

Группа Джи-групп

**Консолидированная финансовая отчетность
в соответствии с Международными
стандартами финансовой отчетности и
Аудиторское заключение независимых аудиторов**

31 декабря 2025 г.

Содержание

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Консолидированная финансовая отчетность

Консолидированный отчет о финансовом положении	1
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	3
Консолидированный отчет о движении денежных средств	4

Примечания к консолидированной финансовой отчетности

1	Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности	6
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	6
3	Существенные положения учетной политики	7
4	Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики	17
5	Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений	19
6	Новые стандарты и интерпретации	19
7	Информация по сегментам	20
8	Расчеты и операции со связанными сторонами	23
9	Основные средства	25
10	Инвестиционная недвижимость	27
11	Авансы выданные под строительство	28
12	Инвестиции	29
13	Запасы	30
14	Торговая и прочая дебиторская задолженность	30
15	Активы по договорам с покупателями	31
16	Денежные средства и их эквиваленты	31
17	Аккредитивы	33
18	Капитал	33
19	Кредиты и займы	33
20	Торговая и прочая кредиторская задолженность	35
21	Выручка	37
22	Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж	38
23	Финансовые доходы и расходы	38
24	Налог на прибыль	39
25	Условные и договорные обязательства	43
26	Неконтролирующая доля участия	45
27	Дочерние компании	48
28	Управление финансовыми рисками	49
29	Управление капиталом	53
30	Раскрытие информации о справедливой стоимости	54
31	События после окончания отчетного периода	56

Аудиторское заключение независимых аудиторов

Акционерам и Совету директоров Акционерного общества «Джи-групп»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Джи-групп» и его дочерних компаний (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 капитале за 2025 год и консолидированного отчета о движении денежных средств за 2025 год, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности, 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.

Выручка по договорам с покупателями от продажи недвижимости, признаваемая в течение времени

См. примечание 21 к консолидированной финансовой отчетности.

Ключевой вопрос аудита

Аудиторские процедуры в отношении ключевого вопроса аудита

Группа признает выручку от продажи недвижимости покупателям по договорам долевого участия в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности по договору с использованием метода ресурсов.

Прогнозирование затрат на строительство, на основании которых Группа проводит оценку степени выполнения, предполагает применение значительных суждений и допущений.

В силу вышеуказанных причин, признание и раскрытие выручки подвержено повышенному риску искажения вследствие недобросовестных действий или ошибок, соответственно данный вопрос является ключевым в рамках нашего аудита.

Мы провели процедуры в отношении выручки по договорам долевого участия в том числе, но не ограничиваясь следующими:

- Мы проанализировали учетную политику Группы по признанию выручки, а также методологию соответствующих расчетов;
- Мы сравнили ожидаемую стоимость строительства квадратного метра текущих проектов Группы со сложившейся стоимостью строительства в аналогичных завершенных ранее проектах и оценили полученные пояснения по выявленным существенным отклонениям;
- Мы выборочно проверили арифметическую точность расчета признаваемой выручки в разрезе объектов на основании степени выполнения;
- Мы провели выборочное тестирование первичных документов в отношении формирования себестоимости и признания выручки;
- Мы проанализировали полноту раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает Годовой отчет Группы за 2025 год, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней, который мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, и Отчет эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, который, предположительно, будет нам предоставлен после этой даты.

Наше мнение о консолидированной финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем и не будем предоставлять 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.

Если на основании проведенной нами работы в отношении прочей информации, которую мы получили до даты настоящего аудиторского заключения, мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте. Мы не выявили никаких фактов, которые необходимо отразить в нашем заключении.

