	15 469
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	47 720	50 176
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	3 099	3 048
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	11 920	10 511
Задолженность перед персоналом	15 063	13 052
Прочие налоги к уплате	51 051	36 525
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	3 200	1 844
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	4 505	8 799
Прочая кредиторская задолженность	10 146	11 776
	<b>493 511</b>	<b>345 420</b>

По состоянию на 31 декабря 2025 года балансовая сумма кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, и рассчитанная с применением ставок дисконтирования от 9,66% до 23,91%, со сроками погашения с 2026 по 2033 годы, составила 26 259 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 27 489 миллионов рублей, с применением ставок дисконтирования от 9,66% до 19,93%, со сроками погашения с 2025 по 2033 годы). Основными показателями, которые могут оказать влияние на размер кредиторской задолженности, Группа определила цены реализации. В случае уменьшения или увеличения цены реализации объектов недвижимости на 15% данная кредиторская задолженность изменится ориентировочно на 4 393 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: 5 088 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 31.

## 31 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 31 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Уровень 1</b>			
<b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	-	3 797
<b>Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>			
Облигации, выпущенные без обеспечения	28	(44 192)	(54 874)
<b>Уровень 3</b>			
<b>Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	22	458 661	346 924
Прочие инвестиции, включая займы выданные и банковские депозиты	21	63 061	15 157
<b>Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>			
Кредиты и займы	28	(775 191)	(593 889)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	30	(96 572)	(99 647)
		<b>(394 233)</b>	<b>(382 532)</b>

### (а) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Система управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Совет директоров.

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

Комитет по аудиту Группы контролирует то, каким образом руководство обеспечивает соблюдение политики и процедур Группы по управлению рисками, и анализирует адекватность системы управления рисками применительно к рискам, которым подвергается Группа. Комитет по аудиту осуществляет свои надзорные функции в тесном взаимодействии со службой внутреннего аудита.

## **(b) Кредитный риск**

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

### **(i) Продажа квартир физическим лицам**

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты или с использованием эскроу счетов. При расчете ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по договорам с покупателями на продажу объектов недвижимости с использованием эскроу-счетов, открытых в уполномоченном банке, используется его кредитный рейтинг.

### **(ii) Дебиторская задолженность организаций**

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

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

- Дебиторская задолженность по договорам строительных услуг и реализации объектов недвижимости, включая активы по договорам;
- Дебиторская задолженность потребителей услуг, оказываемых сегментом «Эксплуатация», за исключением задолженности потребителей услуг ЖКХ;
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

По таким услугам, как реализация строительных услуг, Группа, как правило, выполняет работы при наличии поручительства или банковской гарантии. Основные потребители – государственные и коммерческие застройщики.

Подробная информация о концентрации выручки представлена в примечании 7.

### **(iii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ**

При просрочке оплат за услуги ЖКХ более чем на 3 месяца Группа использует усиленные процедуры по информированию должников о задолженности, а в дальнейшем может принять меры принудительного взыскания. Ожидаемые кредитные убытки были оценены на основании накопленной статистики за последние три года по собираемости долгов с учетом сроков просрочки платежей, в том числе с учетом экономического положения региона предоставления услуги. Основные дебиторы – собственники жилых помещений.

### **(iv) Гарантии**

В 2025 году в рамках многостороннего Генерального соглашения на приобретение земельных участков в Москве для застройки Группа выдала финансовую гарантию на возмездной основе по договору поручительства одной из сторон Генерального соглашения в отношении полученного кредита на сумму 14 000 миллионов юаней со сроком погашения до 2030 года по ставке 5%.

По состоянию на 31 декабря 2025 года нетто-величина актива в отношении премии к получению и обязательства по выпущенному договору финансовой гарантии учтена в составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности в размере 1 347 миллионов рублей.

Одновременно Группа заключила договор встречной финансовой гарантии с другой стороной Генерального соглашения, согласно которой у Группы есть право возмещения возможных убытков. Встречное поручительство учитывается как средство повышения кредитного качества при оценке ОКУ по выпущенной финансовой гарантии.

В отношении партнера и компании, предоставившей встречную финансовую гарантию, Группа оценила возможность резерва, равного 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. При оценке Группа использовала количественную и качественную информацию о компаниях и провела анализ, основанный на опыте Группы в обоснованной оценке кредитного качества. В результате анализа Группа оценила риск возникновения дефолта как минимальный, а кредитный рейтинг обеих компаний по внутренней классификации Группы оценен выше среднего.

### Уровень кредитного риска

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

млн руб.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	63 061	15 157
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	-	3 797
Дебиторская задолженность, включая активы по договору	458 661	346 924
Денежные средства и их эквиваленты	359 524	232 551
	<b>881 246</b>	<b>598 429</b>

### Убытки от обесценения

Изменение в оценочных резервах под ожидаемые кредитные убытки в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, и активов по договорам в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2025 года	353	17 981	18 334
Использование резерва	(107)	(1 952)	(2 059)
Начисление резерва	951	17 486*	18 437
Восстановление резерва	(60)	(1 078)	(1 138)
Выбытие резерва	(4)	(6 058)	(6 062)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2025 года	<b>1 133</b>	<b>26 379</b>	<b>27 512</b>

\* включая начисленное обесценение в сумме 6 501 миллион рублей в связи с невозможностью получения денежных средств в счет погашения дебиторской задолженности одного из контрагентов.

млн руб.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолженность	Итого
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2024 года	186	15 023	15 209
Использование резерва	-	(503)	(503)
Начисление резерва	284	5 768	6 052
Восстановление резерва	(96)	(2 258)	(2 354)
Выбытие резерва	(21)	(49)	(70)
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2024 года	<b>353</b>	<b>17 981</b>	<b>18 334</b>

Группа на постоянной основе анализирует качество и объем дебиторской задолженности и принимает превентивные меры, направленные на снижение рисков, такие как ужесточение требований к подбору подрядчиков, расторжению договоров с подрядчиками с низким внутренним кредитным рейтингом, пересмотром условий авансирования подрядных работ.

(v) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Обесценение на 31 декабря 2025 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
Высокий	423 964	(28)	305 849	(45)
Выше среднего	17 872	(330)	18 737	(629)
Средний	12 457	(1 062)	15 556	(1 827)
Ниже среднего	168	(43)	2 437	(416)
Низкий	653	(318)	1 307	(619)
Дефолт	24 635	(23 245)	14 553	(13 078)
<b>Итого</b>	<b>479 749</b>	<b>(25 026)</b>	<b>358 439</b>	<b>(16 614)</b>

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и прочим инвестициям основывается на внутреннем кредитном рейтинге. Группа оценивает уровень внутреннего кредитного рейтинга, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, участия контрагентов в судебных делах, и прочих доступных факторов риска.

Группа присваивает контрагентам следующие категории рейтингов:

- Высокий – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств по уплате денежных средств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства. В основном это контрагенты, чья задолженность обеспечена наличием денежных средств на счетах эскроу;
- Выше среднего – контрагенты, относящиеся к данной категории, обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, и неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе, по оценке Группы, не смогут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства;
- Средний – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены некоторые факторы риска, которые свидетельствуют, что контрагенты обладают достаточными возможностями для выполнения своих договорных обязательств в ближайшей перспективе, но неблагоприятные изменения в экономических и деловых условиях в более долгосрочной перспективе могут снизить способность контрагента выполнять свои договорные обязательства по уплате;
- Ниже среднего – к данной категории Группа относит контрагентов, по которым в результате анализа были выявлены признаки финансовой несостоятельности по некоторым из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может снизиться способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и отсутствовать в долгосрочной перспективе;
- Низкий – к данной категории Группа относит контрагентов, в результате анализа которых были выявлены признаки финансовой несостоятельности по большинству из анализируемых факторов риска. У контрагентов данной категории может отсутствовать способность выполнять свои договорные обязательства по уплате в ближайшее время и/или в перспективе;
- Дефолт – к данной категории Группа относит контрагентов, задолженность которых считает невозвратной.

