

**Общество с ограниченной ответственностью  
«ПИК-Корпорация»**

**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                    | 11-93 |
| Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО         | 94    |
| Аудиторское заключение независимых аудиторов                            | 95    |

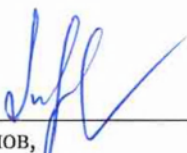
## Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года

| млн руб.                                                              | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                         |       |                         |                         |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                            |       |                         |                         |
| Основные средства                                                     | 16    | 32 139                  | 64 176                  |
| Нематериальные активы и гудвил                                        | 17    | 5 934                   | 4 274                   |
| Инвестиционная недвижимость                                           | 18    | 13 067                  | 7 939                   |
| Инвестиции, учитываемые методом долевого участия                      | 20    | 50 525                  | 54 202                  |
| Прочие инвестиции                                                     | 21    | 26 898                  | 43 566                  |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями | 22    | 1 097                   | 2 838                   |
| Отложенные налоговые активы                                           | 15    | 49 791                  | 57 868                  |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                     |       | <b>179 451</b>          | <b>234 863</b>          |
| <b>Оборотные активы</b>                                               |       |                         |                         |
| Запасы                                                                | 19    | 601 901                 | 555 052                 |
| Прочие инвестиции                                                     | 21    | 163 927                 | 28 647                  |
| Дебиторская задолженность по договору РЕПО                            | 21    | -                       | 5 721                   |
| Активы по текущему налогу на прибыль                                  |       | 2 763                   | 4 002                   |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями | 22    | 674 589                 | 494 108                 |
| Денежные средства и их эквиваленты                                    | 24    | 359 296                 | 230 623                 |
| Прочие оборотные активы                                               |       | 12 497                  | 12 076                  |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                        |       | <b>1 814 973</b>        | <b>1 330 229</b>        |
| <b>Итого активов</b>                                                  |       | <b>1 994 424</b>        | <b>1 565 092</b>        |

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

| млн руб.                                                                         | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                       |       |                         |                         |
| <b>Собственный капитал</b>                                                       | 26    |                         |                         |
| Уставный капитал                                                                 |       | 80 585                  | 80 585                  |
| Добавочный капитал                                                               |       | 24 840                  | 24 840                  |
| Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют                             |       | (1 839)                 | 1 285                   |
| Нераспределенная прибыль                                                         |       | 289 024                 | 223 791                 |
| <b>Итого собственного капитала, причитающегося<br/>собственникам Компании</b>    |       | <b>392 610</b>          | <b>330 501</b>          |
| Неконтролирующая доля                                                            |       | 1 823                   | 1 335                   |
| <b>Итого собственного капитала</b>                                               |       | <b>394 433</b>          | <b>331 836</b>          |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                                |       |                         |                         |
| Кредиты и займы                                                                  | 27    | 799 014                 | 558 433                 |
| Кредиторская задолженность                                                       | 29    | 22 106                  | 22 513                  |
| Обязательства по договорам долгосрочной аренды                                   | 23    | 1 218                   | 3 729                   |
| Резервы                                                                          | 28    | 2 014                   | 711                     |
| Отложенные налоговые обязательства                                               | 15    | 80 427                  | 68 204                  |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>                                           |       | <b>904 779</b>          | <b>653 590</b>          |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                               |       |                         |                         |
| Кредиты и займы                                                                  | 27    | 152 004                 | 82 549                  |
| Кредиторская задолженность, включая обязательства по<br>договорам с покупателями | 29    | 493 003                 | 450 244                 |
| Обязательства по договорам долгосрочной аренды                                   | 23    | 1 940                   | 3 763                   |
| Резервы                                                                          | 28    | 14 707                  | 19 843                  |
| Обязательства по текущему налогу на прибыль                                      |       | 33 558                  | 23 267                  |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                                          |       | <b>695 212</b>          | <b>579 666</b>          |
| <b>Итого обязательств</b>                                                        |       | <b>1 599 991</b>        | <b>1 233 256</b>        |
| <b>Итого собственного капитала и обязательств</b>                                |       | <b>1 994 424</b>        | <b>1 565 092</b>        |

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством Компании  
29 апреля 2026 года и подписана:

  
\_\_\_\_\_  
М.А. Лукьянов,  
Генеральный директор

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

| млн руб.                                                                                                                                              | Прим. | 2025            | 2024            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------|-----------------|
| Выручка                                                                                                                                               | 10    | 767 263         | 656 660         |
| Себестоимость реализованной продукции                                                                                                                 |       | (571 700)       | (487 659)       |
| <b>Валовая прибыль</b>                                                                                                                                |       | <b>195 563</b>  | <b>169 001</b>  |
| Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто                                                                       | 9     | 9 134           | (3 343)         |
| Коммерческие расходы                                                                                                                                  |       | (10 949)        | (9 335)         |
| Административные расходы                                                                                                                              | 13    | (9 163)         | (9 278)         |
| 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           | 544             |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто                                                                                                     | 25    | (11 661)        | (5 246)         |
| Прочие расходы, нетто                                                                                                                                 | 12    | (4 048)         | (7 860)         |
| <b>Прибыль от операционной деятельности*</b>                                                                                                          |       | <b>177 473</b>  | <b>141 005</b>  |
| Финансовые доходы – процентные доходы                                                                                                                 | 11    | 49 077          | 26 835          |
| Прочие финансовые доходы                                                                                                                              | 11    | 27 233          | 1 946           |
| Процентные расходы, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения*                                         | 11    | (37 290)        | (32 037)        |
| Эффект от корректировки цены сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу                                                                             | 11    | (40 369)        | (25 142)        |
| Прочие небанковские финансовые расходы**                                                                                                              | 11    | (27 138)        | (28 000)        |
| Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями                                                                         | 11    | (4 117)         | (795)           |
| <b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>                                                                                          |       | <b>(32 604)</b> | <b>(57 193)</b> |
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                                                                                     |       | <b>144 869</b>  | <b>83 812</b>   |
| Расход по налогу на прибыль                                                                                                                           | 15    | (43 727)        | (19 877)        |
| <b>Прибыль за отчетный период</b>                                                                                                                     |       | <b>101 142</b>  | <b>63 935</b>   |
| <b>Прибыль, причитающаяся:</b>                                                                                                                        |       |                 |                 |
| собственникам Компании                                                                                                                                |       | 100 830         | 63 905          |
| владельцам неконтролирующих долей                                                                                                                     |       | 312             | 30              |
| <b>Прибыль за отчетный период</b>                                                                                                                     |       | <b>101 142</b>  | <b>63 935</b>   |
| Корректировка на (прибыль)/убыток от переоценки финансовых вложений в долевыми инструментами материнской компании и курсовых разниц за вычетом налога |       | (15 765)        | 10 527          |
| <b>Прибыль от основной деятельности***</b>                                                                                                            |       | <b>85 377</b>   | <b>74 462</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 сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций и на сумму переоценки финансовых вложений в долевыми инструментами материнской компании за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 37.

млн руб.

|                                                                                                                                                          | Прим. | 2025           | 2024          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|---------------|
| <b>Прибыль за отчетный период</b>                                                                                                                        |       | <b>101 142</b> | <b>63 935</b> |
| <i>Статьи, которые могут быть впоследствии<br/>реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>                                                       |       |                |               |
| Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных<br>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>98 018</b>  | <b>65 138</b> |
| <b>Общий совокупный доход, причитающийся:</b>                                                                                                            |       |                |               |
| собственникам Компании                                                                                                                                   |       | 97 706         | 65 108        |
| владельцам неконтролирующих долей                                                                                                                        |       | 312            | 30            |
| <b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>                                                                                                         |       | <b>98 018</b>  | <b>65 138</b> |
| Корректировка на (прибыль)/убыток от переоценки<br>финансовых вложений в долевые инструменты материнской<br>компании и курсовых разниц за вычетом налога |       | (15 765)       | 10 527        |
| <b>Общий совокупный доход от основной деятельности*</b>                                                                                                  |       | <b>82 253</b>  | <b>75 665</b> |

\* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций и на сумму переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 37.

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

| Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании                                                              |       |                  |                    |                                                      |                          |          |                       |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|----------|-----------------------|-----------------------------|
| млн руб.                                                                                                               | Прим. | Уставный капитал | Добавочный капитал | Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют | Нераспределенная прибыль | Итого    | Неконтролирующая доля | Итого собственного капитала |
| Остаток на 1 января 2024 года                                                                                          |       | 80 585           | 24 741             | 82                                                   | 209 456                  | 314 864  | 2 002                 | 316 866                     |
| Прибыль за отчетный период                                                                                             |       | -                | -                  | -                                                    | 63 905                   | 63 905   | 30                    | 63 935                      |
| 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                                                | 63 905                   | 65 108   | 30                    | 65 138                      |
| Операции с собственниками Компании                                                                                     |       |                  |                    |                                                      |                          |          |                       |                             |
| Эффект от приобретения дочернего предприятия у материнской компании                                                    |       | -                | -                  | -                                                    | (7 526)                  | (7 526)  | -                     | (7 526)                     |
| Эффект от первоначального признания по справедливой стоимости займов, выданных материнской компании, за вычетом налога |       | -                | -                  | -                                                    | (12 474)                 | (12 474) | -                     | (12 474)                    |
| Внесение материнской компанией денежного вклада и прочие операции с материнской компанией                              |       | -                | 99                 | -                                                    | 89                       | 188      | -                     | 188                         |
| Выбытие дочерних компаний с неконтролирующей долей                                                                     | 9     | -                | -                  | -                                                    | -                        | -        | (134)                 | (134)                       |
| Прочие изменения                                                                                                       |       | -                | -                  | -                                                    | -                        | -        | (563)                 | (563)                       |
| Дивиденды                                                                                                              | 26    | -                | -                  | -                                                    | (29 659)                 | (29 659) | -                     | (29 659)                    |
| Итого операций с собственниками Компании                                                                               |       | -                | 99                 | -                                                    | (49 570)                 | (49 471) | (697)                 | (50 168)                    |
| Остаток на 31 декабря 2024 года                                                                                        |       | 80 585           | 24 840             | 1 285                                                | 223 791                  | 330 501  | 1 335                 | 331 836                     |

\* 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.

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

| млн руб.                                                                                                   | Прим.  | Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании |                    |                                                      |                          |                | Неконтролирующая доля | Итого собственного капитала |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------|----------------|-----------------------|-----------------------------|
|                                                                                                            |        | Уставный капитал                                          | Добавочный капитал | Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют | Нераспределенная прибыль | Итого          |                       |                             |
| Остаток на 1 января 2025 года                                                                              |        | 80 585                                                    | 24 840             | 1 285                                                | 223 791                  | 330 501        | 1 335                 | 331 836                     |
| Прибыль за отчетный период                                                                                 |        | -                                                         | -                  | -                                                    | 100 830                  | 100 830        | 312                   | 101 142                     |
| <b>Прочий совокупный расход</b>                                                                            |        |                                                           |                    |                                                      |                          |                |                       |                             |
| Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*                      |        | -                                                         | -                  | (3 124)                                              | -                        | (3 124)        | -                     | (3 124)                     |
| <b>Прочий совокупный расход за отчетный период</b>                                                         |        | -                                                         | -                  | (3 124)                                              | -                        | (3 124)        | -                     | (3 124)                     |
| <b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>                                                           |        | -                                                         | -                  | (3 124)                                              | 100 830                  | 97 706         | 312                   | 98 018                      |
| <b>Операции с собственниками Компании</b>                                                                  |        |                                                           |                    |                                                      |                          |                |                       |                             |
| Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей                                                    |        | -                                                         | -                  | -                                                    | -                        | -              | 176                   | 176                         |
| <b>Эффекты от операций с материнской компанией:</b>                                                        |        |                                                           |                    |                                                      |                          |                |                       |                             |
| Первоначальное признание по справедливой стоимости полученных займов за вычетом налога                     |        | -                                                         | -                  | -                                                    | (1 746)                  | (1 746)        | -                     | (1 746)                     |
| Досрочное погашение и первоначальное признание по справедливой стоимости выданных займов за вычетом налога |        | -                                                         | -                  | -                                                    | 2 240                    | 2 240          | -                     | 2 240                       |
| Первоначальное признание финансовых гарантий за вычетом налога                                             | 30 (b) | -                                                         | -                  | -                                                    | (2 223)                  | (2 223)        | -                     | (2 223)                     |
| Прочие операции с материнской компанией                                                                    | 26     | -                                                         | -                  | -                                                    | (5 748)                  | (5 748)        | -                     | (5 748)                     |
| Дивиденды                                                                                                  | 26     | -                                                         | -                  | -                                                    | (28 120)                 | (28 120)       | -                     | (28 120)                    |
| <b>Итого операций с собственниками Компании</b>                                                            |        | -                                                         | -                  | -                                                    | (35 597)                 | (35 597)       | 176                   | (35 421)                    |
| <b>Остаток на 31 декабря 2025 года</b>                                                                     |        | <b>80 585</b>                                             | <b>24 840</b>      | <b>(1 839)</b>                                       | <b>289 024</b>           | <b>392 610</b> | <b>1 823</b>          | <b>394 433</b>              |

\* 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.