Ответственность руководства и Комитета по аудиту и рискам Совета директоров за консолидированную финансовую отчетность

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

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

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

Ответственность аудиторов за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность бухгалтерских оценок, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны

на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

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

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

Руководитель аудита, по результатам которого⁰ выпущено настоящее аудиторское заключение независимых аудиторов:



Рушев Антон Андреевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104760, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 77 АД 9328948 от 25 марта 2025 года

АО «Кэпт»

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

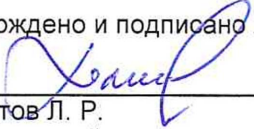
Москва, Россия

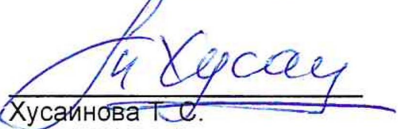
22 апреля 2026 года

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о финансовом положении
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	9	3 389	2 723
Активы в форме права пользования		487	600
Инвестиционная недвижимость	10	16 260	14 482
Нематериальные активы		333	279
Гудвилл		76	76
Инвестиции	12	526	628
Инвестиции в ассоциированные компании		9	133
Отложенные налоговые активы	24	3 493	1 631
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	413	392
Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	11	35	273
Итого внеоборотные активы		25 021	21 217
Оборотные активы			
Запасы	13	39 951	32 614
Авансы, выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	11	4 493	5 152
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	8 751	9 890
Активы по договорам с покупателями	15	7 423	13 112
Налог на добавленную стоимость к возмещению		551	606
Предоплата по текущему налогу на прибыль		-	349
Инвестиции	12	1 020	224
Денежные средства и их эквиваленты	16	2 972	3 024
Денежные средства, ограниченные в использовании	16	4	36
Аккредитивы	17	39	701
Итого оборотные активы		65 204	65 708
ИТОГО АКТИВЫ		90 225	86 925
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	18	50	50
Нераспределенная прибыль		25 646	26 317
Капитал, относимый на собственников		25 696	26 367
Неконтролирующая доля участия	26	614	237
ИТОГО КАПИТАЛ		26 310	26 604
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	35 102	27 818
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	2 771	3 454
Отложенные налоговые обязательства	24	1 964	1 562
Обязательства по аренде		417	272
Резервы под обязательства и отчисления		873	586
Итого долгосрочные обязательства		41 127	33 692
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	14 088	16 085
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	8 354	10 314
Обязательства по текущему налогу на прибыль		96	34
Обязательства по аренде		171	183
Резервы под обязательства и отчисления		79	13
Итого краткосрочные обязательства		22 788	26 629
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		63 915	60 321
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		90 225	86 925

Утверждено и подписано 22 апреля 2026 г.


Халитов Л. Р.
Генеральный директор


Хусайнова Т. С.
Директор по финансам

Группа Джи-групп**Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Выручка	21	43 868	34 914
Себестоимость продаж	22	(26 158)	(18 640)
Валовая прибыль		17 710	16 274
Коммерческие и административные расходы	22	(6 932)	(5 797)
Доход от продажи инвестиционной недвижимости		171	46
Себестоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(127)	(66)
Доход/(расход) от переоценки инвестиционной недвижимости	10	1 829	(530)
Прибыль/(убыток) от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		34	(160)
(Убыток)/прибыль от выбытия основных средств		(26)	1
Прочие доходы		193	106
Прочие расходы		(333)	(76)
Операционная прибыль		12 519	9 798
Финансовые доходы	23	1 388	1 026
Финансовые расходы	23	(12 396)	(5 997)
Убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	12	-	(90)
Убыток от курсовых разниц, нетто		(1)	(86)
Прибыль от выбытия дочерних компаний		25	42
Прибыль до налогообложения		1 535	4 693
Доход/(расход) по налогу на прибыль	24	862	(146)
ПРИБЫЛЬ ЗА ГОД		2 397	4 547
Прочий совокупный доход за год			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в прибыль или убытки:</i> Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности		-	(27)
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД ЗА ГОД		2 397	4 520
Прибыль, относимая на:			
- собственников Организации		1 157	3 423
- неконтролирующую долю участия	26	1 240	1 124
Прибыль за год		2 397	4 547
Итого совокупный доход, относимый на:			
- собственников Организации		1 157	3 423
- неконтролирующую долю участия	26	1 240	1 097
Итого совокупный доход за год		2 397	4 520