**(vi) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ**

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Обесценение на 31 декабря 2025 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
от 0 до 30 дней	4,29%	1 912	(82)	2 882	(148)
от 31 до 90 дней	4,38%	411	(18)	435	(22)
от 91 до 180 дней	4,22%	166	(7)	266	(14)
от 181 до 360 дней	4,51%	244	(11)	327	(17)
от 1 до 3 лет	39,05%	991	(387)	1 093	(406)
свыше 3 лет	54,12%	1 567	(848)	1 463	(760)
<b>Итого</b>		<b>5 291</b>	<b>(1 353)</b>	<b>6 466</b>	<b>(1 367)</b>

**(vii) Прочие инвестиции**

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Обесценение на 31 декабря 2025 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
Высокий	58 699	(5)	11 806	(4)
Выше среднего	1 814	(29)	1 107	(30)
Средний	2 715	(167)	2 024	(84)
Ниже среднего	49	(15)	7	(5)
Дефолт	917	(917)	566	(230)
<b>Итого</b>	<b>64 194</b>	<b>(1 133)</b>	<b>15 510</b>	<b>(353)</b>

**(viii) Денежные средства**

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в основном в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня А+ по национальной рейтинговой шкале рейтинговых агентств АО «Эксперт РА» и АО «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Казначейство Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних компаний с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств.

Согласно требованиям законодательства РФ Группа реализует объекты недвижимости в основном по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. По оценкам руководства, расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывают существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства, так как по завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей,

размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства (см. прим. 36 (b)(i)).

Информация о финансовых гарантиях указана в примечании 31 (b)(iv).

**Риск соблюдения условий договоров**

Группа активно отслеживает соблюдение всех условий кредитных договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем любой случай неисполнения произойдет.

По инструментам с переменной ставкой для раскрытия прогноза будущих платежей по процентам по кредитам и займам использованы действующие на отчетную дату ставки без учета их изменения в зависимости от изменения ставки ЦБ РФ в будущих периодах и/или соотношения средств, размещенных на счетах эскроу, с задолженностью по проектному финансированию.

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей:

31 декабря 2025 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	Больше 5 лет	
Банковские кредиты	720 663	26 640	19 604	307 761	183 015	155 930	97 679	790 629
Облигации	42 367	-	35 491	-	7 000	-	-	42 491
Займы	19 154	184	20 252	-	-	278	-	20 714
Проценты к уплате*	37 199	10 189	11 758	51 353	43 150	38 599	13 835	168 884
Торговая и прочая кредиторская задолженность	96 572	78 663	4 526	8 728	9 728	12 759	2 583	116 987
Обязательства по аренде	3 524	2 487	441	608	283	323	484	4 626
	<b>919 479</b>	<b>118 163</b>	<b>92 072</b>	<b>368 450</b>	<b>243 176</b>	<b>207 889</b>	<b>114 581</b>	<b>1 144 331</b>

31 декабря 2024 года

млн руб.	Балансовая стоимость	Денежные потоки по договору						Итого
		0-6 мес.	6-12 мес.	1-2 года	2-3 года	3-5 лет	Больше 5 лет	
Банковские кредиты	557 465	26 835	40 627	129 139	141 145	169 319	95 108	602 173
Облигации	53 008	-	-	46 132	-	7 000	-	53 132
Займы и обязательство по договору РЕПО	12 591	10 846	1 106	1 096	-	-	-	13 048
Проценты к уплате*	25 699	7 476	9 271	43 245	55 328	86 590	30 327	232 237
Торговая и прочая кредиторская задолженность	99 647	75 465	2 881	6 021	8 076	15 296	7 950	115 689
Обязательства по аренде	7 804	3 035	2 159	3 213	1 418	642	688	11 155
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	(3 797)	3 971	4 040	1 515	-	-	-	9 526
	<b>752 417</b>	<b>127 628</b>	<b>60 084</b>	<b>230 361</b>	<b>205 967</b>	<b>278 847</b>	<b>134 073</b>	<b>1 036 960</b>

\* Помимо погашения балансовой стоимости процентов к уплате, отраженной на отчетную дату, будущие денежные потоки включают ожидаемые будущие проценты, которые не являются задолженностью Группы на отчетную дату, и признаются по мере возникновения.

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов (анализ чувствительности по финансовым инструментам, учитываемым по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке, представлен в прим. 26). Управление рыночным риском осуществляется с целью удерживать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

**(i) Валютный риск**

Группа подвергается валютному риску в той степени, в какой существует несоответствие между валютами, в которых выражены продажи, закупки и займы, и соответствующими функциональными валютами предприятий Группы. У Группы есть активы и обязательства, номинированные в следующих основных иностранных валютах:

млн руб.	Выражены в долл. США		Выражены в филиппинском песо		Выражены в китайском юане		Итого	
	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства и их эквиваленты	1	1	1	1	97 558	-	97 560	2
Долгосрочный депозит	-	-	-	-	20 296	-	20 296	-
Дебиторская задолженность	2	48	-	10 166	1 347	-	1 349	10 214
Кредиты и займы	-	-	-	-	(105 334)	-	(105 334)	-
Облигации	(36 879)	(46 009)	-	-	-	-	(36 879)	(46 009)
Кредиторская задолженность	(25)	(46)	(170)	(755)	(354)	-	(549)	(801)
Обязательство по аренде	-	-	-	(345)	-	-	-	(345)
	<b>(36 901)</b>	<b>(46 006)</b>	<b>(169)</b>	<b>9 067</b>	<b>13 513</b>	<b>-</b>	<b>(23 557)</b>	<b>(36 939)</b>

Группа не использовала производные финансовые инструменты для уменьшения подверженности колебаниям валютных курсов. Политика Группы нацелена на удержание нетто-позиции, подверженной риску, в допустимых пределах посредством покупки или продажи иностранной валюты по курсам «спот», когда это необходимо, для устранения краткосрочной несбалансированности.

**Анализ чувствительности**

Ослабление курса рубля по отношению к иностранным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли за год на суммы, приведенные ниже.

При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными. В 2024 году применялся аналогичный подход для анализа.

млн руб.	2025	2024
Доллар США	11 070	13 802
Филиппинское песо	51	(2 720)
Китайский юань	(4 054)	-
	<b>7 067</b>	<b>11 082</b>

Укрепление курса рубля по отношению к данным валютам на 30% по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года имело бы противоположный эффект при сохранении

вышеуказанных числовых значений при условии, что все остальные переменные остаются неизменными.