## Консолидированный отчет о движении денежных средств за 2025 год

|                                                                                                                               | Прим.  | 2025            | 2024<br>(пересчитано)* |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------|------------------------|
| <b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>                                                                           |        |                 |                        |
| Денежные поступления от покупателей и заказчиков, в том числе НДС                                                             |        | 674 321         | 536 324                |
| Денежные средства, уплаченные поставщикам, работникам, и налоги, отличные от налога на прибыль                                |        | (698 411)       | (584 743)              |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                                                   |        | (6 317)         | (14 442)               |
| Проценты уплаченные                                                                                                           |        | (24 145)        | (26 684)               |
| Процентные расходы по аренде                                                                                                  |        | (843)           | (1 090)                |
| <b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**</b>                                            |        | <b>(55 395)</b> | <b>(90 635)</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 |        | 2 026           | 672                    |
| Проценты полученные                                                                                                           |        | 46 391          | 18 281                 |
| Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов                                                                 |        | (10 691)        | (11 599)               |
| 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                  |
| Выкуп акций материнской компании                                                                                              | 26 (b) | (36 562)        | -                      |
| Размещение денежных средств на долгосрочном депозите                                                                          | 21     | (20 000)        | -                      |
| Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам                                               |        | (74 480)        | (19 464)               |
| Погашение займов, выданных материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам                                    |        | 31 058          | 3 899                  |
| 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>(52 323)</b> | <b>21 623</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 379 621 миллион рублей (в 2024 году: 320 845 миллионов 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 21 622 миллиона рублей (в 2024 году: 58 799 миллионов рублей), а чистый поток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 159 116 миллионов рублей (в 2024 году: 21 057 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>                                                                            |       |                |                |
| Досрочное погашение займа, выданного материнской компании и учтенного по справедливой стоимости при первоначальном признании |       | 8 902          | -              |
| Выдача займов материнской компании, учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании                          |       | (5 480)        | (2 475)        |
| Прочие выплаты в пользу материнской компании                                                                                 | 26    | (5 748)        | -              |
| Выплаты по арендным обязательствам                                                                                           | 28    | (3 762)        | (4 171)        |
| Получение кредитов и займов                                                                                                  | 28    | 673 324        | 425 467        |
| Погашение кредитов и займов                                                                                                  | 28    | (305 498)      | (240 080)      |
| Дивиденды выплаченные                                                                                                        | 26    | (125 559)      | (837)          |
| Платежи по договорам РЕПО                                                                                                    | 28    | (46)           | (3 976)        |
| Выкуп облигаций                                                                                                              | 28    | -              | (3 497)        |
| Денежный взнос в капитал материнской компанией                                                                               |       | -              | 60             |
| <b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>                                                              |       | <b>236 133</b> | <b>170 491</b> |
| Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто                                                                         |       | 128 415        | 101 479        |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты                                                      |       | 258            | (6)            |
| Денежные средства и их эквиваленты на 1 января                                                                               |       | 230 623        | 129 150        |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на 31 декабря</b>                                                                      | 24    | <b>359 296</b> | <b>230 623</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 и дебиторская задолженность по договору РЕПО                       | 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 | Капитал                                                                              | 43 |
| 27 | Кредиты и займы                                                                      | 43 |
| 28 | Резервы и условные обязательства                                                     | 49 |
| 29 | Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями        | 52 |
| 30 | Финансовые инструменты                                                               | 53 |
| 31 | Основные дочерние компании                                                           | 62 |
| 32 | Операции со связанными сторонами                                                     | 63 |
| 33 | События после отчетной даты                                                          | 68 |
| 34 | База для оценки                                                                      | 68 |
| 35 | Существенные положения учетной политики                                              | 68 |
| 36 | Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию                       | 89 |
| 37 | Информация, не предусмотренная требованиями МСФО                                     | 90 |

## 1 Общая информация

### (a) Организационная структура и виды деятельности

Общество с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» (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 создана в 2000 году и контролируется Публичным акционерным обществом «ПИК-специализированный застройщик» (далее «материнская компания»). Акции Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» 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 35.

## **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 35 (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 35 (k) «Аренда» – определение срока аренды и величины обязательства;
- примечания 25 «Убытки от обесценения нефинансовых активов» и 35 (n) «Обесценение» – уценка запасов, обесценение авансов выданных, основных средств и нематериальных активов и гудвила;
- примечания 28 «Резервы и условные обязательства» и 35 (f) «Резервы» – оценка резерва по убыточным контрактам, резерва на завершение строительства, резерва по судебным делам, резерва по гарантийным обязательствам, налогового резерва;
- примечание 29 «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 30 (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 35 (n) «Обесценение» – ключевые допущения при определении возмещаемой стоимости;
- примечания 28 «Резервы и условные обязательства» и 35 (f) «Резервы» – ключевые допущения относительно вероятности и величины оттока ресурсов;
- примечание 29 «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 30 (b) «Кредитный риск» – ключевые допущения при определении справедливой стоимости финансовых гарантий;
- примечание 35 (n) «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. 30 (е)).

#### ***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. 21), была определена на основе наблюдаемых рыночных цен на отчетную дату. Рыночная стоимость была определена на основании информации Московской биржи о средневзвешенной цене сделок, совершенных в течение торгового дня в отчетную дату.

#### ***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. 30 (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.                                  | Девелопмент и строительство |                | Эксплуатация  |               | Индустриальный сегмент |               | Прочие виды деятельности |               | Итого          |                |
|-------------------------------------------|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|------------------------|---------------|--------------------------|---------------|----------------|----------------|
|                                           | 2025                        | 2024           | 2025          | 2024          | 2025                   | 2024          | 2025                     | 2024          | 2025           | 2024           |
| Выручка от продаж внешним покупателям     | 728 728                     | 616 333        | 19 636        | 23 610        | 8 829                  | 7 328         | 10 070                   | 9 389         | 767 263        | 656 660        |
| Выручка от продаж между сегментами        | 2 005                       | 2 629          | 6 692         | 7 474         | 19 360                 | 19 854        | 1 138                    | 3 499         | 29 195         | 33 456         |
| <b>Итого выручка отчетного сегмента</b>   | <b>730 733</b>              | <b>618 962</b> | <b>26 328</b> | <b>31 084</b> | <b>28 189</b>          | <b>27 182</b> | <b>11 208</b>            | <b>12 888</b> | <b>796 458</b> | <b>690 116</b> |
| <b>Валовая прибыль отчетного сегмента</b> | <b>186 462</b>              | <b>159 643</b> | <b>3 943</b>  | <b>5 415</b>  | <b>2 359</b>           | <b>1 540</b>  | <b>2 799</b>             | <b>2 403</b>  | <b>195 563</b> | <b>169 001</b> |
| <b>Валовая маржа</b>                      | <b>26%</b>                  | <b>26%</b>     | <b>20%</b>    | <b>23%</b>    | <b>27%</b>             | <b>21%</b>    | <b>28%</b>               | <b>26%</b>    | <b>25%</b>     | <b>26%</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             | 524 990        | 449 304        |
| Московская область | 85 834         | 82 416         |
| Прочие регионы     | 156 439        | 124 940        |
|                    | <b>767 263</b> | <b>656 660</b> |

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

| млн руб.                                      | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Выручка</b>                                |                |                |
| Итого выручка отчетных сегментов              | 796 458        | 690 116        |
| Исключение выручки от продаж между сегментами | (29 195)       | (33 456)       |
| <b>Выручка от продаж внешним покупателям</b>  | <b>767 263</b> | <b>656 660</b> |

**Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения**

|                                                                                                         |                |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Валовая прибыль отчетных сегментов                                                                      | 195 563        | 169 001        |
| <b>Консолидированная валовая прибыль</b>                                                                | <b>195 563</b> | <b>169 001</b> |
| <b>Нераспределенные суммы</b>                                                                           |                |                |
| Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто                         | 9 134          | (3 343)        |
| Коммерческие расходы                                                                                    | (10 949)       | (9 335)        |
| Административные расходы                                                                                | (9 163)        | (9 278)        |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости                                 | 5 521          | 544            |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто                                                       | (11 661)       | (5 246)        |
| Прочие расходы, нетто                                                                                   | (4 048)        | (7 860)        |
| Финансовые доходы                                                                                       | 76 310         | 28 781         |
| Финансовые расходы                                                                                      | (104 797)      | (85 179)       |
| Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями                           | (4 117)        | (795)          |
| 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>144 869</b> | <b>83 812</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                                                                      | (25 573)      | (568)           |
| Нематериальные активы и гудвил                                                         | (1 396)       | (954)           |
| Инвестиции, учитываемые методом долевого участия                                       | -             | (2 797)         |
| Запасы                                                                                 | (3 774)       | (4 076)         |
| Прочие инвестиции                                                                      | (885)         | (1 314)         |
| Налог на прибыль к возмещению                                                          | (976)         | (564)           |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями                  | (17 448)      | (14 227)        |
| Отложенные налоговые активы                                                            | (6 059)       | (3 250)         |
| Отложенные налоговые обязательства                                                     | 9 521         | 1 286           |
| Кредиты и займы                                                                        | -             | 563             |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                           | 41 728        | 14 804          |
| Обязательства по договорам долгосрочной аренды                                         | 1 247         | 238             |
| Резервы                                                                                | 148           | 93              |
| Налог на прибыль к уплате                                                              | 2 780         | 266             |
| <b>Чистые активы</b>                                                                   | <b>(687)</b>  | <b>(10 500)</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>9 134</b>  | <b>(3 343)</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>728 728</b> | <b>616 333</b> |
| Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени                   | 425 553        | 342 934        |
| Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени                              | 216 252        | 152 715        |
| Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени | 62 132         | 50 287         |
| Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени       | 20 001         | 67 927         |
| Прочая девелоперская выручка                                                                   | 4 790          | 2 470          |
| <b>Выручка от прочей реализации</b>                                                            | <b>38 535</b>  | <b>40 327</b>  |
| Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени                    | 18 899         | 16 717         |
| Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени                   | 19 636         | 23 610         |
| <b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>                                               | <b>767 263</b> | <b>656 660</b> |

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

Величина отдельных компонентов цены сделки (см. прим. 35 (b)(i)), признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

| млн руб.                                                                                                                                  | 2025          | 2024         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| Значительный компонент финансирования                                                                                                     | 3 280         | 630          |
| Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу* | 77 922        | 42 649       |
| Расходы на компенсации покупателям                                                                                                        | (5 980)       | (21 989)     |
| Расходы, связанные с заключением договоров                                                                                                | (15 466)      | (13 577)     |
| <b>Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости</b>                                                         | <b>59 756</b> | <b>7 713</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. 35 (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 521 миллион рублей (в 2024 году: 783 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 обязанностей к исполнению по договорам с покупателями

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

с покупателями в среднем от 1,2% до 3,8% 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<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Активы по договорам                                                             | 78 391                  | 53 775                  |
| Активы по договорам с использованием счетов эскроу                              | 333 716                 | 233 248                 |
| Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров | 12 445                  | 11 161                  |
| Торговая дебиторская задолженность                                              | 381                     | 810                     |
| Обязательства по договорам                                                      | (333 628)               | (191 203)               |

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

| млн руб.                                                                                                                                 | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Значительный компонент финансирования                                                                                                    | (874)                   | (356)                   |
| Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу | (64 454)                | (41 382)                |
| <b>Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями</b>                                                                      | <b>(65 328)</b>         | <b>(41 738)</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<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| в течение следующих 12 месяцев                                                   | 496 373                 | 367 377                 |
| в период от года до пяти следующих лет                                           | 468 998                 | 299 738                 |
| <b>Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода</b> | <b>965 371</b>          | <b>667 115</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 125 502 миллиона рублей (в 2024 году: 75 084 миллиона рублей).