Примечания 1-31 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет об изменениях в капитале
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам		
Остаток на 1 января 2024 г.		50	28 366	28 416	(1 308)	27 108
Прибыль за год		-	3 423	3 423	1 124	4 547
Прочий совокупный доход за год		-	-	-	(27)	(27)
Итого совокупный доход за 2024 г.	26	-	3 423	3 423	1 097	4 520
Дивиденды, распределенные за год	18	-	(4 091)	(4 091)	(284)	(4 375)
Прочие операции с собственниками	8, 18	-	(1 210)	(1 210)	1 050	(160)
Получение контроля над дочерними компаниями		-	-	-	(24)	(24)
Изменение неконтролирующей доли участия	26	-	(237)	(237)	(294)	(531)
Выпущенные опционы на акции		-	66	66	-	66
Остаток на 31 декабря 2024 г.		50	26 317	26 367	237	26 604
Прибыль за год		-	1 157	1 157	1 240	2 397
Итого совокупный доход за 2025 г.	26	-	1 157	1 157	1 240	2 397
Дивиденды, распределенные за год	18	-	(996)	(996)	(685)	(1 681)
Прочие операции с собственниками	8, 18	-	(986)	(986)	-	(986)
Получение контроля над дочерними компаниями		-	-	-	1	1
Выбытие дочерних компаний		-	-	-	(25)	(25)
Изменение неконтролирующей доли участия	26	-	154	154	(154)	-
Остаток на 31 декабря 2025 г.		50	25 646	25 696	614	26 310

Примечания 1-31 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о движении денежных средств
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль до налогообложения		1 535	4 693
Корректировки:			
Амортизация		344	357
Убыток/(прибыль) от реализации основных средств		26	(1)
Прибыль от выбытия дочерних компаний		(25)	(42)
(Прибыль)/убыток от продажи инвестиционной недвижимости	10	(44)	20
Финансовые доходы	23	(1 388)	(1 026)
Финансовые расходы	23	12 396	5 997
Курсовые разницы, нетто		-	(47)
(Прибыль)/убыток от переоценки инвестиционной недвижимости	10	(1 829)	530
Убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	12	-	90
Обесценение основных средств и запасов	9, 13	81	188
(Прибыль)/убыток от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	12, 14	(34)	195
(Уменьшение)/увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	11, 14	(73)	160
Списание дебиторской задолженности	22	12	7
Вознаграждение на основе акций		-	66
Безвозмездная передача имущества		39	-
Курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления консолидированной финансовой отчетности		-	(27)
Прочие неденежные корректировки		61	(420)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		11 101	10 740
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	11, 14	(23 600)	(19 553)
Уменьшение/(увеличение) активов по договорам с покупателями	15	5 704	(3 834)
Увеличение запасов	13	(7 723)	(8 141)
Уменьшение/(увеличение) прочих активов		55	(288)
Уменьшение/(увеличение) аккредитивов	17	662	(701)
Уменьшение денежных средств, ограниченных в использовании	16	32	740
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности и прочих обязательств	20	(3 613)	(2 492)
Изменения в оборотном капитале		(28 483)	(34 269)
Налог на прибыль уплаченный		(1 013)	(1 952)
Проценты уплаченные	23	(5 103)	(2 729)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности*		(23 498)	(28 210)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(585)	(1 567)
Поступления от продажи основных средств		82	56
Приобретение нематериальных активов		(98)	(58)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(569)	(1 166)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		98	58
Выдача займов и ценных бумаг		(1 017)	(1 029)
Погашение займов и ценных бумаг		398	398
Проценты полученные		1 057	910
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных в их составе денежных средств		-	(76)
Чистая сумма денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(634)	(2 474)

Примечания 1-31 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный отчет о движении денежных средств
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов	19	44 952	32 211
Погашение кредитов и займов	19	(18 881)	(4 056)
Поступления от размещения облигаций	19	1 500	5 000
Погашение облигаций	19	(1 100)	(2 217)
Поступления от размещения цифровых финансовых активов	19	-	57
Погашение цифровых финансовых активов	19	(57)	(449)
Затраты, связанные с привлечением кредитов и займов		(203)	-
Выплаты по арендным обязательствам		(107)	(133)
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации	18	(1 952)	(3 057)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия	18	(670)	(284)
Прочие операции с собственниками	18	598	1 194
Платежи за приобретение неконтролирующей доли участия в дочерних компаниях		-	(555)
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		24 080	27 711
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(52)	(2 973)
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	16	3 024	5 997
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	16	2 972	3 024

* 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 19 010 млн руб. (в 2024 г.: 23 725 млн руб.).