**(ii) Риск изменения процентных ставок**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, а также беспоставочные финансовые инструменты, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой и по беспоставочным финансовым инструментам). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

**Уровень риска**

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы включали:

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
<b>Финансовые активы с переменной ставкой</b>		<b>29 592</b>	<b>15 794</b>
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	26	-	3 797
Займы выданные		29 592	11 997
<b>Финансовые активы с фиксированной ставкой</b>		<b>270 620</b>	<b>167 224</b>
Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов		235 121	161 966
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	22	337	332
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий и прочая дебиторская задолженность	22	1 865	1 960
Займы выданные и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций	21	33 297	2 966
<b>Финансовые обязательства с переменной ставкой</b>		<b>(622 320)</b>	<b>(577 055)</b>
Кредиты и займы	28	(622 320)	(577 055)
<b>Финансовые обязательства с фиксированной ставкой</b>		<b>(190 825)</b>	<b>(84 474)</b>
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков		(26 208)	(28 506)
Прочая кредиторская задолженность		(1 229)	(2 155)
Кредиты и займы	28	(159 864)	(46 009)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	23	(3 524)	(7 804)
		<b>(512 933)</b>	<b>(478 511)</b>

**Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой**

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

**Анализ чувствительности потоков денежных средств по финансовым обязательствам со ставкой процента, зависящей от изменения ключевой ставки ЦБ РФ**

Изменение ставок процента на 1 процентный пункт на 31 декабря 2025 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов ориентировочно на 2 841 миллион рублей (на 31 декабря 2024 года: на 2 554 миллиона рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года было дополнительно рассчитано влияние изменения ставок процента на 5 процентных пунктов на величину процентных расходов до капитализации в состав стоимости запасов. Изменение ставок процента на 5 процентных пунктов на 31 декабря 2025 года увеличило (уменьшило) бы величину процентных расходов до капитализации

в состав стоимости запасов ориентировочно на 14 204 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: на 12 770 миллионов рублей).

#### (е) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, была ниже балансовой на 935 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость была ниже балансовой на 2 897 миллионов рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций и выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 114 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 6 373 миллиона рублей).

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года активный рынок в отношении еврооблигаций и облигаций замещающего их выпуска отсутствовал. Справедливая стоимость указанных выпусков приравнена к их балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не может быть меньше балансовой стоимости обязательства.

#### (ф) Управление капиталом

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к скорректированной EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и скорректированной EBITDA раскрывается в примечании 38.

## 32 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа контролировала 398 юридических лиц (на 31 декабря 2024 года: 409 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность. Основные дочерние компании включают 162 компании-застройщика (на 31 декабря 2024 года: 140 компаний-застройщиков), в которых Группа не имеет существенной неконтролирующей доли владения, за исключением девяти компаний-застройщиков с неконтролирующей долей от 24,99% до 50%, а также указанные в таблице ниже:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ООО «ПИК-Корпорация»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ПИК-Инвестпроект»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Генеральный подрядчик-МФС»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ГлобалСтройТех»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ист КонТех»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «ИнжСтрой-Инновации»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «МЭЛ»	Россия	100%	100%	100%	100%
АО «Межрегионпторг»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Префаб Технологии»	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «Ловител»	Россия	50%	50%	50%	50%
ООО «ПИК-Комфорт»	Россия	100%	100%	100%	100%

### 33 Операции со связанными сторонами

#### (a) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в отчетном году, составили:

млн руб.	2025	2024
Заработная плата и премии	4 087	3 047
Страховые взносы	628	485
<b>Итого</b>	<b>4 715</b>	<b>3 532</b>

#### (b) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	31 декабря 2025 года			31 декабря 2024 года		
	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
<b>Активы</b>						
Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 16,1%, долгосрочные	-	5 409	5 409	-	5 427	5 427
Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 12,8%, краткосрочные	-	8 039	8 039	-	5 195	5 195
Дебиторская задолженность долгосрочная	784	-	784	1 299	-	1 299
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	7 103	332	7 435	14 020	456	14 476
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	1	17	18	243	20	263
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	111	49	160	77	7	84
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	4	3 394	3 398	-	2 477	2 477
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	45 278	45 278	-	22 026	22 026
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	1	37	38	15	78	93
Прочая дебиторская задолженность	2 779	9 731	12 510	775	10 964	11 739
<b>Итого активы</b>	<b>10 783</b>	<b>72 286</b>	<b>83 069</b>	<b>16 429</b>	<b>46 650</b>	<b>63 079</b>

\* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

	31 декабря 2025 года			31 декабря 2024 года		
	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
<b>млн руб.</b>						
<b>Обязательства</b>						
Необеспеченные займы полученные, долгосрочные	-	-	-	-	(15)	(15)
Необеспеченные займы полученные, краткосрочные	-	-	-	(150)	(643)	(793)
Долгосрочные проценты к уплате	-	-	-	(36)	-	(36)
Краткосрочные проценты к получению	(26)	-	(26)	(1)	(61)	(62)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(5)	-	(5)	(13)	-	(13)
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(36 806)	(2)	(36 808)	(32 438)	(37)	(32 475)
Авансы полученные прочие	-	(342)	(342)	(613)	(846)	(1 459)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(190)	(511)	(701)	(111)	(489)	(600)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(2 777)	(1 728)	(4 505)	(1 677)	(7 122)	(8 799)
Прочая кредиторская задолженность	(568)	(108)	(676)	(1 914)	(516)	(2 430)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(32)	(1)	(33)	(24)	-	(24)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	-	(4 309)	(4 309)	-	-	-
<b>Итого обязательства</b>	<b>(40 404)</b>	<b>(7 001)</b>	<b>(47 405)</b>	<b>(36 977)</b>	<b>(9 729)</b>	<b>(46 706)</b>
<b>Итого активы и обязательства</b>	<b>(29 621)</b>	<b>65 285</b>	<b>35 664</b>	<b>(20 548)</b>	<b>36 921</b>	<b>16 373</b>

\* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

(с) Обороты со связанными сторонами

(i) Доходы/расходы от операций со связанными сторонами

млн руб.	2025			2024		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	36 456	658	37 114	34 931	-	34 931
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	245	-	245	812	-	812
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	71	83	154	186	253	439
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	30	30	-	30	30
Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг	(378)	(9 808)	(10 186)	(331)	(8 261)	(8 592)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(27)	23	(4)	2	119	121
Процентные доходы	43	922	965	12	1 143	1 155
Прочие финансовые доходы	2	78	80	157	483	640
Прочие финансовые расходы	(12)	(476)	(488)	(1 916)	(695)	(2 611)
<b>Итого</b>	<b>36 400</b>	<b>(8 490)</b>	<b>27 910</b>	<b>33 853</b>	<b>(6 928)</b>	<b>26 925</b>

(ii) Движение денежных средств по операциям со связанными сторонами

млн руб.	2025			2024		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Предоставление займов	-	(8 906)	(8 906)	-	(10 096)	(10 096)
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нереализованной прибыли за период	-	-	-	-	(1 378)	(1 378)
Получение займов	-	271	271	-	-	-
(Возврат)/получение платежей по договорам реализации земельных участков	-	(4 046)	(4 046)	(17 758)	1 669	(16 089)
Выплаты участникам	1 738	-	1 738	27 780	-	27 780
<b>Итого</b>	<b>1 738</b>	<b>(12 681)</b>	<b>(10 943)</b>	<b>10 022</b>	<b>(9 805)</b>	<b>217</b>

\* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

## 34 События после отчетной даты

В начале 2026 года акционерное общество «Недвижимые активы» приобрело акции Группы, сконцентрировав на себе 63% акций, а также в соответствии с действующим законодательством направило обязательную оферту на приобретение 15,12% акций Группы.

## 35 База для оценки

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости, за исключением статей, которые отражены в примечании 5 «Оценка справедливой стоимости» данной консолидированной финансовой отчетности и оценивались на альтернативной основе на каждую отчетную дату.

## 36 Существенные положения учетной политики

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

### (a) Принципы консолидации

#### (i) Сделки по объединению бизнеса

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

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

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

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

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

#### (ii) Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты, в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, и классифицирует такие сделки как приобретение активов, поскольку данные компании на дату приобретения не имеют других существенных активов, не относящихся к проекту. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, учитывается как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

Сделки по приобретению контроля над ассоциированными компаниями, владеющими земельными участками, которые ранее учитывались методом долевого участия, Группа классифицирует как приобретение активов в том случае, если Группа приобретала доли участия в таких ассоциированных компаниях для реализации девелоперских проектов и данные компании на дату приобретения контроля не имеют других существенных активов, не относящихся к проекту.