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

| млн руб.                                                                      | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Торговая дебиторская задолженность                                            | 9 944                   | 14 241                  |
| Текущие обязательства по договорам, в том числе:                              | (11 021)                | (14 751)                |
| – обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени  | (8 256)                 | (10 356)                |
| – обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени | (2 765)                 | (4 395)                 |

## 11 Финансовые доходы и расходы

| млн руб.                                                                                                                      | 2025             | 2024            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Процентные доходы                                                                                                             | 49 077           | 26 835          |
| Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто                             | 10 640           | -               |
| Списание кредиторской задолженности                                                                                           | 2 540            | 992             |
| Переоценка финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО, нетто | 11 882           | -               |
| Вознаграждение по договорам финансовых гарантий                                                                               | 1 284            | 435             |
| Прочие финансовые доходы                                                                                                      | 887              | 519             |
| <b>Финансовые доходы</b>                                                                                                      | <b>76 310</b>    | <b>28 781</b>   |
| Процентные расходы, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения                  | (37 290)         | (32 037)        |
| Эффект от корректировки цены сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу                                                     | (40 369)         | (25 142)        |
| Эффект от дисконтирования кредиторской задолженности и прочие расходы                                                         | (1 084)          | (1 433)         |
| Убыток от обесценения финансовых активов                                                                                      | (20 994)         | (5 468)         |
| Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто                              | -                | (5 438)         |
| Убыток по прочим курсовым разницам, нетто                                                                                     | (425)            | (75)            |
| Переоценка финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО, нетто | -                | (8 413)         |
| Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью                                                       | (1 549)          | (913)           |
| Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению                                                                     | (1 740)          | (3 033)         |
| Прочие финансовые расходы                                                                                                     | (1 346)          | (3 227)         |
| <b>Финансовые расходы</b>                                                                                                     | <b>(104 797)</b> | <b>(85 179)</b> |
| Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями                                                 | (4 117)          | (795)           |
| <b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>                                                                  | <b>(32 604)</b>  | <b>(57 193)</b> |

## 12 Прочие расходы, нетто

| млн руб.                                                              | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам | (412)          | (5 111)        |
| Убыток от выбытия основных средств                                    | (2 113)        | (646)          |
| Убыток от выбытия нематериальных активов                              | (175)          | (1 441)        |
| Результат от продажи и списания прочих активов                        | (1 142)        | (640)          |
| Прочие расходы, нетто                                                 | (206)          | (22)           |
|                                                                       | <b>(4 048)</b> | <b>(7 860)</b> |

## 13 Административные расходы

| млн руб.                                                                                 | 2025         | 2024         |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Расходы на персонал                                                                      | 2 344        | 3 557        |
| Консультационные и иные услуги                                                           | 709          | 904          |
| Исследования и разработки                                                                | 1 501        | 697          |
| Налоги                                                                                   | 1 178        | 1 112        |
| Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования | 899          | 1 031        |
| Аренда                                                                                   | 737          | 462          |
| Программное обеспечение                                                                  | 95           | 254          |
| Материальные затраты                                                                     | 169          | 204          |
| Прочие административные расходы                                                          | 1 531        | 1 057        |
|                                                                                          | <b>9 163</b> | <b>9 278</b> |

## 14 Расходы на персонал

| млн руб.                               | 2025          | 2024          |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>Заработная плата и премии</b>       |               |               |
| Себестоимость продаж                   | 57 591        | 50 491        |
| Административные расходы*              | 2 932         | 3 524         |
| Коммерческие расходы                   | 767           | 681           |
|                                        | <b>61 290</b> | <b>54 696</b> |
| <b>Социальные выплаты и отчисления</b> |               |               |
| Себестоимость продаж                   | 11 522        | 10 754        |
| Административные расходы*              | 604           | 585           |
| Коммерческие расходы                   | 449           | 91            |
|                                        | <b>12 575</b> | <b>11 430</b> |
| <b>Всего</b>                           | <b>73 865</b> | <b>66 126</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           | (18 925)        | (27 664)        |
| Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды | (546)           | (203)           |
|                                                       | <b>(19 471)</b> | <b>(27 867)</b> |
| <b>Расход по отложенному налогу на прибыль</b>        |                 |                 |
| Возникновение и восстановление временных разниц       | (24 256)        | 7 990           |
|                                                       | <b>(24 256)</b> | <b>7 990</b>    |
| <b>Итого расход по налогу на прибыль</b>              | <b>(43 727)</b> | <b>(19 877)</b> |

### (b) Сверка эффективной ставки налога

| млн руб.                                                                 | 2025            | %           | 2024            | %           |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|-------------|
| Прибыль до налогообложения                                               | 144 869         | 100         | 83 812          | 100         |
| Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке | (36 217)        | (25)        | (16 762)        | (20)        |
| Влияние изменения ставки налога                                          | -               | -           | (3 516)         | (4)         |
| Доля в прибыли инвестиций, учитываемых методом долевого участия          | 769             | 1           | 1 679           | 2           |
| Невычитаемые расходы                                                     | (8 279)         | (6)         | (1 278)         | (2)         |
|                                                                          | <b>(43 727)</b> | <b>(30)</b> | <b>(19 877)</b> | <b>(24)</b> |



(с) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

| млн руб.                                                                                                      | Активы                  |                         | Обязательства           |                         | Нетто                   |                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                                                                               | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
| Основные средства, включая активы по аренде прав пользования                                                  | 1 645                   | 4 078                   | (1 954)                 | (1 879)                 | (309)                   | 2 199                   |
| Инвестиционная недвижимость                                                                                   | 34                      | 41                      | (3 064)                 | (1 692)                 | (3 030)                 | (1 651)                 |
| Прочие инвестиции                                                                                             | 2 269                   | 5 263                   | -                       | -                       | 2 269                   | 5 263                   |
| Нематериальные активы и гудвил                                                                                | 66                      | 83                      | (178)                   | (313)                   | (112)                   | (230)                   |
| Запасы, включая активы по аренде прав пользования                                                             | 115 118                 | 99 430                  | (22 831)                | (22 962)                | 92 287                  | 76 468                  |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями                                         | 9 251                   | 8 307                   | (92 675)                | (61 236)                | (83 424)                | (52 929)                |
| Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы | 12 630                  | 6 064                   | (73 175)                | (74 796)                | (60 545)                | (68 732)                |
| Кредиты и займы                                                                                               | 80                      | 61                      | (17 172)                | (11 133)                | (17 092)                | (11 072)                |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды                                                             | 39 003                  | 38 522                  | -                       | -                       | 39 003                  | 38 522                  |
| Обязательства по аренде                                                                                       | 317                     | 1 826                   | -                       | -                       | 317                     | 1 826                   |
| Налоговые активы/(обязательства)                                                                              | 180 413                 | 163 675                 | (211 049)               | (174 011)               | (30 636)                | (10 336)                |
| Зачет по налогу                                                                                               | (130 622)               | (105 807)               | 130 622                 | 105 807                 | -                       | -                       |
| Отложенные налоговые активы/(обязательства)                                                                   | <b>49 791</b>           | <b>57 868</b>           | <b>(80 427)</b>         | <b>(68 204)</b>         | <b>(30 636)</b>         | <b>(10 336)</b>         |

(d) Изменение сальдо отложенного налога

| млн руб.                                                                                                      | 1 января<br>2025 года | Признаны в<br>составе<br>прибыли или<br>убытка | Признаны в<br>составе<br>капитала | Выбытие<br>дочерних<br>компаний,<br>классифициро-<br>ванных как<br>актив | Изменения в<br>результате выбытия<br>дочерних компаний | Изменения в<br>результате<br>приобретений<br>дочерних<br>компаний* | 31 декабря<br>2025 года |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Основные средства, включая активы по аренде прав пользования                                                  | 2 199                 | (1 620)                                        | -                                 | 19                                                                       | (871)                                                  | (36)                                                               | (309)                   |
| Инвестиционная недвижимость                                                                                   | (1 651)               | (1 379)                                        | -                                 | -                                                                        | -                                                      | -                                                                  | (3 030)                 |
| Прочие инвестиции                                                                                             | 5 263                 | (1 897)                                        | (1 097)                           | -                                                                        | -                                                      | -                                                                  | 2 269                   |
| Нематериальные активы и гудвил                                                                                | (230)                 | 118                                            | -                                 | -                                                                        | -                                                      | -                                                                  | (112)                   |
| Запасы, включая активы по аренде прав пользования                                                             | 76 468                | 18 640                                         | -                                 | 153                                                                      | (3 029)                                                | 55                                                                 | 92 287                  |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями                                         | (52 929)              | (30 961)                                       | 741                               | -                                                                        | (340)                                                  | 65                                                                 | (83 424)                |
| Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы | (68 732)              | (3 886)                                        | -                                 | -                                                                        | 12 061                                                 | 12                                                                 | (60 545)                |
| Кредиты и займы                                                                                               | (11 072)              | (6 602)                                        | 582                               | -                                                                        | -                                                      | -                                                                  | (17 092)                |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды                                                             | 38 522                | 4 066                                          | -                                 | (49)                                                                     | (3 585)                                                | 49                                                                 | 39 003                  |
| Обязательства по аренде                                                                                       | 1 826                 | (735)                                          | -                                 | -                                                                        | (774)                                                  | -                                                                  | 317                     |
|                                                                                                               | <b>(10 336)</b>       | <b>(24 256)</b>                                | <b>226</b>                        | <b>123</b>                                                               | <b>3 462</b>                                           | <b>145</b>                                                         | <b>(30 636)</b>         |

| млн руб.                                                                                                      | 1 января<br>2024 года | Признаны в<br>составе<br>прибыли или<br>убытка по<br>ставке 20% | Влияние<br>изменения<br>ставки<br>налога | Признаны в<br>составе<br>капитала | Выбытие дочерних<br>компаний,<br>классифицированных<br>как актив | Изменения в<br>результате<br>выбытия<br>дочерних<br>компаний | Изменения в<br>результате<br>приобретений<br>дочерних<br>компаний* | 31 декабря<br>2024 года |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Основные средства, включая активы по аренде прав пользования                                                  | 1 978                 | (180)                                                           | 440                                      | -                                 | 41                                                               | 26                                                           | (106)                                                              | 2 199                   |
| Инвестиционная недвижимость                                                                                   | (317)                 | 299                                                             | (330)                                    | -                                 | -                                                                | -                                                            | (1 303)                                                            | (1 651)                 |
| Прочие инвестиции                                                                                             | 386                   | 734                                                             | (12)                                     | 4 158                             | (3)                                                              | -                                                            | -                                                                  | 5 263                   |
| Нематериальные активы и гудвил                                                                                | (483)                 | 299                                                             | (46)                                     | -                                 | -                                                                | -                                                            | -                                                                  | (230)                   |
| Запасы, включая активы по аренде прав пользования                                                             | 55 536                | 8 806                                                           | 15 293                                   | -                                 | (1 246)                                                          | (1 794)                                                      | (127)                                                              | 76 468                  |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями                                         | (49 293)              | 3 075                                                           | (10 970)                                 | -                                 | 4 588                                                            | (193)                                                        | (136)                                                              | (52 929)                |
| Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями, прочие обязательства и резервы | (54 389)              | (1 947)                                                         | (13 746)                                 | (13)                              | (690)                                                            | 1 866                                                        | 187                                                                | (68 732)                |
| Кредиты и займы                                                                                               | (5 026)               | (4 521)                                                         | (2 214)                                  | -                                 | 689                                                              | -                                                            | -                                                                  | (11 072)                |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды                                                             | 28 138                | 5 027                                                           | 7 704                                    | -                                 | (848)                                                            | (1 855)                                                      | 356                                                                | 38 522                  |
| Обязательства по аренде                                                                                       | 1 561                 | (86)                                                            | 365                                      | -                                 | -                                                                | (14)                                                         | -                                                                  | 1 826                   |
|                                                                                                               | <b>(21 909)</b>       | <b>11 506</b>                                                   | <b>(3 516)</b>                           | <b>4 145</b>                      | <b>2 531</b>                                                     | <b>(1 964)</b>                                               | <b>(1 129)</b>                                                     | <b>(10 336)</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 8 395 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 5 316 миллионов 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 выгоды, не является вероятным.