1 Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., для АО «Джи-групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-групп»).

Организация была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. 19 февраля 2021 г. была зарегистрирована реорганизация Организации в форме преобразования в акционерное общество.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. сторона, обладающая конечным контролем, отсутствует. Основными акционерами по состоянию на отчетную дату являются Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович, каждому из которых принадлежит по 49,15% акций.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, преимущественно в Республике Татарстан, г. Санкт-Петербург, г. Москва, Самарской области (г. Тольятти), Республике Башкортостан (г. Уфа), Свердловской области (г. Екатеринбург), Пермском крае (г. Пермь), Нижегородской области (г. Нижний Новгород) и Республике Дагестан (г. Махачкала).

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации, Республике Казахстан и Республике Узбекистан. Юридический адрес Организации: 420053, Российская Федерация, г. Казань, ул. Журналистов, д. 62Б, помещение 21.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность различных толкований (Примечание 25). Сохраняющаяся политическая напряженность в стране, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику.

В 2025 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

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

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

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

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

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

3 Существенные положения учетной политики

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением переоценки инвестиционной недвижимости и финансовых инструментов, первоначальное признание которых осуществляется по справедливой стоимости, а также финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка. Существенные положения учетной политики, применявшиеся при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности, представлены ниже.

Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в консолидированной финансовой отчетности, если не указано иное.

Консолидированная финансовая отчетность. По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения в капитале дочерних компаний или исходя из контроля, вытекающего из заключенных опционных соглашений на право покупки доли в капитале дочерних компаний (Примечание 27).

Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли участия.

Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Организация и все ее дочерние компании применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Уставный капитал обществ с ограниченной ответственностью, являющихся дочерними компаниями Группы, состоит из вкладов их участников, предоставляющих участникам право собственности на соответствующую долю чистых активов компаний (балансовой стоимости имущества). Участники данных дочерних компаний не имеют безусловного права потребовать выкупа своей доли участия в дочерних компаниях в денежной форме в соответствии с действующими редакциями их уставов. В связи с этим неконтролирующие доли участия в дочерних компаниях, образованных в форме обществ с ограниченной ответственностью, отражаются в составе строки «Неконтролирующая доля участия» в капитале Группы.

В опционные соглашения с физическими лицами в отношении юридических лиц, включенных в периметр консолидации, включены условия выкупа конечных долей участия в этих юридических лицах. Все опционные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания этих соглашений. Другие препятствия для реализации таких опционов, предоставляющих Группе «Джи-групп» контроль над этими юридическими лицами, отсутствуют. Приходящаяся на неконтролирующих участников часть чистых результатов деятельности и капитала дочерних компаний, контроль над которыми Группа осуществляет в результате подписания опционного соглашения, отражается в составе строки «Неконтролирующая доля участия».

Опционные соглашения на право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях Группы оцениваются по себестоимости, представляющей собой возмещение, признанное Организацией в рамках заключенного опционного соглашения по приобретению дочерней компании (Примечание 27).

Приобретение и продажа неконтролирующих долей участия. Группа применяет модель экономической единицы для учета сделок с владельцами неконтролирующей доли участия, которые не приводят к потере контроля. Если имеется какая-либо разница между переданным возмещением и балансовой стоимостью приобретенной неконтролирующей доли участия, она отражается как операция с капиталом непосредственно в капитале. Группа признает разницу между возмещением, полученным за продажу неконтролирующей доли участия, и ее балансовой стоимостью как сделку с капиталом в консолидированном отчете об изменениях в капитале.

Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем. Приобретение дочерних организаций у сторон, находящихся под общим контролем, учитывается по методу оценки организации-предшественника. В соответствии с этим методом консолидированная финансовая отчетность объединенной организации представлена на перспективной основе с даты объединения. Активы и обязательства дочерней организации, передаваемой между сторонами, находящимися под общим контролем, отражены по балансовой стоимости, установленной организацией-предшественником, с учетом необходимых корректировок.

Выбытие дочерних организаций, ассоциированных организаций или совместных предприятий. Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в организации переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке. Справедливая стоимость представляет собой первоначальную балансовую стоимость для целей дальнейшего учета оставшейся доли в ассоциированной организации, совместном предприятии или финансовом активе.

Операции и расчеты. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности и функциональной валютой большинства дочерних организаций Группы, за исключением дочерней организации, расположенной за пределами Российской Федерации, является российский рубль. Операции в иностранных валютах пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действующему на дату операции.

Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются в функциональную валюту по официальному курсу Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ РФ) на конец отчетного периода.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Положительные и отрицательные курсовые разницы от расчетов по операциям в иностранной валюте и от пересчета денежных активов и обязательств в функциональную валюту каждой организации по официальному обменному курсу ЦБ РФ на конец отчетного периода отражаются по группам аналогичных финансовых инструментов на нетто-основе в прибыли или убытке за год в составе финансовых доходов или расходов, соответственно.

Признание выручки. Выручка – это доход, возникающий в ходе обычной деятельности Группы. Выручка признается в размере цены сделки. Цена сделки представляет собой возмещение, право на которое Группа ожидает получить в обмен на передачу контроля над обещанными товарами или услугами покупателю, без учета сумм, получаемых от имени третьих сторон. Выручка отражается за вычетом скидок и НДС.

Выручка по договорам долевого участия и выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства. Обязательство по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи индивидуального-жилищного строительства предусматривает строительство и передачу в собственность покупателям квартир, частных домов, нежилых помещений, парковочных мест в жилых зданиях и отдельно-стоящих паркингах, возведенных по утвержденным проектам. Выручка по договорам долевого участия и по договорам купли-продажи индивидуального-жилищного строительства признается в течение периода с учетом стадии завершения работ по договору на отчетную дату.

Выручка по договорам долевого участия признается в течение периода в связи с тем, что выполнение Группой своих обязанностей приводит к созданию актива, который Группа не может использовать для альтернативных целей, и при этом в силу положений действующего законодательства, регулирующего операции по договорам долевого участия, расторжение покупателем недвижимости договора долевого участия возможно только в случаях неисполнения Группой своих обязательств. Группа обладает юридически защищенным правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Группа выполняет обязанность к исполнению по мере осуществления строительства объекта. Обязанность к исполнению считается исполненной в момент ввода объекта строительства в эксплуатацию, то есть в момент, когда объект становится доступен для использования покупателем. Выручка и себестоимость по договору признаются в составе прибыли или убытков в отчетном периоде, в котором выполняется работа. Стадия завершения работ по договору определяется как часть расходов по договору, понесенных в связи с работами, выполненными на текущий момент, по отношению к общей ожидаемой сумме расходов по договору. По мере выполнения обязательства к исполнению Группа признает в качестве выручки соответствующую часть цены сделки, исходя из метода процента выполнения.

Расчет выручки, затрат или объема выполненных работ до полного исполнения договора могут пересматриваться в случае изменения обстоятельств (суммы сделки или сроков исполнения обязательств). Модификация договора, как правило, касается выполняемых обязательств по договору и не приводит к возникновению дополнительных обязательств. Влияние модификации договора на цену сделки и оценку Группой степени выполнения обязанности к исполнению признается в качестве корректировки выручки (либо как увеличение, либо как уменьшение выручки) на дату модификации договора (т.е. корректировка выручки осуществляется с использованием кумулятивного подхода).