**(iii) Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемой компании на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочерней компании, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

Неконтролирующая доля в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, уставы которых предусматривают возможность выхода одного из участников по его требованию и выплату стоимости его доли, признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательной величины чистых активов дочерних предприятий в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле не признается. Результат, приходящийся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражается в составе финансовых расходов.

Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочерних компаниях, зарегистрированных в форме акционерных обществ, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

**(iv) Дочерние компании**

Дочерними являются компании, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернюю компанию, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данной компании с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних компаний отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних компаний подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

**(v) Потеря контроля**

При утрате контроля над дочерней компанией Группа прекращает признание ее активов и обязательств, а также относящихся к ней неконтролирующих долей и других составляющих ее собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшую дочернюю компанию, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированную компанию (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанную компанию.

**(vi) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия**

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях.

Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Если Группе принадлежит от 20 до 50 процентов прав голосования в компании, то наличие значительного влияния предполагается. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам.

Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. Себестоимость инвестиции включает также затраты по сделке.

В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля.

Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени.

**(vii) Операции, исключаемые при консолидации**

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

**(b) Выручка по договорам с покупателями**

Группа признает выручку по существующим договорам, когда или по мере того, как передаются идентифицируемые товары и/или услуги покупателю и договор с покупателем считается существующим, если получение возмещения является вероятным. Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом. Оценивая вероятность получения суммы возмещения, Группа принимает во внимание только способность и намерение покупателя выплатить данную сумму возмещения при наступлении срока платежа.

Группа объединяет два или более договоров, заключенных одновременно или почти одновременно с одним покупателем (или покупателями, входящими в одну группу компаний), и учитывает такие договоры как один договор в случае соблюдения одного или нескольких критериев ниже:

- договоры согласовывались как пакет с одной коммерческой целью;
- сумма возмещения к уплате по одному договору зависит от цены или выполнения другого договора; либо
- товары или услуги, обещанные по договорам (или некоторые товары или услуги, обещанные по каждому договору), представляют собой одну обязанность к исполнению.

Цена сделки — это сумма возмещения, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу обещанных товаров или услуг покупателю, исключая суммы, полученные от имени третьих сторон. Возмещение, обещанное по договору с покупателем, может включать в себя фиксированные суммы, переменные суммы либо и те, и другие.

В целях расчета цены сделки сумма возмещения, обещанного по договору, корректируется с учетом временной стоимости денег для того, чтобы признать выручку в сумме, которую покупатель заплатил бы за объекты недвижимости, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как) исполняется обязанность по договору. Значительный компонент финансирования отражается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе отдельной строкой.

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием счетов эскроу и по прочим договорам с покупателями, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют

собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. При этом затраты на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность, и стоимость приобретения земельных участков/активов в форме права пользования земельными участками не учитываются в расчете процента завершенности объектов строительства и признаются в себестоимости по мере передачи контроля над объектами недвижимости покупателям по мере роста процента завершенности объектов.

Подход к определению величины выручки по договорам купли-продажи и прочим видам договоров на приобретение готовых объектов недвижимости в домах, введенных в эксплуатацию, аналогичен подходу, определенному для ДДУ.

Группа реализует земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков.

Возмещение, полученное в неденежной форме, оценивается по справедливой стоимости полученных активов или услуг.

**Цена сделки по договорам на приобретение недвижимости без использования эскроу-счетов**

Если договор на приобретение недвижимости был заключен без использования эскроу-счетов, то возмещение, предусмотренное договором, как правило, корректируется с учетом значительного компонента финансирования. Группа не применяет упрощение практического характера, позволяющее не корректировать возмещение, предусмотренное договором, на значительный компонент финансирования по договорам, по которым период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части не превышает 12 месяцев.

Группа оценивает значительный компонент финансирования в момент вступления договора в законную силу, используя ставку дисконтирования по портфелю заимствования для отдельных застройщиков, входящих в состав Группы, с учетом срока строительства.

**Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов**

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием эскроу-счетов, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате применения льготной процентной ставки к средствам, покрытым вкладами на счетах эскроу, которая существенно ниже базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на эскроу-счетах. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования эскроу счетов, при первоначальном признании учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на

процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по проектному финансированию от величины фактических платежей по заключенным договорам с покупателями на весь срок договора, как правило, до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится для фактических поступлений на эскроу счета по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном периоде (месяце).

В случае изменений условий кредитных соглашений, признанных в качестве модификаций, эффект признается в составе финансовых доходов и расходов.

Группа отражает финансовый актив по договорам проектного финансирования на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой возмещения по договорам с покупателями, согласно которым поступили средства на счета-эскроу, даже если кредитные средства еще не выбраны. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на эскроу-счетах в уполномоченном банке превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на эскроу-счет.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием эскроу-счетов платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору. Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющих раскрыть эскроу-счета в ее пользу. В момент раскрытия эскроу-счетов и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

## **(ii) Выручка от строительных услуг**

Выручка от строительных услуг в основном включает услуги по строительству и проектированию, оказываемые Группой сторонним заказчикам. Группа определила, что по договорам на строительство заказчик контролирует все активы, создаваемые в процессе строительства, которое ведется на земельном участке заказчика. Проанализировав условия получения возмещения и расторжения существующих договоров, Группа также пришла к заключению, что контроль над товаром или услугой передается в течение времени, поскольку создаваемые активы не могут быть альтернативно использованы, и у Группы возникает право на получение возмещения по мере их строительства. Выручка от этих договоров признается на протяжении времени на основе степени выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов для оценки степени завершенности работ.

Выручка дочерних компаний от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим компаниям Группы – застройщикам, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

Группа, как правило, объединяет договоры на проектирование, строительство и технический заказ, если они заключены с одним застройщиком.

Прочая выручка от строительных услуг включает выручку по агентским договорам продажи объектов строительства третьих лиц по проектам, в которых Группа является генеральным подрядчиком.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности, позволяющее не признавать значительный компонент финансирования в случаях, если период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

**(iii) Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация»**

Выручка в основном включает реализацию услуг по техническому обслуживанию и управлению многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости и реализацию тепло-, водо- и энергоресурсов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по факту оказания услуг. Объем оказанных услуг рассчитывается и предъявляется к оплате ежемесячно.

В случаях, когда Группа оказывает посреднические услуги, выручкой признается исключительно вознаграждение, причитающееся Группе. При решении вопроса о том, каким образом следует разграничивать действия в качестве агента и принципала, руководство исходит из следующего:

- к Группе не переходит право собственности на товары/услуги, и она не несет ответственности в отношении их качества;
- несмотря на то, что Группа собирает платежи от конечных потребителей, все кредитные риски несет поставщик товаров/услуг;
- Группа не может менять цену продажи товаров/услуг.

Группа применяет упрощение практического характера и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

**(iv) Прочая выручка**

Прочая выручка в основном включает продажу строительных материалов, которая признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в момент перехода контроля к покупателю, как правило, в момент отгрузки со склада.

Группа применяет упрощение практического характера для данного вида деятельности и не отражает значительный компонент финансирования в случаях, когда период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору не превышает 12 месяцев.

**(с) Финансовые доходы и расходы**

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, расход по значительному компоненту финансирования, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено

значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

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

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

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

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

#### **(d) Иностранная валюта**

Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета операций или активов и обязательств, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода, если таковые имеются.

#### **(e) Вознаграждения работникам**

##### **(i) Отчисления в Пенсионный фонд РФ**

Выплаты, производимые Группой в Пенсионный фонд РФ согласно законодательству, классифицируются как план с установленными взносами, представляющий собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым компания производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению таких взносов признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов.