#### (f) 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 441 956 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 422 752 миллиона 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                                | 24 738              | 21 191                | 22 899                 | 1 953                    | 9 770                       | 80 551        |
| Поступления                                          | 779                 | 1 656                 | -                      | 563                      | 12 465                      | 15 463        |
| Поступления из запасов                               | -                   | -                     | -                      | -                        | 320                         | 320           |
| Выбытия                                              | (1 571)             | (2 085)               | (477)                  | (128)                    | (605)                       | (4 866)       |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)              | (350)               | (221)                 | -                      | (74)                     | (121)                       | (766)         |
| Реклассификация в запасы                             | (658)               | (228)                 | (79)                   | (16)                     | (58)                        | (1 039)       |
| Реклассификация между группами                       | (1 160)             | 935                   | 22                     | 203                      | -                           | -             |
| Ввод в эксплуатацию                                  | 5 036               | 2 985                 | 4 630                  | 241                      | (12 892)                    | -             |
| <b>На 31 декабря 2024 года</b>                       | <b>26 814</b>       | <b>24 233</b>         | <b>26 995</b>          | <b>2 742</b>             | <b>8 879</b>                | <b>89 663</b> |
| Поступления                                          | 545                 | 18                    | -                      | -                        | 8 913                       | 9 476         |
| Поступления из запасов                               | -                   | -                     | -                      | -                        | 808                         | 808           |
| Выбытия                                              | (1 235)             | (3 135)               | (3 826)                | (955)                    | (729)                       | (9 880)       |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)              | (2 946)             | (3 210)               | (23 032)               | (283)                    | (2 140)                     | (31 611)      |
| Реклассификация в запасы                             | 4                   | (13)                  | (71)                   | (20)                     | (3 661)                     | (3 761)       |
| Реклассификация между группами                       | 92                  | (84)                  | (92)                   | 84                       | -                           | -             |
| Ввод в эксплуатацию                                  | 807                 | 2 731                 | 3 334                  | 895                      | (7 767)                     | -             |
| <b>На 31 декабря 2025 года</b>                       | <b>24 081</b>       | <b>20 540</b>         | <b>3 308</b>           | <b>2 463</b>             | <b>4 303</b>                | <b>54 695</b> |

| 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                                  | (9 543)             | (7 304)               | (2 856)                | (1 033)                  | (11)                        | (20 747)        |
| Начисленная амортизация                                | (2 309)             | (3 907)               | (1 509)                | (425)                    | -                           | (8 150)         |
| Выбытия                                                | 1 707               | 948                   | 88                     | 96                       | 11                          | 2 850           |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                | 114                 | 66                    | -                      | 18                       | -                           | 198             |
| Реклассификация в запасы                               | 305                 | 57                    | -                      | -                        | -                           | 362             |
| Реклассификация между группами                         | 976                 | (1 005)               | (16)                   | 45                       | -                           | -               |
| <b>На 31 декабря 2024 года</b>                         | <b>(8 750)</b>      | <b>(11 145)</b>       | <b>(4 293)</b>         | <b>(1 299)</b>           | <b>-</b>                    | <b>(25 487)</b> |
| Начисленная амортизация                                | (2 320)             | (4 198)               | (1 666)                | (636)                    | -                           | (8 820)         |
| Выбытия                                                | 763                 | 3 012                 | 1 017                  | 893                      | -                           | 5 685           |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                | 996                 | 1 387                 | 3 568                  | 87                       | -                           | 6 038           |
| Реклассификация в запасы                               | -                   | -                     | 28                     | -                        | -                           | 28              |
| Реклассификация между группами                         | 489                 | (56)                  | (22)                   | (411)                    | -                           | -               |
| <b>На 31 декабря 2025 года</b>                         | <b>(8 822)</b>      | <b>(11 000)</b>       | <b>(1 368)</b>         | <b>(1 366)</b>           | <b>-</b>                    | <b>(22 556)</b> |
| <b>Балансовая стоимость</b>                            |                     |                       |                        |                          |                             |                 |
| На 1 января 2024 года                                  | 15 195              | 13 887                | 20 043                 | 920                      | 9 759                       | 59 804          |
| На 31 декабря 2024 года                                | 18 064              | 13 088                | 22 702                 | 1 443                    | 8 879                       | 64 176          |
| На 31 декабря 2025 года                                | 15 259              | 9 540                 | 1 940                  | 1 097                    | 4 303                       | 32 139          |

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 7 863 миллиона рублей, в коммерческие расходы в сумме 82 миллиона рублей, в административные расходы в сумме 875 миллионов рублей (в 2024 году: 7 081 миллион рублей, 107 миллионов рублей, 962 миллиона рублей соответственно).

#### (б) Права аренды

По состоянию на 31 декабря 2025 года чистая балансовая стоимость арендуемого имущества составляла 924 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: 6 541 миллион рублей). Информация о договорах аренды раскрыта в примечании 23.

## 17 Нематериальные активы и гудвил

| млн руб.                                               | Клиентская<br>база | Гудвил     | Концессия    | Проектные<br>разработки | Программное<br>обеспечение | Прочие       | Итого          |
|--------------------------------------------------------|--------------------|------------|--------------|-------------------------|----------------------------|--------------|----------------|
| <b>Фактическая/условно- первоначальная стоимость</b>   |                    |            |              |                         |                            |              |                |
| На 1 января 2024 года                                  | 2 773              | 839        | 1 289        | 353                     | 1 342                      | 593          | 7 189          |
| Поступления                                            | -                  | -          | 240          | 17                      | 161                        | 730          | 1 148          |
| Выбытия                                                | (1 320)            | -          | -            | (78)                    | (162)                      | (170)        | (1 730)        |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                | (89)               | (293)      | -            | (31)                    | (751)                      | (150)        | (1 314)        |
| <b>На 31 декабря 2024 года</b>                         | <b>1 364</b>       | <b>546</b> | <b>1 529</b> | <b>261</b>              | <b>590</b>                 | <b>1 003</b> | <b>5 293</b>   |
| Поступления                                            | -                  | -          | -            | 3 181                   | 175                        | 228          | 3 584          |
| Выбытия                                                | (165)              | -          | -            | -                       | (43)                       | (65)         | (273)          |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                | -                  | -          | (1 529)      | -                       | (183)                      | (5)          | (1 717)        |
| <b>На 31 декабря 2025 года</b>                         | <b>1 199</b>       | <b>546</b> | <b>-</b>     | <b>3 442</b>            | <b>539</b>                 | <b>1 161</b> | <b>6 887</b>   |
| <b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b> |                    |            |              |                         |                            |              |                |
| На 1 января 2024 года                                  | (27)               | -          | (173)        | (242)                   | (509)                      | (207)        | (1 158)        |
| Начисленная амортизация                                | -                  | -          | (44)         | (131)                   | (156)                      | (161)        | (492)          |
| Выбытия                                                | -                  | -          | -            | 41                      | 104                        | 126          | 271            |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                | -                  | -          | -            | 18                      | 310                        | 32           | 360            |
| <b>На 31 декабря 2024 года</b>                         | <b>(27)</b>        | <b>-</b>   | <b>(217)</b> | <b>(314)</b>            | <b>(251)</b>               | <b>(210)</b> | <b>(1 019)</b> |
| Начисленная амортизация                                | -                  | -          | -            | (27)                    | (92)                       | (71)         | (190)          |
| Выбытия                                                | -                  | -          | -            | -                       | (62)                       | (3)          | (65)           |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                | -                  | -          | 217          | -                       | 32                         | 72           | 321            |
| <b>На 31 декабря 2025 года</b>                         | <b>(27)</b>        | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>(341)</b>            | <b>(373)</b>               | <b>(212)</b> | <b>(953)</b>   |
| <b>Балансовая стоимость</b>                            |                    |            |              |                         |                            |              |                |
| На 1 января 2024 года                                  | 2 746              | 839        | 1 116        | 111                     | 833                        | 386          | 6 031          |
| На 31 декабря 2024 года                                | 1 337              | 546        | 1 312        | (53)                    | 339                        | 793          | 4 274          |
| На 31 декабря 2025 года                                | 1 172              | 546        | -            | 3 101                   | 166                        | 949          | 5 934          |

## 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                            |                          | Итого          |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|----------------|
|                                     | методом<br>дисконтированных<br>денежных потоков | сравнительным<br>методом |                |
| <b>Стоимость на 1 января 2024</b>   | -                                               | 2 430                    | <b>2 430</b>   |
| Приобретение                        | -                                               | 4 982                    | <b>4 982</b>   |
| Изменение справедливой стоимости    | -                                               | 544                      | <b>544</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</b> |                                  |              |                                |                 |                 |                 |
| методом дисконтированных денежных потоков                                             | (1 618)                          | 2 253        | не определялось                | не определялось | 834             | (834)           |
| сравнительным методом                                                                 | не применимо                     | не применимо | 353                            | (353)           | не определялось | не определялось |
| <b>Изменение на 31 декабря 2024 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых</b> |                                  |              |                                |                 |                 |                 |
| сравнительным методом                                                                 | не применимо                     | не применимо | 397                            | (397)           | не определялось | не определялось |

## 19 Запасы

| млн руб.                                                              | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи              | 556 364                 | 506 219                 |
| Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы | 27 500                  | 25 578                  |
| Сырье и материалы                                                     | 15 907                  | 19 718                  |
| Актив в форме права пользования                                       | 2 130                   | 3 537                   |
|                                                                       | <b>601 901</b>          | <b>555 052</b>          |
| Обесценение                                                           | (2 632)                 | (3 177)                 |

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 504 323 миллиона рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 429 063 миллиона рублей).

В 2025 году в состав запасов были капитализированы проценты, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения, в размере 37 554 миллиона рублей (в 2024 году: 33 911 миллионов 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 37 307 миллионов рублей (в 2024 году: 22 604 миллиона рублей). Кроме того, в 2025 году в состав запасов был капитализирован расход по значительному компоненту финансирования в размере 405 миллионов рублей (в 2024 году: 333 миллиона 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 29 633 миллиона рублей (в 2024 году: 16 551 миллион рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в 2025 году составила 19,72% (в 2024 году: 15,27%).

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. 32) 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 32.

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<br>2025 года | 31 декабря<br>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.                                                        | 2025                    | 2024                    |
| 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.

|                                                                                                                                   | 31 декабря<br>2025 года |                                     | 31 декабря<br>2024 года |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| млн руб.                                                                                                                          | ООО «Сигма<br>Холдинг»  | Прочие<br>совместные<br>предприятия | ООО «Сигма<br>Холдинг»  | Прочие<br>совместные<br>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<br>(за исключением торговой и прочей<br>кредиторской задолженности, оценочных<br>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<br>(за исключением торговой и прочей<br>кредиторской задолженности, оценочных<br>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 и дебиторская задолженность по договору РЕПО

| млн руб.                                                                                                                                          | 31 декабря 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Долгосрочные</b>                                                                                                                               |                      |                      |
| Займы, предоставленные материнской компании, ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам (см. прим. 32 (с), 32 (е))*     | 6 444                | 43 370               |
| Долгосрочный депозит (см. прим. 27)                                                                                                               | 20 296               | -                    |
| Прочие инвестиции                                                                                                                                 | 158                  | 196                  |
|                                                                                                                                                   | <b>26 898</b>        | <b>43 566</b>        |
| Убыток от обесценения                                                                                                                             | (557)                | (49)                 |
| <b>Краткосрочные</b>                                                                                                                              |                      |                      |
| Займы, предоставленные материнской компании, ассоциированным компаниям и прочим связанным сторонам (см. прим. 32 (с), 32 (е))*                    | 64 574               | 8 840                |
| Займы, предоставленные третьим лицам**                                                                                                            | 29 074               | 3 703                |
| Финансовые вложения в долевыe инструменты материнской компании, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток (см. прим. 32 (с)) | 70 268               | 16 104               |
| Прочие инвестиции                                                                                                                                 | 11                   | -                    |
|                                                                                                                                                   | <b>163 927</b>       | <b>28 647</b>        |
| Убыток от обесценения                                                                                                                             | (576)                | (304)                |
| <b>Дебиторская задолженность по договору РЕПО (см. прим. 30 (b)(v))</b>                                                                           | <b>-</b>             | <b>5 721</b>         |

\* 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. 30 (b)).

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

| млн руб.                                                                                                             | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>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                     | 1 127                   |
|                                                                                                                      | <b>1 097</b>            | <b>2 838</b>            |
| <b>Краткосрочная</b>                                                                                                 |                         |                         |
| Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»                      | 412 235                 | 287 570                 |
| Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»                           | 4 664                   | 8 578                   |
| Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг                                                | 5 280                   | 5 661                   |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг                                           | 72 071                  | 64 434                  |
| Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний | 82 342                  | 39 566                  |
| Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам                                                                    | 4 678                   | 5 631                   |
| Дебиторская задолженность по налогам                                                                                 | 55 542                  | 41 472                  |
| Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий                                 | 2 966                   | 11 811                  |
| Прочая дебиторская задолженность                                                                                     | 34 811                  | 29 385                  |
|                                                                                                                      | <b>674 589</b>          | <b>494 108</b>          |
| Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 30 (b))                                                          | (26 422)                | (18 060)                |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 25)                                                            | (17 560)                | (7 978)                 |

На 31 декабря 2025 года торговая дебиторская задолженность и активы по договорам по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 349 306 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 241 464 миллиона миллионов рублей).