Группа оценивает выгоду от привлечения кредитов с использованием эскроу-счетов, так как ставка по ним ниже рыночной и зависит от наполнения счетов эскроу. Экономия от привлечения таких кредитов рассчитывается с момента выполнения следующих критериев: заключение кредитного договора на проектное финансирование, регистрация договоров долевого участия и соответствующие поступления на эскроу-счета денежных средств от дольщиков, фактическое получение кредита. Экономия рассчитывается на весь период строительства дома до момента ввода в эксплуатацию как разница между процентными расходами по рыночной (базовой) ставке и процентными расходами, начисленными по специальной ставке с учетом покрытия на эскроу-счетах. Группа признает выручку от экономии в течение времени на основании процента выполнения.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

По мере выполнения обязательств к исполнению по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов у Группы возникает актив по договору, который представляет собой право Группы на получение денежных средств. Данное право станет безусловным после завершения строительства объекта, ввода его в эксплуатацию и регистрации права собственности покупателя.

Выручка от продажи недвижимости, за исключением выручки от продажи недвижимости по договорам купли-продажи индивидуального-жилищного строительства. Согласно условиям договоров на продажу недвижимости обязательством по договору признается обязательство по передаче контроля над готовым к использованию объектом недвижимости, исполнение которого определяется в момент времени при подписании сторонами акта приема-передачи объекта строительства. При этом, после подписания акта приема-передачи, у покупателя есть полное право распоряжаться объектом, отсутствуют невыполненные обязанности, которые могли бы повлиять на приемку покупателем объекта недвижимости.

Группа выполняет обязанность к исполнению в момент передачи объекта недвижимости определенному покупателю, то есть в момент, когда риски морального износа и утраты перешли к покупателю, и, либо покупатель принял объект недвижимости в соответствии с договором, либо срок действия положений о приемке истек, либо у Группы имеются объективные доказательства того, что все критерии приемки были выполнены. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате после заключения договора, либо предоставляются условия отсрочки платежа.

Считается, что элемент финансирования по выручке от продажи недвижимости отсутствует, так как они осуществляются с предоставлением отсрочки платежа сроком до 1 года, что соответствует рыночной практике. У Группы отсутствует обязательство по ремонту объекта недвижимости согласно условиям стандартной гарантии, поскольку это обязательство берет на себя субподрядчик.

Дебиторская задолженность признается при передаче объекта недвижимости, так как на этот момент возмещение является безусловным ввиду того, что наступление срока платежа обусловлено лишь истечением времени.

Если Группа предоставляет какие-либо дополнительные услуги покупателю после перехода к нему контроля над объектами недвижимости, это считается отдельной обязанностью к исполнению и признается в течение периода оказания таких услуг. Если договоры включают несколько обязанностей к исполнению, цена сделки относится на каждую отдельную обязанность к исполнению на основе цен обособленной продажи. Если они не являются очевидными, они рассчитываются, исходя из ожидаемых затрат плюс маржа.

Выручка от прочей деятельности. Выручка от прочей деятельности включает:

- выручку от оказания услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- юридические услуги по оформлению прав собственности;
- услуги по сопровождению сделок с объектами жилой и коммерческой недвижимости;
- юридические, кадровые услуги и услуги по ведению бухгалтерского учета.

Выручка от прочей деятельности признается в течение времени в связи с тем, что покупатель одновременно получает и потребляет выгоды, связанные с выполнением Группой указанной обязанности по мере ее выполнения. Группа выполняет обязанность к исполнению по мере оказания услуг, обязанность к исполнению считается исполненной после подписания акта об оказании услуг. Группа применяет упрощение практического характера в отношении признания выручки от прочей деятельности. Выручка признается в сумме, отраженной в счете, который Группа имеет право выставить клиенту, так как право Группы в отношении суммы возмещения от клиента в полной мере соответствует стоимости объема услуг, оказанных Группой на текущую дату. Возмещение, соответствующее цене сделки, в основном становится подлежащим оплате в момент подписания акта об оказании услуг.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Арендный доход. Арендный доход по договорам операционной аренды, за вычетом непосредственных затрат Группы по заключению таких договоров, признается равномерно в течение срока аренды. Суммы, полученные от арендаторов в связи с прекращением действия договора аренды или в качестве компенсации за причиненный арендованному имуществу ущерб, признаются в составе прочих доходов по мере получения.