##### **(ii) Краткосрочные вознаграждения**

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

#### **(f) Резервы**

Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Высвобождение дисконта признается в качестве финансового расхода.

В консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе признается результат несущественных изменений сроков исполнения обязательств, графиках платежей и ставках дисконтирования, использованных для расчета резерва по состоянию на отчетную дату.

**(i) Резерв на завершение строительства**

Согласно условиям реализации девелоперских проектов, Группа берет на себя обязательства по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, передаваемым органам власти или управления, а не в общую долевую собственность. По мере строительства каждого дома Группа включает в стоимость строительства относящуюся к данному дому величину затрат на возведение подобных объектов, даже если они еще не понесены, и признает резерв на завершение строительства. Величина затрат может быть пересмотрена в результате изменений норм и правил городской застройки, которые определяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции. Затраты на инфраструктуру и объекты социально-культурного назначения распределяются на строящиеся и продаваемые корпуса пропорционально площади объектов недвижимости в них и признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

Также Группа создает резерв на приобретение земельных участков, который включает оценочную величину расходов на завершение сделок по приобретению земельных участков в проектах, где уже производится продажа объектов недвижимости. Согласно условиям приобретения земельных участков в этих проектах, выкуп осуществляется постепенно, и стоимость приобретения земельных участков в этих проектах может уточняться путем заключения дополнительных соглашений в будущем. Расходы на выкуп земельных участков признаются в составе себестоимости проданных объектов недвижимости в зависимости от степени завершенности корпусов, к которым они относятся.

Группа реализует ряд проектов, земельные участки под которые были предоставлены в аренду/собственность при условии переселения по программам реновации, в том числе обманутых дольщиков, а также передаче объектов недвижимости органам власти или управления. В случае возникновения таких обязательств, обусловленных входом в проект, резерв создается в полном объеме в момент приобретения земельного участка под данный проект и/или заключения соглашения с муниципальными органами власти.

**(ii) Резерв по уплате налогов**

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда позиция Группы может быть оспорена с высокой вероятностью, исходя из требований действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов по рискам по налогу на прибыль отражаются в составе расхода по налогу на прибыль, резервы по уплате других налогов могут относиться на другие статьи консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в зависимости от видов налогов, в отношении которых возник риск.

**(iii) Резерв по судебным разбирательствам**

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

**(iv) Резерв по гарантийным обязательствам**

По условиям договоров и общепринятой практике Группа признает резерв на устранение возможных дефектов строительства по мере признания соответствующей выручки от реализации. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о выполненных работах по гарантийным ремонтам путем умножения выручки за отчетный период на отношение фактических расходов на устранение дефектов и брака к выручке от реализации соответствующих видов работ/объектов за предыдущие три года.

**(v) Резерв по убыточным контрактам**

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин – ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

**(g) Основные средства**

**(i) Признание и оценка**

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) Последующие затраты**

Последующие затраты увеличивают стоимость объекта основных средств, только если существует высокая вероятность того, что они приведут к получению компанией дополнительных экономических выгод в будущем. Затраты, понесенные в связи с повседневным обслуживанием объекта основных средств, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент их возникновения.

**(iii) Амортизация**

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация обычно признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе линейным методом в течение предполагаемого срока полезного использования каждой части объекта основных средств, поскольку это наиболее точно отражает ожидаемую структуру потребления будущих экономических выгод, воплощенных в актив.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| • здания и сооружения      | 20–60 лет; |
| • объекты инфраструктуры   | 20–60 лет; |
| • машины и оборудование    | 5–25 лет;  |
| • прочие основные средства | 5–10 лет.  |

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

**(h) Нематериальные активы и гудвил**

**(i) Клиентская база**

Клиентские базы признаются в результате сделок по объединению бизнеса и отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения. В случаях, когда срок невозможно определить нематериальные активы не амортизируются. Клиентская база тестируется на обесценение по состоянию на каждую отчетную дату.

**(ii) Проектные разработки**

Группа капитализирует затраты на разработки новых или существенно усовершенствованных видов продукции и процессов, на конструирование и тестирование прототипов и моделей новых производств, а именно:

- затраты на разработку системы модульных зданий;
- затраты на разработку конструкторской и рабочей документации для производства модулей и строительства внемодульной части здания;
- затраты на создание прототипа модульного здания.

Затраты на разработку капитализируются только в том случае, если их можно надежно оценить, производство продукции или процесс являются осуществимыми с технической и коммерческой точек зрения, вероятно получение будущих экономических выгод и Группа намерена завершить процесс разработки и использовать или продать актив и обладает достаточными ресурсами для этого. К капитализируемым затратам относятся затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда и накладные расходы, непосредственно относящиеся к подготовке актива к использованию в намеченных целях, и капитализированные затраты по займам. Прочие затраты на разработку признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

Проектные разработки защищены конфиденциальностью и созданы исключительно для использования в операционной деятельности Группы.

**(iii) Программное обеспечение**

Программное обеспечение содержит приобретенные права и лицензии на программные продукты, используемые в деятельности компаний Группы, мобильные приложения, программы управления, а также приложения и разработки, в том числе созданные собственными силами, для взаимодействия с клиентами.

**(iv) Прочие нематериальные активы**

Прочие нематериальные активы включают приобретенные неисключительные лицензии на программные продукты.

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие ограниченные сроки полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

**(v) Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(vi) Амортизация**

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвила и клиентской базы, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе.

Ниже указаны средние расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- программное обеспечение 1–10 лет;
- проектные разработки 1–10 лет;
- прочие нематериальные активы 1–15 лет.

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

#### **(i) Инвестиционная недвижимость**

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками с неопределенным будущим использованием.

Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Когда использование имущества изменяется таким образом, что оно реклассифицируется как основные средства или запасы, его справедливая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Группа реклассифицирует земельные участки из состава инвестиционной недвижимости в состав незавершенного строительства в момент утверждения годового операционного плана строительства.

#### **(j) Финансовые инструменты**

##### **(i) Признание и первоначальная оценка**

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

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

##### **(ii) Непроизводные финансовые активы - классификация и оценка**

К денежным средствам на банковских счетах относятся остатки денежных средств на расчетных счетах; к прочим денежным средствам и их эквивалентам относятся овернайт и краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения стоимости, например, банковские вклады (депозиты) со сроком размещения до трех месяцев.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как актив, оцениваемый по амортизированной стоимости только в случае, если актив отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход в случае, если инструмент отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевыми инструментами, не предназначенными для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

### **Оценка бизнес-модели**

Группа проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и предоставления информации руководству. При этом рассматривается следующая информация:

- политики и цели, установленные для данного портфеля, а также действие указанных политик на практике, включая стратегию на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или ожидаемых оттоков денежных средств, или реализацию денежных потоков посредством продажи активов;
- каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Группы;
- риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками;
- каким образом осуществляется вознаграждение персонала, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств);
- частота, объем и сроки продаж финансовых активов в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж.

Передача финансовых активов третьим сторонам в сделках, которые не отвечают критериям прекращения признания, не рассматриваются как продажи для этой цели, и Группа продолжает признание этих активов.

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или находятся в управлении, и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, квалифицируются как актив по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

**Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов**

При оценке того, являются ли предусмотренные договором денежные потоки исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Группа анализирует договорные условия финансового инструмента. Сюда входит оценка того, содержит ли финансовый актив какое-либо договорное условие, которое может изменить сроки или сумму предусмотренных договором денежных потоков так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию. При проведении оценки Группа анализирует:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, которые могут корректировать купонную ставку, предусмотренную договором, включая условия о переменной ставке;
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия; и
- условия, которые ограничивают требования Группы денежными потоками от оговоренных активов (например, финансовые активы без права регресса).