На 31 декабря 2025 года авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 47 006 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 41 886 миллионов рублей).

## 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<br>участки | Здания и<br>сооружения | Оборудование | Прочее     | Итого         |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|------------|---------------|
| <b>На 1 января 2025 года</b>                                                     | <b>3 537</b>         | <b>834</b>             | <b>5 503</b> | <b>204</b> | <b>10 078</b> |
| Заключение новых договоров аренды                                                | -                    | 574                    | 23           | 116        | 713           |
| 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                              | -                    | (427)                  | -            | -          | (427)         |
| 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>685</b>             | <b>120</b>   | <b>119</b> | <b>3 054</b>  |

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

| млн руб.                                    | Земельные<br>участки | Здания и<br>сооружения | Оборудование | Прочее     | Итого        |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|------------|--------------|
| <b>На 1 января 2025 года</b>                | <b>2 581</b>         | <b>1 223</b>           | <b>3 542</b> | <b>146</b> | <b>7 492</b> |
| Заключение новых договоров аренды           | -                    | 574                    | 22           | 119        | 715          |
| Модификация договоров аренды                | -                    | -                      | (36)         | (4)        | (40)         |
| Процентные расходы по аренде                | 131                  | 186                    | 503          | 23         | 843          |
| Выплаты по договорам аренды, включая зачеты | (124)                | (331)                  | (4 052)      | (98)       | (4 605)      |
| Выбытия дочерних компаний                   | (922)                | (291)                  | (20)         | (14)       | (1 247)      |
| <b>На 31 декабря 2025 года</b>              | <b>1 666</b>         | <b>1 361</b>           | <b>(41)</b>  | <b>172</b> | <b>3 158</b> |

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

| млн руб.                                                                         | Земельные<br>участки | Здания и<br>сооружения | Оборудование | Прочее     | Итого         |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|------------|---------------|
| <b>На 1 января 2024 года</b>                                                     | <b>4 255</b>         | <b>857</b>             | <b>7 359</b> | <b>57</b>  | <b>12 528</b> |
| Заключение новых договоров аренды                                                | -                    | 499                    | 2 431        | 223        | 3 153         |
| Модификация договоров аренды                                                     | -                    | 145                    | (252)        | 51         | (56)          |
| 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                              | -                    | (353)                  | -            | -          | (353)         |
| 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>834</b>             | <b>5 503</b> | <b>204</b> | <b>10 078</b> |

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

| млн руб.                                    | Земельные<br>участки | Здания и<br>сооружения | Оборудование | Прочее     | Итого        |
|---------------------------------------------|----------------------|------------------------|--------------|------------|--------------|
| <b>На 1 января 2024 года</b>                | <b>2 561</b>         | <b>1 033</b>           | <b>5 139</b> | <b>74</b>  | <b>8 807</b> |
| Заключение новых договоров аренды           | -                    | 499                    | 2 431        | 175        | 3 105        |
| Модификация договоров аренды                | -                    | 130                    | (192)        | 51         | (11)         |
| Процентные расходы по аренде                | 152                  | 166                    | 757          | 15         | 1 090        |
| Выплаты по договорам аренды, включая зачеты | (132)                | (371)                  | (4 589)      | (169)      | (5 261)      |
| Выбытия дочерних компаний                   | -                    | (234)                  | (4)          | -          | (238)        |
| <b>На 31 декабря 2024 года</b>              | <b>2 581</b>         | <b>1 223</b>           | <b>3 542</b> | <b>146</b> | <b>7 492</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: 4 550 миллионов 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: 13 392 миллиона рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.



## 24 Денежные средства и их эквиваленты

| млн руб.                                      | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|-----------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Остатки денежных средств на банковских счетах | 122 105                 | 66 378                  |
| Прочие денежные средства и их эквиваленты     | 237 191                 | 164 245                 |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты</b>     | <b>359 296</b>          | <b>230 623</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: 4 529 миллионов 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>381 447</b> | <b>359 376</b> |
| Поступление на счета эскроу                                                      | 379 621        | 320 845        |
| Продажа дочерних компаний, классифицированных как актив (см. прим. 10 (iv))      | -              | (26 167)       |
| Раскрытие счетов эскроу, в том числе                                             | (262 726)      | (272 607)      |
| зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию              | (77 017)       | (149 434)      |
| зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию | (2 315)        | (7 740)        |
| <b>На 31 декабря</b>                                                             | <b>498 342</b> | <b>381 447</b> |

Информация о подверженности Группы процентному риску и анализ чувствительности в отношении финансовых активов и обязательств раскрыты в Примечании 30.

## 25 Убытки от обесценения нефинансовых активов

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

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

### (а) 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 106 миллионов рублей (в 2024 году: 1 500 миллионов рублей), в том числе начисление в размере 1 366 миллионов рублей (в 2024 году: 2 408 миллионов рублей), восстановление в размере 1 026 миллионов 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: 156 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<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт        | 223                     | 100                     |
| Увеличение ставки дисконтирования на 10 процентных пунктов     | 6 068                   | 4 140                   |
| Уменьшение прогнозных цен продажи на 5%                        | 930                     | 723                     |
| Уменьшение прогнозных цен продажи на 15%                       | 9 883                   | 10 377                  |
| Перенос сроков начала строительства новых корпусов на один год | 567                     | 115                     |

#### (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 11 879 миллионов рублей (в 2024 году: 5 168 миллионов рублей), в том числе начисление 13 153 миллиона рублей (в 2024 году: 6 873 миллиона рублей), восстановление в размере 1 274 миллиона рублей (в 2024 году: 1 705 миллионов 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 Капитал

На 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года уставный капитал Компании составляет 80 585 миллионов рублей. Доля в уставном капитале на 100% принадлежит Публичному акционерному обществу «ПИК-специализированный застройщик».

В 2025 году Группа предоставила средства в адрес материнской компании в сумме 5 748 миллионов рублей.

### Дивиденды

В 2025 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 27 803 миллиона рублей в пользу материнской компании. Сумма выплаты в течение 2025 года составила 125 559 миллионов рублей, которая включает задолженность по выплате дивидендов прошлых периодов.

В 2024 году Группой были объявлены дивиденды в сумме 29 500 миллионов рублей в пользу материнской компании. Сумма выплаты в течение 2024 года составила 750 миллионов рублей.

## 27 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 30.

| млн руб.                                                 | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Долгосрочные</b>                                      |                         |                         |
| Облигации, за вычетом выкупленных Группой                | -                       | 46 008                  |
| Необеспеченные банковские кредиты                        | -                       | 1 925                   |
| Необеспеченные займы полученные                          | 278                     | 1 096                   |
| Необеспеченные займы, полученные от материнской компании | 85 688                  | 2 780                   |
| Проектное финансирование                                 | 569 082                 | 480 515                 |
| Обеспеченные банковские кредиты                          | 105 342                 | 2 331                   |
| Проценты к уплате                                        | 38 624                  | 23 778                  |
|                                                          | <b>799 014</b>          | <b>558 433</b>          |
| <b>Краткосрочные</b>                                     |                         |                         |
| Облигации, за вычетом выкупленных Группой                | 35 368                  | -                       |
| Необеспеченные банковские кредиты                        | 6 203                   | 1 530                   |
| Необеспеченные займы полученные                          | 18 811                  | 11 449                  |
| Необеспеченные займы, полученные от материнской компании | 45 354                  | 7                       |
| Проектное финансирование                                 | 37 703                  | 63 566                  |
| Обеспеченные банковские кредиты                          | 2 331                   | 2 320                   |
| Обязательство по договору РЕПО (см. прим. 21)            | -                       | 46                      |
| Проценты к уплате                                        | 6 234                   | 3 631                   |
|                                                          | <b>152 004</b>          | <b>82 549</b>           |
|                                                          | <b>951 018</b>          | <b>640 982</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: 1 252 га), балансовой стоимостью 191 732 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: 219 631 миллион рублей);

- акции/доли следующих дочерних компаний:

|                                                               | Процентная доля<br>акционерного/ уставного<br>капитала в залоге |                         |
|---------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|
|                                                               | 31 декабря<br>2025 года                                         | 31 декабря<br>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%                    |
| АО «Смартпроект»                                              | 100%                                                            | 100%                    |

|                                                         | <b>Процентная доля<br/>акционерного/ уставного<br/>капитала в залоге</b> |                                 |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
|                                                         | <b>31 декабря<br/>2025 года</b>                                          | <b>31 декабря<br/>2024 года</b> |
|                                                         |                                                                          |                                 |
| 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: 484 771 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 30 (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<br>2025 года  |                         | 31 декабря<br>2024 года  |                         |
|-------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
|                                                             |              |                                                                   |               | Номинальная<br>стоимость | Балансовая<br>стоимость | Номинальная<br>стоимость | Балансовая<br>стоимость |
| Проектное финансирование                                    | руб          | От ключевой ставки ЦБ РФ + 2%<br>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%<br>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                  | 576 215                 | 555 633                  | 511 060                 |
| Обеспеченные банковские кредиты                             | руб          | От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95%<br>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%<br>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     | 20 649                   | 19 089                  | 13 002                   | 12 545                  |
| Необеспеченные займы, полученные от<br>материнской компании | руб          | От 7% до ключевой ставки ЦБ РФ * 1,5                              | 2026-2034     | 128 935                  | 131 042                 | 3 007                    | 2 787                   |
| Еврооблигации                                               | долл.<br>США | 5,625%                                                            | 2026          | 3 385                    | 3 286                   | 4 400                    | 4 301                   |
| Облигации                                                   | долл.<br>США | 5,625%                                                            | 2026          | 32 106                   | 32 082                  | 41 732                   | 41 707                  |
|                                                             |              |                                                                   |               | <b>975 704</b>           | <b>906 160</b>          | <b>658 962</b>           | <b>613 573</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 обязательств, обусловленных финансовой деятельностью**

| млн руб.                                                                                               | Кредиты и займы | Обязательства по аренде | Дивиденды к уплате | Итого          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| <b>На 1 января 2025 года</b>                                                                           | <b>640 982</b>  | <b>7 492</b>            | <b>97 776</b>      | <b>746 250</b> |
| Чистый денежный поток от финансовой деятельности                                                       | 367 781         | (3 762)                 | (125 559)          | 238 460        |
| Начисленные проценты                                                                                   | 148 110*        | 843                     | -                  | 148 953        |
| Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу | (98 672)        | -                       | -                  | (98 672)       |
| Проценты уплаченные                                                                                    | (24 145)        | (843)                   | -                  | (24 988)       |
| Заключение новых договоров аренды                                                                      | -               | 715                     | -                  | 715            |
| Модификация договоров аренды                                                                           | -               | (40)                    | -                  | (40)           |
| Начисление дивидендов                                                                                  | -               | -                       | 28 120             | 28 120         |
| Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов                                                  | (79 332)        | -                       | -                  | (79 332)       |
| Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив (см. прим. 20)                            | 7 149           | -                       | -                  | 7 149          |
| Реклассификация в кредиторскую задолженность и зачет взаимных требований                               | (2 281)         | -                       | (280)              | (2 561)        |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют                                                         | (9 724)         | -                       | -                  | (9 724)        |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                                                                | -               | (1 247)                 | -                  | (1 247)        |
| Прочие изменения                                                                                       | 1 150           | -                       | -                  | 1 150          |
| <b>На 31 декабря 2025 года</b>                                                                         | <b>951 018</b>  | <b>3 158</b>            | <b>57</b>          | <b>954 234</b> |

\* в том числе 32 094 миллиона рублей начислены по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (см. прим. 11).

| млн руб.                                                                                               | Кредиты и займы | Обязательства по аренде | Дивиденды к уплате | Итого          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------|--------------------|----------------|
| <b>На 1 января 2024 года</b>                                                                           | <b>648 131</b>  | <b>8 807</b>            | <b>79 103</b>      | <b>736 041</b> |
| Чистый денежный поток от финансовой деятельности                                                       | 177 914         | (4 171)                 | (837)              | 172 906        |
| Начисленные проценты                                                                                   | 108 939*        | 1 090                   | -                  | 110 029        |
| Признание экономии на процентных расходах по проектному финансированию при использовании счетов эскроу | (64 610)        | -                       | -                  | (64 610)       |
| Проценты уплаченные                                                                                    | (26 684)        | (1 090)                 | -                  | (27 774)       |
| Заключение новых договоров аренды                                                                      | -               | 3 105                   | -                  | 3 105          |
| Модификация договоров аренды                                                                           | -               | (11)                    | -                  | (11)           |
| Начисление дивидендов                                                                                  | -               | -                       | 29 659             | 29 659         |
| Зачет задолженности банку при раскрытии эскроу счетов                                                  | (157 174)       | -                       | -                  | (157 174)      |
| Приобретение дочерних компаний, классифицированных как актив                                           | 1 624           | -                       | -                  | 1 624          |
| Выбытие дочерних компаний, классифицированных как актив                                                | (50 778)        | -                       | -                  | (50 778)       |
| Реклассификация в кредиторскую задолженность и зачет взаимных требований                               | (1 050)         | -                       | (10 087)           | (11 137)       |
| Курсовые разницы при пересчете из других валют                                                         | 5 438           | -                       | -                  | 5 438          |
| Выбытия дочерних компаний (см. прим. 9)                                                                | (563)           | (238)                   | -                  | (801)          |
| Прочие изменения                                                                                       | (205)           | -                       | (62)               | (267)          |
| <b>На 31 декабря 2024 года</b>                                                                         | <b>640 982</b>  | <b>7 492</b>            | <b>97 776</b>      | <b>746 250</b> |

\* в том числе 31 603 миллиона рублей начислены по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (см. прим. 11).