Запасы. Запасы включают материалы, земельные участки, предназначенные для строительства, и объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве застройщика, недвижимость, предназначенную для продажи, а также готовую продукцию в виде объектов жилой и нежилой недвижимости, построенных компаниями Группы и предназначенную для продажи; товары в виде объектов жилой недвижимости, приобретенных у сторонних застройщиков.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости и чистой возможной цены продажи. Чистая возможная цена продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. Запасы, переведенные из категории инвестиционной недвижимости, учитываемые по справедливой стоимости при первоначальном признании, отражаются на дату перевода по справедливой стоимости, а в последующем оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости при первоначальном признании в качестве запаса и чистой возможной цены продажи.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании затрат на объект недвижимости, которые распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Себестоимость земельных участков списывается в стоимость проданных объектов жилой недвижимости по мере их реализации пропорционально доле владения реализованных квартир в общей долевой собственности. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев.

Финансовые инструменты – основные подходы к оценке. Финансовые инструменты отражаются по справедливой стоимости или амортизированной стоимости в зависимости от их классификации.

Первоначальное признание и классификация финансовых активов. Финансовые активы признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы, когда Группа выступает стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента, и изначально признаются по справедливой стоимости, увеличенной на затраты, которые непосредственно относятся на стоимость приобретения или выпуска финансового актива.

Классификация и последующая оценка финансовых активов

Группа классифицирует финансовые активы, используя следующие категории оценки: оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток и оцениваемые по амортизированной стоимости. Классификация и последующая оценка долговых финансовых активов зависит от: (i) бизнес-модели Группы для управления соответствующим портфелем активов и (ii) характеристик денежных потоков по активу.

Бизнес-модель отражает способ, используемый Группой для управления активами в целях получения денежных потоков: является ли целью Группы (i) только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков»), или (ii) получение и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов («удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи»), или, если не применим ни пункт (i), ни пункт (ii), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Бизнес-модель определяется для группы активов (на уровне портфеля) на основе всех имеющихся доказательств деятельности, которую Группа намерена осуществить для достижения цели, установленной для портфеля, имеющегося на дату проведения оценки. Факторы, учитываемые Группой при определении бизнес-модели, включают цель и состав портфеля, прошлый опыт получения денежных потоков по соответствующим активам, подходы к оценке и управлению рисками, методы оценки доходности активов.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Классификация и последующая оценка финансовых активов: характеристики денежных потоков

Если бизнес-модель предусматривает удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков или для получения предусмотренных договором денежных потоков и продажи, Группа оценивает, представляют ли собой денежные потоки исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов («тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов» или «SPPI-тест»).

При проведении этой оценки Группа рассматривает, соответствуют ли предусмотренные договором денежные потоки условиям базового кредитного договора, то есть проценты включают только возмещение в отношении кредитного риска, временной стоимости денег, других рисков базового кредитного договора и маржу прибыли.

Если условия договора предусматривают подверженность риску или волатильности, которые не соответствуют условиям базового кредитного договора, соответствующий финансовый актив классифицируется и оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Тест на платежи исключительно в счет основной суммы долга и процентов проводится при первоначальном признании актива, и последующая переоценка не проводится.

Реклассификация финансовых активов. Финансовые инструменты реклассифицируются только в случае, когда изменяется бизнес-модель управления этим портфелем в целом. Реклассификация производится перспективно с начала первого отчетного периода после изменения бизнес-модели. Группа не меняла свою бизнес-модель в течение текущего и сравнительного периода и не производила реклассификаций.

Обесценение финансовых активов: оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки. На основании прогнозов Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки, связанные с долговыми инструментами, оцениваемыми по амортизированной стоимости. Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки и признает оценочный резерв под кредитные убытки на каждую отчетную дату. Оценка ожидаемых кредитных убытков отражает: (i) непредвзятую и взвешенную с учетом вероятности сумму, определенную путем оценки диапазона возможных результатов, (ii) временную стоимость денег и (iii) всю обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчетную дату без чрезмерных затрат и усилий.