Условие о досрочном погашении соответствует критерию SPPI в том случае, если сумма, уплаченная при досрочном погашении, представляет по существу непогашенную часть основной суммы и проценты на непогашенную часть и может включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора. Кроме того, условие о досрочном погашении рассматривается как соответствующее данному критерию в том случае, если финансовый актив приобретается или создается с премией или дисконтом относительно указанной в договоре номинальной суммы, сумма, подлежащая выплате при досрочном погашении, по существу представляет собой указанную в договоре номинальную сумму плюс предусмотренные договором начисленные (но не выплаченные) проценты (и может также включать разумную дополнительную компенсацию за досрочное прекращение действия договора); и при первоначальном признании финансового актива справедливая стоимость его условия о досрочном погашении является незначительной.

**Последующая оценка финансовых активов**

К последующей оценке финансовых активов применяются следующие методы бухгалтерского учета:

- **Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток**, оцениваются по справедливой стоимости. Нетто-величины прибыли и убытка, включая любой процентный или дивидендный доход, признаются в составе прибыли или убытка за период.
- **Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, 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. Любая прибыль или убыток от прекращения признания признается в составе прибыли или убытка за период.

**(iii) Непроизводные финансовые обязательства - классификация и оценка**

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

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

**(iv) Модификация условий финансовых активов и обязательств**

Если условия финансового инструмента изменяются, Группа оценивает, отличаются ли значительно потоки денежных средств по такому модифицированному инструменту. Если потоки денежных средств отличаются значительно («значительная модификация условий»), то признание первоначального финансового инструмента прекращается и новый финансовый инструмент признается в учете по справедливой стоимости инструмента.

Результат модификации отражается в прибыли и/или убытке текущего периода.

Если потоки денежных средств по модифицированному инструменту, оцениваемому по амортизированной стоимости, не отличаются значительно, то Группа пересчитывает валовую балансовую стоимость финансового актива и признает сумму корректировки валовой балансовой стоимости с использованием первоначальной ставки дисконтирования в качестве прибыли или убытка от модификации в составе прибыли или убытка. Понесенные затраты и комиссии корректируют балансовую стоимость модифицированного финансового актива/обязательства и амортизируются на протяжении оставшегося срока действия модифицированного финансового актива/обязательства.

Для целей проведения количественной оценки условия финансового актива/обязательства считаются значительно отличающимися, если приведенная стоимость потоков денежных средств в соответствии с новыми условиями, включая выплаты комиссионного вознаграждения за вычетом полученного комиссионного вознаграждения, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке, отличается по меньшей мере на 10% от дисконтированной приведенной стоимости оставшихся потоков денежных средств по первоначальному финансовому обязательству.

Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий отражаются в учете как погашение, то понесенные затраты или комиссии признаются как часть прибыли или убытка от погашения соответствующего долгового обязательства. Если замена одного долгового инструмента другим или модификация его условий не отражаются в учете как погашение, то на сумму понесенных затрат или комиссий корректируется балансовая стоимость соответствующего обязательства, и эта корректировка амортизируется на протяжении оставшегося срока действия модифицированного обязательства.

**(v) Прекращение признания - финансовые активы**

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по данному финансовому активу, либо когда она передает права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив, или в которой Группа ни передает, ни сохраняет существенную часть всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на этот финансовый актив, но не сохраняет контроль над финансовым активом.

**(vi) Прекращение признания - финансовые обязательства**

Группа прекращает признание финансового обязательства, когда договорные обязательства по нему исполняются, аннулируются или прекращаются. Группа также прекращает признание финансового обязательства, когда его условия модифицируются и величина денежных потоков по такому модифицированному обязательству существенно отличается, и в возникающее этом случае новое

финансовое обязательство, основанное на модифицированных условиях, признается по справедливой стоимости.

При прекращении признания финансового обязательства разница между погашенной балансовой стоимостью и уплаченным возмещением (включая любые переданные неденежные активы или принятые на себя обязательства) признается в составе прибыли или убытка.

**(vii) Взаимозачет**

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

**(viii) Договоры финансовых гарантий**

Договоры по выданным финансовым гарантиям учитываются в качестве финансовых обязательств в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и первоначально признаются по справедливой стоимости. Впоследствии они оцениваются по наибольшей величине из суммы оценочного резерва под убытки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», и первоначально признанной величины за вычетом, когда уместно, общей суммы дохода, признанной в соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». В консолидированном отчете о финансовом положении Группа отражает нетто-величину обязательства в отношении выданной финансовой гарантии и финансового актива в сумме премии к получению в будущих периодах, если Группа не получает всей суммы премии при первоначальном признании.

**(k) Собственный капитал**

Акционерный капитал отражается в размере номинальной стоимости всех выпущенных акций. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются с учетом налогового эффекта как уменьшение собственного капитала в добавочном капитале.

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

Балансовая стоимость собственных акций, проданных по договорам РЕПО, рассчитывается по средневзвешенной цене приобретения акций за прошлые периоды.

**(l) Аренда**

В момент заключения договора организация оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды. Договор является договором аренды или содержит компонент аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

**Группа как арендатор**

Портфель договоров аренды состоит преимущественно из договоров аренды оборудования, транспортных средств, земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу, а также зданий и помещений.

При начале действия или модификации договора, содержащего компонент аренды, Группа распределяет предусмотренное договором возмещение на каждый компонент аренды на основе его относительной цены обособленной сделки. Однако применительно к некоторым договорам аренды объектов недвижимости Группа приняла решение не выделять компоненты, не являющиеся арендой, и учитывать компоненты аренды и соответствующие компоненты, не являющиеся арендой, в качестве одного компонента аренды.

Группа признает актив в форме права пользования и обязательство по аренде на дату начала аренды. Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, составляющей первоначальную величину обязательства по аренде с корректировкой на величину арендных платежей, сделанных на дату начала аренды или до такой даты, увеличенную на понесенные первоначальные прямые затраты и оценочную величину затрат, которые возникнут при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении базового актива или участка, на котором он располагается, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, не уплаченных на дату начала аренды, дисконтированных с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств Группой, скорректированной в зависимости от сроков аренды.

Арендные платежи, включаемые в оценку обязательства по аренде, включают:

- фиксированные платежи, включая, по существу, фиксированные платежи;
- переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды;
- суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантии ликвидационной стоимости;
- цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, арендные платежи в течение дополнительного периода аренды, возникающего ввиду наличия опциона на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит данный опцион продление аренды, и штрафы за досрочное прекращение аренды, за исключением случаев, когда имеется достаточная уверенность в том, что Группа не будет прекращать аренду досрочно.

Срок аренды, используемый в расчете, Группа оценивает исходя из ожидаемых сроков, в течение которых арендуемый актив способен приносить выгоду, учитывая опцион и/или право на пролонгацию срока аренды, досрочное расторжение договора, выкуп объекта аренды, а также особенности законодательства и иные факторы, такие как потери в виде неотъемлемых улучшений и штрафы при досрочном расторжении, минимальный нерасторжимый период аренды, и другое.

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля.

Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

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

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям, которые в среднем составляют от 2 до 8 лет;
- договоры, по которым арендные платежи в течение срока аренды изменяются в одностороннем порядке и не зависят от индекса или ставки, т. е. не отражают изменений в рыночных арендных ставках, не включаются в расчет обязательства по аренде и отражаются по мере начисления. В отношении аренды муниципальных (или федеральных) земельных участков, где арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка и могут изменяться в результате 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;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, используемый в рамках реализации девелоперских проектов, учитывается в составе запасов и списывается в себестоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса. Прочие активы в форме права пользования учитываются в составе основных средств и амортизируются линейным методом, начиная с даты начала и до окончания срока аренды. Амортизация по таким активам в форме права пользования в зависимости от целей использования отражается в составе административных расходов и себестоимости.