## 28 Резервы и условные обязательства

млн руб.

**На 1 января 2025 года**

Начисление резерва

Восстановление резерва

Использование резерва

Изменения в результате выбытия дочерних компаний

**На 31 декабря 2025 года**

| Резерв на завершение<br>строительства и по<br>убыточным<br>контрактам | Резерв по судебным<br>разбирательствам | Резерв по<br>гарантийным<br>обязательствам | Итого    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| 16 313                                                                | 3 276                                  | 965                                        | 20 554   |
| 16 800                                                                | 88                                     | 1 536                                      | 18 424   |
| (7 741)                                                               | (861)                                  | -                                          | (8 602)  |
| (12 938)                                                              | (433)                                  | (136)                                      | (13 507) |
| (158)                                                                 | 10                                     | -                                          | (148)    |
| 12 276                                                                | 2 080                                  | 2 365                                      | 16 721   |

млн руб.

**На 1 января 2024 года**

Начисление резерва

Восстановление резерва

Использование резерва

Изменения в результате выбытия дочерних компаний

**На 31 декабря 2024 года**

| Резерв на завершение<br>строительства и по<br>убыточным<br>контрактам | Резерв по судебным<br>разбирательствам | Резерв по<br>гарантийным<br>обязательствам | Итого    |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------|----------|
| 19 853                                                                | 2 958                                  | 609                                        | 23 420   |
| 20 978                                                                | 1 689                                  | 535                                        | 23 202   |
| (3 667)                                                               | (920)                                  | -                                          | (4 587)  |
| (20 767)                                                              | (446)                                  | (175)                                      | (21 388) |
| (84)                                                                  | (5)                                    | (4)                                        | (93)     |
| 16 313                                                                | 3 276                                  | 965                                        | 20 554   |

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 1 376 миллионов рублей по состоянию на 31 декабря 2025 года (на 31 декабря 2024 года: 2 151 миллион 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 1 007 миллионов рублей (в 2024 году: 3 542 миллиона 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 2 080 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 3 276 миллионов 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 2 365 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 965 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.

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

| млн руб.                                                                                                                                 | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Долгосрочная</b>                                                                                                                      |                         |                         |
| Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков                                                                            | 19 606                  | 20 562                  |
| Кредиторская задолженность по договорам подряда                                                                                          | 316                     | 370                     |
| Прочие обязательства                                                                                                                     | 2 184                   | 1 581                   |
|                                                                                                                                          | <b>22 106</b>           | <b>22 513</b>           |
| <b>Краткосрочная</b>                                                                                                                     |                         |                         |
| Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»                                    | 333 628                 | 191 203                 |
| Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков                                       | 1 668                   | 1 673                   |
| Авансы полученные прочие                                                                                                                 | 11 037                  | 14 786                  |
| Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность | 53 143                  | 50 707                  |
| Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»                                                                              | 3 408                   | 3 372                   |
| Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков                                                                            | 11 879                  | 10 510                  |
| Задолженность перед персоналом                                                                                                           | 9 309                   | 8 795                   |
| Прочие налоги к уплате                                                                                                                   | 50 286                  | 36 257                  |
| Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей                                                                      | 3 339                   | 2 024                   |
| Дивиденды к уплате                                                                                                                       | 57                      | 97 776                  |
| Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков                                                                       | 4 505                   | 8 799                   |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                                                        | 10 744                  | 24 342                  |
|                                                                                                                                          | <b>493 003</b>          | <b>450 244</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).

На 31 декабря 2025 года обязательства по договорам с покупателями недвижимости по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составили 162 549 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 73 754 миллиона рублей).

На 31 декабря 2025 года торговая кредиторская задолженность по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, составила 30 785 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 24 069 миллионов рублей).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 30.

## 30 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 30 (е)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

| млн руб.                                                                                                                       | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Уровень 1</b>                                                                                                               |       |                         |                         |
| <b>Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>                                                                |       |                         |                         |
| Финансовые вложения в долевыe инструменты материнской компании, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток | 21    | 70 268                  | 16 104                  |
| Дебиторская задолженность по договору РЕПО, учитываемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток                     | 21    | -                       | 5 721                   |
| <b>Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>                                                      |       |                         |                         |
| Облигации, выпущенные без обеспечения                                                                                          | 27    | (36 879)                | (47 134)                |
| <b>Уровень 3</b>                                                                                                               |       |                         |                         |
| <b>Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>                                                             |       |                         |                         |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                                    | 22    | 461 053                 | 344 395                 |
| Прочие инвестиции, включая займы выданные и банковские депозиты                                                                | 21    | 120 557                 | 56 109                  |
| <b>Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости</b>                                                      |       |                         |                         |
| Кредиты и займы                                                                                                                | 27    | (914 139)               | (593 848)               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                                   | 29    | (104 676)               | (220 043)               |
|                                                                                                                                |       | <b>(403 816)</b>        | <b>(438 696)</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 руководство Группы.

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 обязательства по выпущенному договору финансовой гарантии и актива в отношении премии к получению учтена в составе прочих долгосрочных обязательств в размере 1 517 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.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группой предоставлено поручительство банку в отношении одного кредита на сумму 5 398 миллионов рублей, выданного материнской компанией, со сроком погашения в 2026 году. По состоянию на 31 декабря 2025 года задолженность по кредиту погашена.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группой были предоставлены гарантии в отношении контракта о беспоставочном финансовом инструменте, заключенного материнской компанией в 2023 году, согласно которому Группа выступала поручителем по ежеквартальным платежам до 31 января 2026 года и поручалась по всем платежам, если таковые возникнут, при завершении сделки. По состоянию на 31 декабря 2025 года контракт досрочно исполнен.

#### (v) Договоры РЕПО

В конце 2024 года Группа заключила сделку РЕПО с долевыми инструментами материнской компании, предусматривающую поступление финансирования в 2025 году. По состоянию на 31 декабря 2024 года дебиторская задолженность по договору РЕПО составила 5 721 миллион рублей (см. прим. 21). По состоянию на 31 декабря 2025 года обязательства по договорам РЕПО исполнены.

#### 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<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам, и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций | 120 557                 | 56 109                  |
| Дебиторская задолженность, включая активы по договору                                                                                        | 461 053                 | 344 395                 |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                                                                           | 359 296                 | 230 623                 |
|                                                                                                                                              | <b>940 906</b>          | <b>631 127</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<br>инвестиции | Дебиторская<br>задолженность | Итого         |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2025 года</b>   | <b>353</b>           | <b>18 060</b>                | <b>18 413</b> |
| Использование резерва                                                     | (107)                | (1 934)                      | (2 041)       |
| Начисление резерва                                                        | 932                  | 17 447*                      | 18 379        |
| Восстановление резерва                                                    | (41)                 | (1 070)                      | (1 111)       |
| Выбытие резерва                                                           | (4)                  | (6 081)                      | (6 085)       |
| <b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2025 года</b> | <b>1 133</b>         | <b>26 422</b>                | <b>27 555</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<br>инвестиции | Дебиторская<br>задолженность | Итого         |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------|
| <b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2024 года</b>   | <b>185</b>           | <b>14 940</b>                | <b>15 125</b> |
| Использование резерва                                                     | -                    | (501)                        | (501)         |
| Начисление резерва                                                        | 271                  | 5 704                        | 5 975         |
| Восстановление резерва                                                    | (82)                 | (2 034)                      | (2 116)       |
| Выбытие резерва                                                           | (21)                 | (49)                         | (70)          |
| <b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря 2024 года</b> | <b>353</b>           | <b>18 060</b>                | <b>18 413</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.

### (vi) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

| млн руб.                                   | Валовая<br>стоимость<br>на 31 декабря<br>2025 года | Обесценение<br>на 31 декабря<br>2025 года | Валовая<br>стоимость<br>на 31 декабря<br>2024 года | Обесценение<br>на 31 декабря<br>2024 года |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Внутренний кредитный рейтинг Группы</b> |                                                    |                                           |                                                    |                                           |
| Высокий                                    | 427 339                                            | (31)                                      | 300 753                                            | (46)                                      |
| Выше среднего                              | 16 678                                             | (318)                                     | 18 738                                             | (664)                                     |
| Средний                                    | 12 825                                             | (1 062)                                   | 15 554                                             | (1 783)                                   |
| Ниже среднего                              | 167                                                | (43)                                      | 2 436                                              | (418)                                     |
| Низкий                                     | 648                                                | (314)                                     | 1 280                                              | (608)                                     |
| Дефолт                                     | 24 527                                             | (23 301)                                  | 14 326                                             | (13 174)                                  |
| <b>Итого</b>                               | <b>482 184</b>                                     | <b>(25 069)</b>                           | <b>353 087</b>                                     | <b>(16 693)</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:

- 1) 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;

- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) Дефолт – к данной категории Группа относит контрагентов, задолженность которых считает невозвратной.

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

| млн руб.<br>Задолженность со<br>сроком просрочки | Средне-<br>взвешенный<br>уровень<br>убытков | Валовая<br>стоимость<br>на 31 декабря<br>2025 года | Обесценение<br>на 31 декабря<br>2025 года | Валовая<br>стоимость<br>на 31 декабря<br>2024 года | Обесценение<br>на 31 декабря<br>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>                            |

**(viii) Прочие инвестиции**

| млн руб.<br>Внутренний кредитный<br>рейтинг Группы | Валовая<br>стоимость<br>на 31 декабря<br>2025 года | Обесценение<br>на 31 декабря<br>2025 года | Валовая<br>стоимость<br>на 31 декабря<br>2024 года | Обесценение<br>на 31 декабря<br>2024 года |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Высокий                                            | 116 186                                            | (5)                                       | 52 777                                             | (4)                                       |
| Выше среднего                                      | 1 817                                              | (29)                                      | 1 088                                              | (30)                                      |
| Средний                                            | 2 714                                              | (167)                                     | 2 024                                              | (84)                                      |
| Ниже среднего                                      | 50                                                 | (15)                                      | 7                                                  | (5)                                       |
| Дефолт                                             | 923                                                | (917)                                     | 566                                                | (230)                                     |
| <b>Итого</b>                                       | <b>121 690</b>                                     | <b>(1 133)</b>                            | <b>56 462</b>                                      | <b>(353)</b>                              |

**(ix) 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 руководством Группы, 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. 35 (b)(i)).

Информация о финансовых гарантиях, которые выданы Группой по обязательствам материнской компании, указана в примечании 32 (d). Выплаты в рамках указанных гарантий могут произойти по требованию кредиторов, если материнская компания не выполнит условия договоров. Основываясь на текущих оценках, руководство не ожидает отток денежных средств по данным сделкам.