### **(m) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой возможной цене продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании прямых затрат каждого корпуса, общеплощадочных расходов, затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, расходов на строительство объектов инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, процентных расходов, включая процентные расходы от реализованной экономии от использования счетов эскроу, признанной в цене сделки по ДДУ, и расходов по значительному компоненту финансирования, относящихся к квалифицируемому активу, а также

прочих расходов, непосредственно связанных с девелоперским проектом, распределяемых в объекты недвижимости пропорционально их площади.

Группа признает квалифицированным активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, затраты на проектирование и строительство объектов недвижимости до момента готовности к продаже корпусов, к которым данные объекты недвижимости относятся.

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

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например школы, детские сады;
- строить определенные объекты инфраструктуры, например электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений.

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

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие затраты по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Стоимость запасов в виде средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, учитывается по фактической себестоимости каждого объекта.

Продолжительность операционного цикла строительства проектов Группы может составлять более 12 месяцев. Запасы, срок обращения которых не превышает продолжительность операционного цикла, классифицируются как оборотные активы.

#### **(п) Прочие оборотные активы**

Группа капитализирует затраты, непосредственно связанные с заключением и исполнением договоров на приобретение объектов недвижимости в составе прочих оборотных активов. К указанным расходам относятся невозмещаемые налоги с внутригруппового агентского вознаграждения, услуги страхования и расходы на оформление права собственности, так как они не были бы понесены, если бы договоры на реализацию объектов недвижимости не были заключены. Затраты являются возмещаемыми и списываются в состав себестоимости продаж в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договорам, с заключением которых они были связаны.

**(о) Обесценение**

**Непроизводные финансовые активы**

*Финансовые инструменты и активы по договору*

Группа признает оценочные резервы под убытки в отношении ожидаемых кредитных убытков (ОКУ) по:

- финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- инвестициям в долговые инструменты, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход; и
- активам по договору.

Группа оценивает резервы под убытки в сумме, равной ОКУ за весь срок, за исключением долговых ценных бумаг, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату, или кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ОКУ Группа анализирует обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает как количественную, так и качественную информацию, и анализ, основанный на прошлом опыте Группы и обоснованной оценке кредитного качества, и включает прогнозную информацию.

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

Финансовый актив, за исключением финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ, относится Группой к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что заемщик погасит свои кредитные обязательства перед Группой в полном объеме без применения Группой таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); и
- финансовый актив просрочен более, чем на 180 дней.

Событие дефолта по финансовым активам, по договорам оказания услуг ЖКХ, возникает при одновременном соблюдении следующих условий:

- срок возникновения актива превышает 36 месяцев до даты отчетности;
- отсутствуют поступления от потребителей услуг в течение всего срока.

ОКУ за весь срок – это ОКУ, которые возникают в результате всех возможных событий дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента.

12-месячные ОКУ представляют собой ту часть ОКУ, которая возникает в результате событий дефолта, которые возможны в течение 12 месяцев после отчетной даты (или более короткого периода, если ожидаемый срок действия финансового инструмента меньше 12 месяцев).

Максимальный период рассматривается, когда ОКУ оцениваются за максимальный предусмотренный договором период, на протяжении которого Группа подвержена кредитному риску.

*Оценка ОКУ*

Группа распределяет инвестиции, дебиторскую задолженность и активы по договору по категориям подверженности кредитному риску на основе данных, которые определены как прогнозирующие

риск потерь (включая, помимо прочего, внешние рейтинги, финансовые и бухгалтерские отчетности, доступную публичную информацию, кредитную историю и наличие обеспечений). Ожидаемый кредитный убыток по каждой категории рассчитывается на основе риска величины и вероятности наступления потерь, публикуемых международными и российскими рейтинговыми агентствами, в зависимости от соотнесения разработанной Группой категорий со шкалой кредитных рейтингов таких агентств.

При оценке ожидаемых кредитных убытков для индивидуально несущественных остатков дебиторской задолженности от оказания коммунальных и прочих услуг ЖКХ Группа применяет упрощенный подход, основанный на статистике собираемости долгов за последние два года.

ОКУ дисконтируются по эффективной ставке процента данного финансового актива.

#### *Кредитно-обесцененные финансовые активы*

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

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

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа более, чем на 180 дней; для финансовых активов по договорам оказания услуг ЖКХ – просрочка свыше 365 дней;
- реструктуризация Группой займа или авансового платежа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- появление вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

Оценочные резервы под убытки по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, вычитаются из валовой балансовой стоимости данных активов. По финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, оценочный резерв под убытки начисляется в составе прибыли или убытка и отражается в составе прочего совокупного дохода.

#### *Списания*

Полная балансовая стоимость финансового актива списывается, когда у Группы нет оснований ожидать возмещения финансового актива в полной сумме или его части. В отношении предприятий Группа выполняет индивидуальную оценку по срокам и суммам списания исходя из обоснованных ожиданий возмещения сумм. Группа не ожидает значительного возмещения списанных сумм. Однако списанные финансовые активы могут продолжать оставаться объектом правоприменения в целях обеспечения соответствия процедурам Группы в отношении возмещения причитающихся сумм.

#### *Объекты инвестиций, учитываемых методом долевого участия*

Обесценение в отношении инвестиций, учитываемых методом долевого участия, оцениваются путем сравнения возмещаемой стоимости инвестиции и ее балансовой стоимости. Убыток от обесценения признается в составе прибыли или убытка и подлежит восстановлению в случае благоприятных изменений в оценках, используемых при определении возмещаемой стоимости.

## Нефинансовые активы

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

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС.

### (р) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. При анализе возмещаемости отложенных налоговых активов Группа полагается на профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, сформированные на основании всей имеющейся информации.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания в составе Группы не может 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, в связи с чем налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за

которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

**(q) Прибыль на акцию**

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом.

**(r) Сегментная отчетность**

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются Руководством Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов.

Статьи расходов и доходов, которые не были отнесены к результатам деятельности определенных сегментов, раскрыты в примечании 7 (с).

Ценообразование в операциях между сегментами, как правило, осуществляется на условиях независимости сторон.

## **37 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

Ряд новых требований вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся после 1 января 2025 года, с возможностью досрочного применения. Однако Группа не осуществляла досрочный переход на новые и измененные стандарты при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности.

**(a) МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»**

В апреле 2024 года был опубликован новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». Стандарт устанавливает общие требования к представлению и раскрытию информации в финансовой отчетности и заменит собой стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 вступает в силу с 1 января 2027 года, и Группа находится в процессе оценки влияния нового стандарта на представление консолидированной финансовой отчетности.

**(b) Прочие**

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

- Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»

## 38 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### Чистый долг

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	28	212 596	99 404
Проектное финансирование	28	606 787	549 359
Денежные средства и их эквиваленты	24	(359 524)	(232 551)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>459 859</b>	<b>416 212</b>

### Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	28	212 596	99 404
Проектное финансирование	28	606 787	549 359
Денежные средства и их эквиваленты	24	(359 524)	(232 551)
Остатки на счетах эскроу	24	(498 342)	(388 980)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>(38 483)</b>	<b>27 232</b>

### Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

млн руб.	Прим.	2025	2024
Прибыль за отчетный период		68 768	28 666
Амортизация основных средств и нематериальных активов	16,17	9 570	9 326
Процентные расходы после капитализации	11	74 620	60 379
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе финансовых расходов	11	6 200	4 430
Процентные доходы	11	(45 958)	(20 583)
Расход по налогу на прибыль	15	34 089	9 934
<b>EBITDA</b>		<b>147 289</b>	<b>92 152</b>

**Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)**

млн руб.	Прим.	2025	2024
<b>EBITDA</b>		<b>147 289</b>	<b>92 152</b>
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	10	(81 481)	(44 413)
Расходы на компенсации покупателям, учтенные в составе выручки	10	5 869	24 565
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	19	29 721	17 349
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	29	(1 197)	(4 148)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	25	11 736	5 508
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	25	103	1 488
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	18	(5 521)	(647)
Убыток от обесценения финансовых активов	11	21 112	5 364
Списание кредиторской задолженности	11	(2 585)	(1 061)
(Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто	11	(10 216)	5 513
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	12	3 447	2 185
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	9	(9 018)	3 312
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	12	1 242	5 406
Списание прочих материалов	12	-	535
Прочие финансовые доходы	11	(383)	(529)
Убыток от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента	11	9 970	31 664
<b>Скорректированная EBITDA</b>		<b>120 088</b>	<b>144 243</b>

**Скорректированный показатель прибыли с исключением убытка от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)**

млн руб.	Прим.	2025	2024
Прибыль за отчетный период		68 768	28 666
Исключение убытка от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента	11	9 970	31 664
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	(10 640)	5 438
Налоговый эффект от исключения убытка от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		221	(9 647)
<b>Прибыль от основной деятельности</b>		<b>68 319</b>	<b>56 121</b>

**Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением убытка от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)**

млн руб.	Прим.	2025	2024
Общий совокупный доход за отчетный период		65 644	29 869
Исключение убытка от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента	11	9 970	31 664
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	11	(10 640)	5 438
Налоговый эффект от исключения убытка от выбытия и переоценки беспоставочного финансового инструмента и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		221	(9 647)
<b>Общий совокупный доход от основной деятельности</b>		<b>65 195</b>	<b>57 324</b>

\*\*\*\*\*

## **Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО**

### **Чистые активы ООО «ГП-МФС»**

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года чистые активы ООО «ГП-МФС» составили положительную величину.

### **Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования**

В 2025 году затраты на девелопмент составили 279 205 миллионов рублей (в 2024 году: 211 344 миллиона рублей).

### **Поступления от продаж недвижимости**

В 2025 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 518 820 миллионов рублей (в 2024 году: 428 695 миллионов рублей).

# Аудиторское заключение независимых аудиторов

**Акционерам и Совету Директоров  
Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»**

## Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2025 год, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за 2025 год и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах 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. Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана далее в разделе «*Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности*» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями в Российской Федерации и в Международном кодексе этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости) Совета по международным стандартам этики для бухгалтеров (Кодекс СМСЭБ), включая требования независимости, применимыми к нашему 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 по этим вопросам.

**Признание выручки в течение времени**

См. примечание 10 к консолидированной финансовой отчетности.

**Ключевой вопрос аудита**

Группа в большинстве случаев признает выручку по договорам с покупателями в течение времени на основе степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование (бюджетирование) итоговых затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, предполагает использование значительных профессиональных суждений и допущений. Прогнозу присуща неопределенность в связи с волатильностью экономической ситуации, возможными изменениями параметров проектов и длительностью операционного цикла.

Кроме того, определение цены сделки по договору производится с учетом значительного компонента финансирования или экономии на процентных расходах и других переменных составляющих, расчет которых технически сложен и сопряжен с риском существенной ошибки, особенно в отношении продаж с использованием счетов-эскроу.

**Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита**

Наши аудиторские процедуры включали следующие:

- Мы проанализировали применимость учетной политики Группы при признании выручки по договорам с разными типами покупателей и методологию расчетов, использованную при определении суммы выручки в отчетном периоде.
- Мы сравнили на выборочной основе составляющие бюджетов, лежащих в основе определения степени выполнения обязанности к исполнению по договору, с характеристиками строящихся проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации. Мы сопоставили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра в бюджете выбранных текущих проектов со сложившейся стоимостью строительства квадратного метра в аналогичных завершенных проектах и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.
- Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.
- Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров.
- На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.
- На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.
- На выборочной основе мы сверили с подтверждающими документами, в том числе с кредитными договорами и подтверждениями, полученными от банков, исходные данные, методы и допущения, использованные Группой в расчете экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам с покупателями. Также мы сформировали ожидание в отношении величины экономии на процентных расходах и сверили ее с расчетом Группы.
- Также мы оценили полноту и достаточность соответствующих раскрытий в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

## Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 29 к консолидированной финансовой отчетности

Ключевой вопрос аудита	Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита
<p>Существенная доля общих затрат, связанных с реализацией проектов и формирующих полную себестоимость строительства, может быть понесена после исполнения обязанности по договору с покупателем и признания соответствующей выручки, что происходит ввиду длительности строительства всего проекта.</p> <p>По мере возведения объектов недвижимости Группа включает в себестоимость строительства на основе процента их завершенности затраты по строительству объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемых в общедолевою собственность покупателям, и начисляет соответствующее оценочное обязательство (резерв) на завершение строительства, в случае если указанные затраты будут понесены позднее.</p> <p>Величина резерва оценивается на каждую отчетную дату исходя из требований в разрешительной документации по наличию объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры в каждом проекте, ожидаемых затрат по их строительству, процента завершенности возводимых объектов недвижимости, в себестоимость которых распределяется резерв, и временной стоимости денег.</p> <p>Используемые оценки могут значительно изменяться в результате изменений параметров проектов, цен на материалы и рабочую силу и сроков исполнения, а расчеты сопряжены с риском существенной ошибки.</p>	<p>Наши аудиторские процедуры включали:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Мы проанализировали процесс бюджетирования в Группе, лежащий в основе прогнозирования затрат по завершению строительства, и подход к распределению общих затрат на возводимые Группой и предназначенные для продажи объекты недвижимости.</li><li>– На выборочной основе мы сравнили составляющие бюджетов в части объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с характеристиками проектов, определенными в соответствующей разрешительной документации, а также с данными бюджетов, использованных для расчетов на предшествующую отчетную дату, и критически оценили полученные пояснения по выявленным существенным расхождениям.</li><li>– Мы сопоставили расчет ожидаемых затрат на строительство выбранных объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры с фактически понесенными затратами на возведение аналогичных объектов в законченных проектах Группы.</li><li>– Мы сверили на выборочной основе понесенные затраты с подтверждающими документами.</li><li>– Мы протестировали, используется ли в расчете резерва на завершение строительства по выбранным объектам недвижимости тот же процент завершенности, что и для признания выручки по договорам с покупателями в данном объекте.</li><li>– Мы пересчитали суммы резерва на основе подготовленных руководством Группы бюджетов по выбранным проектам.</li></ul>

## Прочие сведения

---

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной финансовой отчетности на странице 92, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью консолидированной финансовой отчетности, и аудит данной информации не проводился.

## Прочая информация

---

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Отчете эмитента и Годовом отчете, 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 с обеспечением уверенности в какой-либо форме в отношении данной информации.

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

## Ответственность руководства и Комитета по аудиту 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.

Комитет по аудиту Совета директоров несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

## Ответственность аудиторов 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 Международными стандартами аудита, 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 Международными стандартами аудита, 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 бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- 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;
- проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Комитетом по аудиту Совета 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.

Мы также предоставляем Комитету по аудиту Совета директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудиторов, а в необходимых случаях – о предпринятых действиях, направленных на устранение угроз, или мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения Комитета по аудиту 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.

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

A blue circular official stamp of the audit organization. The outer ring contains the text "Публичное акционерное общество «КЭПТ»" at the top and "Москва" at the bottom. The inner part of the stamp features the logo "КЭПТ" and "Кепт" in blue. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

Алтухов Кирилл Витальевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104747, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 14/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

29 апреля 2026 года