**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<br>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                           | 720 662                 | 26 640                      | 19 604         | 307 761        | 183 015        | 155 930        | 97 679         | 790 629          |
| Облигации                                    | 35 368                  | -                           | 35 491         | -              | -              | -              | -              | 35 491           |
| Займы                                        | 150 130                 | 3 119                       | 62 585         | 82 707         | -              | 278            | 895            | 149 584          |
| Проценты к уплате*                           | 44 858                  | 10 316                      | 14 031         | 63 576         | 42 616         | 38 599         | 13 835         | 182 973          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 104 676                 | 85 188                      | 4 526          | 8 728          | 9 728          | 12 759         | 2 583          | 123 512          |
| Обязательства по аренде                      | 3 158                   | 2 225                       | 355            | 516            | 270            | 323            | 484            | 4 173            |
|                                              | <b>1 058 852</b>        | <b>127 488</b>              | <b>136 592</b> | <b>463 288</b> | <b>235 629</b> | <b>207 889</b> | <b>115 476</b> | <b>1 286 362</b> |

**31 декабря 2024 года**

| млн руб.                                     | Балансовая<br>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                           | 552 187                 | 26 835                      | 40 627        | 123 741        | 141 145        | 169 319        | 95 108         | 596 775          |
| Облигации                                    | 46 008                  | -                           | -             | 46 132         | -              | -              | -              | 46 132           |
| Займы и обязательство по договору РЕПО       | 15 378                  | 10 853                      | 1 106         | 4 096          | -              | -              | -              | 16 055           |
| Проценты к уплате*                           | 27 409                  | 6 796                       | 10 383        | 42 455         | 53 966         | 85 910         | 30 327         | 229 837          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 211 244                 | 187 506                     | 2 881         | 6 021          | 8 076          | 15 296         | 7 950          | 227 730          |
| Обязательства по аренде                      | 7 492                   | 2 898                       | 2 086         | 3 072          | 1 347          | 619            | 688            | 10 710           |
|                                              | <b>859 718</b>          | <b>234 888</b>              | <b>57 083</b> | <b>225 517</b> | <b>204 534</b> | <b>271 144</b> | <b>134 073</b> | <b>1 127 239</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 материнской компании, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. 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.<br>США |                         | Выражены в<br>филиппинском песо |                         | Выражены в<br>китайском юане |                         | Итого                   |                         |
|------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|-------------------------|------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                    | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2025 года         | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2025 года      | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|                                    |                         |                         |                                 |                         |                              |                         |                         |                         |
| Денежные средства и их эквиваленты | 1                       | 1                       | 1                               | 1                       | 97 558                       | -                       | 97 560                  | 2                       |
| Долгосрочный депозит               | -                       | -                       | -                               | -                       | 20 296                       | -                       | 20 296                  | -                       |
| Дебиторская задолженность          | 1                       | 47                      | -                               | 10 166                  | 930                          | -                       | 931                     | 10 213                  |
| Кредиты и займы                    | -                       | -                       | -                               | -                       | (105 334)                    | -                       | (105 334)               | -                       |
| Облигации                          | (36 879)                | (46 008)                | -                               | -                       | -                            | -                       | (36 879)                | (46 008)                |
| Кредиторская задолженность         | (27)                    | (39)                    | (170)                           | (755)                   | (354)                        | -                       | (551)                   | (794)                   |
| Обязательство по аренде            | -                       | -                       | -                               | (345)                   | -                            | -                       | -                       | (345)                   |
|                                    | <b>(36 904)</b>         | <b>(45 999)</b>         | <b>(169)</b>                    | <b>9 067</b>            | <b>13 096</b>                | <b>-</b>                | <b>(23 977)</b>         | <b>(36 932)</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        | 11 071       | 13 800        |
| Филиппинское песо | 51           | (2 720)       |
| Китайский юань    | (3 929)      | -             |
|                   | <b>7 193</b> | <b>11 080</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<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Финансовые активы с переменной ставкой</b>                                                                                              |       | <b>29 666</b>           | <b>-</b>                |
| Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам и третьим лицам                                                            | 21    | 29 666                  | -                       |
| <b>Финансовые активы с фиксированной ставкой</b>                                                                                           |       | <b>328 348</b>          | <b>218 797</b>          |
| Банковские депозиты в составе денежных средств и их эквивалентов                                                                           |       | 235 121                 | 160 868                 |
| Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости                                                  | 22    | 337                     | 303                     |
| Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий и прочая дебиторская задолженность                    | 22    | 1 865                   | 1 713                   |
| Займы, выданные материнской компании, прочим связанным сторонам, третьим лицам и банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций | 21    | 91 025                  | 55 913                  |
| <b>Финансовые обязательства с переменной ставкой</b>                                                                                       |       | <b>(720 661)</b>        | <b>(567 565)</b>        |
| Кредиты и займы                                                                                                                            | 27    | (720 661)               | (567 565)               |
| <b>Финансовые обязательства с фиксированной ставкой</b>                                                                                    |       | <b>(216 156)</b>        | <b>(84 161)</b>         |
| Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков                                                                              | 29    | (26 270)                | (28 506)                |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                                                          |       | (1 229)                 | (2 155)                 |
| Кредиты и займы                                                                                                                            | 27    | (185 499)               | (46 008)                |
| Обязательства по договорам долгосрочной аренды                                                                                             | 23    | (3 158)                 | (7 492)                 |
|                                                                                                                                            |       | <b>(578 803)</b>        | <b>(432 929)</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 2 771 миллион рублей (на 31 декабря 2024 года: на 2 484 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 13 854 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: на 12 420 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 292 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 6 393 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.

Руководство Группы 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 37.

### 31 Основные дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа контролировала 395 юридических лиц (на 31 декабря 2024 года: 407 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<br>регистрации | Эффективная доля<br>собственности |                         | Права голосования       |                         |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                 |                       | 31 декабря<br>2025 года           | 31 декабря<br>2024 года | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
| 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 «Межрегионоптторг»           | 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%                    |

## 32 Операции со связанными сторонами

### (a) Отношения контроля

По состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года непосредственной материнской компанией является Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик».

### (b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в 2025 и 2024 годах, были незначительны.

### (c) Балансовые остатки с материнской компанией

| млн руб.                                                                                                                                 | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <b>Активы</b>                                                                                                                            |                         |                         |
| Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 18,69% (в 2024 году: 19,66%), долгосрочные          | 1 034                   | 37 317                  |
| Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 19,14% (в 2024 году: 22,65%), краткосрочные         | 56 535                  | 3 484                   |
| Финансовые вложения в долевые инструменты материнской компании                                                                           | 70 268                  | 16 104                  |
| Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»                                          | 1 759                   | 2 598                   |
| Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»                                               | 17                      | 87                      |
| Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг                                                                    | 485                     | 523                     |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг                                                               | 8                       | 549                     |
| Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам                                                                                        | 1 452                   | -                       |
| Прочая дебиторская задолженность                                                                                                         | 1 406                   | 1 316                   |
| <b>Итого активы</b>                                                                                                                      | <b>132 964</b>          | <b>61 978</b>           |
|                                                                                                                                          |                         |                         |
| млн руб.                                                                                                                                 | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
| <b>Обязательства</b>                                                                                                                     |                         |                         |
| Необеспеченные займы полученные, долгосрочные                                                                                            | (85 687)                | (2 780)                 |
| Долгосрочные проценты к уплате                                                                                                           | (5 609)                 | -                       |
| Долгосрочные обязательства по договорам аренды                                                                                           | -                       | (381)                   |
| Долгосрочная кредиторская задолженность за приобретение земельных участков                                                               | -                       | (2)                     |
| Прочая долгосрочная кредиторская задолженность                                                                                           | -                       | (221)                   |
| Необеспеченные займы полученные, краткосрочные                                                                                           | (45 354)                | (7)                     |
| Краткосрочные проценты к уплате                                                                                                          | (2 364)                 | (1 675)                 |
| Краткосрочные обязательства по договорам аренды                                                                                          | (8)                     | 3                       |
| Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»                                    | (2 044)                 | (1 738)                 |
| Авансы полученные прочие                                                                                                                 | (320)                   | (110)                   |
| Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность | (5 986)                 | (3 233)                 |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                                                        | (1 377)                 | (13 208)                |
| Дивиденды к уплате и прочие обязательства                                                                                                | -                       | (97 757)                |
| <b>Итого обязательства</b>                                                                                                               | <b>(148 749)</b>        | <b>(121 109)</b>        |
| <b>Итого активы и обязательства</b>                                                                                                      | <b>(15 785)</b>         | <b>(59 131)</b>         |

**(d) Обороты с материнской компанией**

**i) Доходы/расходы от операций с материнской компанией**

| млн руб.                                                                                                             | 2025            | 2024            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени                                                    | 486             | (658)           |
| Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени                                         | 95              | 130             |
| Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени                                          | 1 900           | 2 152           |
| Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг, за исключением услуг агента по реализации объектов недвижимости | (1 752)         | (1 086)         |
| Приобретение услуг агента по реализации объектов недвижимости                                                        | (8 828)         | (5 717)         |
| Прочие (расходы)/доходы, нетто                                                                                       | (60)            | 744             |
| Процентные доходы                                                                                                    | 6 819           | 6 920           |
| Переоценка финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании, нетто                                     | 11 882          | (8 413)         |
| Доход от финансовых гарантий, выданных по обязательствам материнской компании                                        | -               | 435             |
| Прочие финансовые доходы                                                                                             | 221             | 32              |
| Процентные расходы                                                                                                   | (6 379)         | (304)           |
| Прочие финансовые расходы                                                                                            | -               | (204)           |
| Приобретение дочерних предприятий                                                                                    | -               | (11 799)        |
| Начисление дивидендов в пользу материнской компании                                                                  | (27 807)        | (29 537)        |
| <b>Итого</b>                                                                                                         | <b>(23 423)</b> | <b>(47 305)</b> |

**ii) Движение денежных средств по операциям с материнской компанией**

| млн руб.                                               | 2025            | 2024            |
|--------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Предоставление займов                                  | (49 800)        | (11 601)        |
| Погашение займов выданных                              | 37 848          | -               |
| Получение займов                                       | 173 338         | -               |
| Погашение займов полученных                            | (47 403)        | -               |
| Выплата дивидендов в пользу материнской компании       | (125 559)       | (10 827)        |
| Прочие операции с материнской компанией (см. прим. 26) | (5 748)         | 60              |
| <b>Итого</b>                                           | <b>(17 324)</b> | <b>(22 368)</b> |

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группой предоставлено поручительство Банку в отношении одного кредита на сумму 5 398 миллионов рублей, выданного материнской компанией. По состоянию на 31 декабря 2025 года задолженность по кредиту погашена.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группой были предоставлены гарантии в отношении контракта о беспоставочном финансовом инструменте, заключенного материнской компанией в 2023 году, согласно которому Группа выступала поручителем по ежеквартальным платежам до 31 января 2026 года и поручалась по всем платежам, если таковые возникнут, при завершении сделки (см. прим. 30). В 2025 году сумма платежей составила 7 490 миллионов рублей (в 2024 году: 6 611 миллионов рублей). По состоянию на 31 декабря 2025 года контракт досрочно исполнен.



(е) Балансовые остатки с прочими связанными сторонами

| млн руб.                                                                                                             | 31 декабря<br>2025 года   |                                                                          |               | 31 декабря<br>2024 года   |                                                                          |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|---------------|
|                                                                                                                      | Совместные<br>предприятия | Ассоцииро-<br>ванные<br>застройщики и<br>прочие<br>связанные<br>стороны* | Итого         | Совместные<br>предприятия | Ассоцииро-<br>ванные<br>застройщики и<br>прочие<br>связанные<br>стороны* | Итого         |
| <b>Активы</b>                                                                                                        |                           |                                                                          |               |                           |                                                                          |               |
| Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 16,1%, долгосрочные             | -                         | 5 410                                                                    | 5 410         | -                         | 5 427                                                                    | 5 427         |
| Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 12,8%, краткосрочные            | -                         | 8 039                                                                    | 8 039         | -                         | 5 356                                                                    | 5 356         |
| Дебиторская задолженность долгосрочная                                                                               | 784                       | -                                                                        | 784           | 1 052                     | -                                                                        | 1 052         |
| Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»                      | 7 103                     | 331                                                                      | 7 434         | 13 959                    | 452                                                                      | 14 411        |
| Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»                           | 1                         | 17                                                                       | 18            | 243                       | 20                                                                       | 263           |
| Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг                                                | 110                       | 46                                                                       | 156           | 137                       | 6                                                                        | 143           |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг                                           | 4                         | 3 394                                                                    | 3 398         | -                         | 2 533                                                                    | 2 533         |
| Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний | -                         | 45 278                                                                   | 45 278        | -                         | 21 866                                                                   | 21 866        |
| Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам                                                                    | 1                         | 37                                                                       | 38            | 15                        | 78                                                                       | 93            |
| Прочая дебиторская задолженность                                                                                     | 2 774                     | 9 731                                                                    | 12 505        | 1 016                     | 10 964                                                                   | 11 980        |
| <b>Итого активы</b>                                                                                                  | <b>10 777</b>             | <b>72 283</b>                                                            | <b>83 060</b> | <b>16 422</b>             | <b>46 702</b>                                                            | <b>63 124</b> |

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

|                                                                                                                                          | 31 декабря<br>2025 года                                                      |                                                                              |                 | 31 декабря<br>2024 года                                                      |                                                                              |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
|                                                                                                                                          | Ассоцииро-<br>ванные<br>застройщики и<br>прочие<br>Совместные<br>предприятия |                                                                              |                 | Ассоцииро-<br>ванные<br>застройщики и<br>прочие<br>Совместные<br>предприятия |                                                                              |                 |
| млн руб.                                                                                                                                 | Совместные<br>предприятия                                                    | Ассоцииро-<br>ванные<br>застройщики и<br>прочие<br>Совместные<br>предприятия | Итого           | Совместные<br>предприятия                                                    | Ассоцииро-<br>ванные<br>застройщики и<br>прочие<br>Совместные<br>предприятия | Итого           |
| <b>Обязательства</b>                                                                                                                     |                                                                              |                                                                              |                 |                                                                              |                                                                              |                 |
| Необеспеченные займы полученные, краткосрочные                                                                                           | -                                                                            | -                                                                            | -               | -                                                                            | 102                                                                          | 102             |
| Долгосрочные проценты к уплате                                                                                                           | -                                                                            | -                                                                            | -               | (26)                                                                         | -                                                                            | (26)            |
| Краткосрочные проценты к получению                                                                                                       | (26)                                                                         | -                                                                            | (26)            | -                                                                            | (61)                                                                         | (61)            |
| 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)                                                                        | (490)                                                                        | (601)           |
| Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков                                                                  | (2 777)                                                                      | (1 728)                                                                      | (4 505)         | (1 677)                                                                      | (7 122)                                                                      | (8 799)         |
| Прочая кредиторская задолженность                                                                                                        | (566)                                                                        | (108)                                                                        | (674)           | (2 063)                                                                      | (622)                                                                        | (2 685)         |
| 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>(40 402)</b>                                                              | <b>(7 001)</b>                                                               | <b>(47 403)</b> | <b>(36 965)</b>                                                              | <b>(9 076)</b>                                                               | <b>(46 041)</b> |
| <b>Итого активы и обязательства</b>                                                                                                      | <b>(29 625)</b>                                                              | <b>65 282</b>                                                                | <b>35 657</b>   | <b>(20 543)</b>                                                              | <b>37 626</b>                                                                | <b>17 083</b>   |

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

(f) Обороты с прочими связанными сторонами

i) Доходы/расходы от операций с прочими 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                     | 78                                                      | 149           | 186                    | 247                                                     | 433           |
| Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг                          | (378)                  | (9 808)                                                 | (10 186)      | (203)                  | (8 135)                                                 | (8 338)       |
| Прочие (расходы)/доходы, нетто                                               | (27)                   | 23                                                      | (4)           | 2                      | 121                                                     | 123           |
| Процентные доходы                                                            | 43                     | 922                                                     | 965           | 12                     | 1 143                                                   | 1 155         |
| Прочие финансовые доходы                                                     | 2                      | 78                                                      | 80            | 39                     | 483                                                     | 522           |
| Прочие финансовые расходы                                                    | (11)                   | (473)                                                   | (484)         | (1 906)                | (694)                                                   | (2 600)       |
| <b>Итого</b>                                                                 | <b>36 401</b>          | <b>(8 522)</b>                                          | <b>27 879</b> | <b>33 873</b>          | <b>(6 835)</b>                                          | <b>27 038</b> |

ii) Движение денежных средств по операциям с прочими 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)         | -                      | (10 249)                                                | (10 249)  |
| 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>(9 958)</b>                                          | <b>64</b> |

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

### 33 События после отчетной даты

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

### 34 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.

### 35 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 долевых 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 овернайты 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 предназначенные 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) 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.

## **(I) 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.

#### **(m) 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.

#### **(n) 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 соотношения 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.

#### **(о) 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.

#### **(р) 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.

## **36 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»

## 37 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### Чистый долг

| млн руб.                                             | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| Кредиты и займы, не включая проектное финансирование | 27    | 344 232                 | 96 901                  |
| Проектное финансирование                             | 27    | 606 786                 | 544 081                 |
| Денежные средства и их эквиваленты                   | 24    | (359 296)               | (230 623)               |
| <b>Чистая сумма задолженности</b>                    |       | <b>591 722</b>          | <b>410 359</b>          |

### Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

| млн руб.                                             | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| Кредиты и займы, не включая проектное финансирование | 27    | 344 232                 | 96 901                  |
| Проектное финансирование                             | 27    | 606 786                 | 544 081                 |
| Денежные средства и их эквиваленты                   | 24    | (359 296)               | (230 623)               |
| Остатки на счетах эскроу                             | 24    | (498 342)               | (381 447)               |
| <b>Чистая сумма задолженности</b>                    |       | <b>93 380</b>           | <b>28 912</b>           |

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

| млн руб.                                                                                                                                                  | Прим. | 2025           | 2024           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|----------------|----------------|
| Прибыль за отчетный период                                                                                                                                |       | 101 142        | 63 935         |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов                                                                                                     | 16,17 | 9 010          | 8 642          |
| Процентные расходы после капитализации                                                                                                                    | 11    | 78 743         | 58 612         |
| Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе финансовых расходов | 11    | 5 857          | 3 828          |
| Процентные доходы                                                                                                                                         | 11    | (49 077)       | (26 835)       |
| Расход по налогу на прибыль                                                                                                                               | 15    | 43 727         | 19 877         |
| <b>EBITDA</b>                                                                                                                                             |       | <b>189 402</b> | <b>128 059</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>189 402</b> | <b>128 059</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    | (81 202)       | (43 279)       |
| Расходы на компенсации покупателям, учтенные в составе выручки                                                                                                                                               | 10    | 5 980          | 21 989         |
| Процентные расходы, списанные в состав себестоимости                                                                                                                                                         | 19    | 29 633         | 16 551         |
| Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости                                                                                                                              | 28    | (1 007)        | (3 542)        |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто                                                                                                                                                            | 25    | 11 661         | 5 246          |
| Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто                                                                                                                             | 25    | 106            | 1 500          |
| Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости                                                                                                                                      | 18    | (5 521)        | (544)          |
| Убыток от обесценения финансовых активов                                                                                                                                                                     | 11    | 20 994         | 5 468          |
| Списание кредиторской задолженности                                                                                                                                                                          | 11    | (2 540)        | (992)          |
| (Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто                                                                                                                                                                 | 11    | (10 215)       | 5 513          |
| Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов                                                                                                                       | 12    | 3 430          | 2 192          |
| (Прибыль)/убыток от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто                                                                                                                              | 9     | (9 134)        | 3 343          |
| Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам                                                                                                                                                | 12    | 412            | 5 111          |
| Списание прочих материалов                                                                                                                                                                                   | 12    | -              | 535            |
| Прочие финансовые доходы                                                                                                                                                                                     | 11    | (887)          | (519)          |
| Переоценка финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО, нетто                                                                                | 11    | (11 882)       | 8 413          |
| <b>Скорректированная EBITDA</b>                                                                                                                                                                              |       | <b>139 230</b> | <b>155 044</b> |

**Скорректированный показатель прибыли с исключением суммы курсовых разниц и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании (Прибыль от основной деятельности)**

| млн руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Прим. | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Прибыль за отчетный период                                                                                                                                                                                                                                                               |       | 101 142       | 63 935        |
| Исключение суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО                                                                                                                                                  | 11    | (11 882)      | 8 413         |
| Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций                                                                                                                                                                                           | 11    | (10 640)      | 5 438         |
| Налоговый эффект от исключения суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО, курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период |       | 6 757         | (3 324)       |
| <b>Прибыль от основной деятельности</b>                                                                                                                                                                                                                                                  |       | <b>85 377</b> | <b>74 462</b> |

**Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением суммы курсовых разниц и переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании (Общий совокупный доход от основной деятельности)**

| млн руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Прим. | 2025          | 2024          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|
| Общий совокупный доход за отчетный период                                                                                                                                                                                                                                                |       | 98 018        | 65 138        |
| Исключение суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО                                                                                                                                                  | 11    | (11 882)      | 8 413         |
| Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций                                                                                                                                                                                           | 11    | (10 640)      | 5 438         |
| Налоговый эффект от исключения суммы переоценки финансовых вложений в долевые инструменты материнской компании и дебиторской задолженности по договору РЕПО, курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период |       | 6 757         | (3 324)       |
| <b>Общий совокупный доход от основной деятельности</b>                                                                                                                                                                                                                                   |       | <b>82 253</b> | <b>75 665</b> |

**Показатели для расчета скорректированных чистых активов Группы**

**(а) Балансовые остатки по проектам Группы**

| млн руб.                                                                                                                                                                                                                    | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| Запасы                                                                                                                                                                                                                      | 19    | 601 901                 | 555 052                 |
| Минус: сырье и материалы                                                                                                                                                                                                    | 19    | (15 907)                | (19 718)                |
| Прочие оборотные активы                                                                                                                                                                                                     |       | 12 497                  | 12 076                  |
| Торговая дебиторская задолженность по проектам, в которых<br>Группа выступает застройщиком                                                                                                                                  | 22    | 349 306                 | 241 464                 |
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по<br>проектам, в которых Группа выступает застройщиком                                                                                                                          | 22    | 47 006                  | 41 886                  |
| Дебиторская задолженность по налогам                                                                                                                                                                                        | 22    | 55 542                  | 41 472                  |
| Обязательства по договорам с покупателями недвижимости<br>по проектам, в которых Группа выступает застройщиком                                                                                                              | 29    | (162 549)               | (73 754)                |
| Торговая кредиторская задолженность по проектам, в<br>которых Группа выступает застройщиком                                                                                                                                 | 29    | (30 785)                | (24 069)                |
| Кредиторская задолженность за приобретение земельных<br>участков, обязательства по передаче объектов недвижимости<br>в рамках сделок по приобретению земельных участков и<br>обязательства по договорам долгосрочной аренды | 23,29 | (34 819)                | (35 326)                |
| Прочие налоги к уплате                                                                                                                                                                                                      | 29    | (50 286)                | (36 257)                |
| Резервы на завершение строительства и по убыточным<br>контрактам                                                                                                                                                            | 28    | (12 276)                | (16 313)                |
| <b>Итого Балансовые остатки по проектам Группы</b>                                                                                                                                                                          |       | <b>759 630</b>          | <b>686 513</b>          |

**(b) Прочая информация для расчета показателя «Скорректированные чистые активы»**

| млн руб.                                    | Прим. | 31 декабря<br>2025 года | 31 декабря<br>2024 года |
|---------------------------------------------|-------|-------------------------|-------------------------|
| Собственный капитал (чистые активы)*        |       | 394 433                 | 331 836                 |
| Условные обязательства кредитного характера | 32    | (146 042)               | (5 398)                 |
| Балансовая стоимость портфеля проектов**    |       | (759 630)               | (686 513)               |
| Денежные средства на счетах эскроу          | 24    | 498 342                 | 381 447                 |

\* Показатель соответствует строке «Итого собственного капитала», представленной в консолидированном отчете о финансовом положении на отчетную дату.

\*\* Показатель соответствует рассчитанной сумме «Итого балансовые остатки по проектам Группы» в таблице выше.

\*\*\*\*\*

## **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 272 026 миллионов рублей (в 2024 году: 207 260 миллионов рублей).

### **Поступления от продаж недвижимости**

В 2025 году поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 516 880 миллионов рублей (в 2024 году: 410 785 миллионов рублей).

# Аудиторское заключение независимых аудиторов

Участнику Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация»

## Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «ПИК-Корпорация» 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Наши аудиторские процедуры включали следующие:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> <li>– Мы на выборочной основе сверили понесенные затраты с подтверждающими документами.</li> <li>– Мы протестировали арифметическую точность расчетов степени выполнения обязанности к исполнению по выбранным группам договоров.</li> <li>– На выборочной основе мы сверили исходные данные в расчетах выручки с договорами с покупателями.</li> <li>– На выборочной основе мы протестировали, зарегистрированы ли договоры Группы с покупателями в Росреестре.</li> <li>– 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.</li> <li>– Также мы оценили полноту и достаточность соответствующих раскрытий в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.</li> </ul> |



## Признание резерва на завершение строительства

См. примечание 28 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 общедолевую 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 94, 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 материнской компании 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 материнской компании 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 материнской компании, 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 материнской компании 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 материнской компании, 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:



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