Группа применяет два подхода к оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки: общий подход и упрощенный подход.

Общий подход применяется к таким финансовым активам Группы, как денежные средства и их эквиваленты, аккредитивы, займы выданные и прочие инвестиции.

По общему подходу Группа применяет «трехэтапную» модель учета обесценения на основании изменений кредитного качества с момента первоначального признания. Финансовый инструмент, который не является обесцененным при первоначальном признании, классифицируется как относящийся к Этапу 1. Для финансовых активов Этапа 1 ожидаемые кредитные убытки оцениваются в сумме, равной части ожидаемых кредитных убытков за весь срок, которые возникают в результате дефолтов, которые могут произойти в течение следующих 12 месяцев или до даты погашения согласно договору, если она наступает до истечения 12 месяцев («12-месячные ожидаемые кредитные убытки»).

Если Группа идентифицирует значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания, то актив переводится в Этап 2, а ожидаемые кредитные убытки по этому активу оцениваются на основе ожидаемых кредитных убытков за весь срок, то есть до даты погашения согласно договору, но с учетом ожидаемой предоплаты, если она предусмотрена («ожидаемые кредитные убытки за весь срок»). Если Группа определяет, что финансовый актив является обесцененным, актив переводится в Этап 3 и ожидаемые по нему кредитные убытки оцениваются как ожидаемые кредитные убытки за весь срок.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Упрощенный подход предполагает признание оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива и применяется для торговой дебиторской задолженности, активов по договорам с покупателями и дебиторской задолженности по финансовой аренде.

В Примечании 28 приводится информация об исходных данных, допущениях и методах расчета, используемых при оценке ожидаемых кредитных убытков, а также описание порядка определения Группой значительного увеличения кредитного риска и дефолта.

Если в последующем периоде размер оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки уменьшается, и такое уменьшение может быть объективно связано с событием, имевшим место после признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки, ранее отраженный убыток восстанавливается через счета прибыли или убытка. При этом балансовая стоимость финансовых активов на дату восстановления оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки не может превышать амортизированную стоимость, которая была бы отражена в случае, если бы убыток не признавался.

Списание финансовых активов. Финансовые активы списываются целиком или частично, когда Группа исчерпала все практические возможности по их взысканию и пришла к заключению о необоснованности ожиданий относительно возмещения таких активов. Признаки отсутствия обоснованных ожиданий в отношении взыскания включают банкротство юридического лица. Списание представляет прекращение признания. Группа может списать финансовые активы, в отношении которых еще предпринимаются меры по принудительному взысканию, когда Группа пытается взыскать суммы задолженности по договору, хотя у нее нет обоснованных ожиданий относительно их взыскания.

Прекращение признания финансовых активов. Группа прекращает признание финансовых активов, (а) когда эти активы погашены или срок действия прав на денежные потоки, связанных с этими активами, истек, или (б) Группа передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, или (ii) ни передала, ни сохранила практически все риски и вознаграждения, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

Категории оценки финансовых обязательств. Финансовые обязательства Группы классифицируются как впоследствии оцениваемые по амортизированной стоимости.

Прекращение признания финансовых обязательств. Признание финансовых обязательств прекращается в случае их погашения (т. е. когда выполняется или прекращается обязательство, указанное в договоре, или истекает срок его исполнения).

Денежные средства и их эквиваленты. Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, средства на банковских счетах и депозитах до востребования и другие краткосрочные высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения по договору не более трех месяцев. Денежные средства и их эквиваленты отражаются по амортизированной стоимости, так как (i) они удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков и эти денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и процентов, и (ii) они не отнесены к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Займы выданные и дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность от покупателей, займы выданные, прочая дебиторская задолженность, имеющие фиксированные или определяемые выплаты, классифицируются в качестве финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и отражаются в составе строк инвестиции и торговая и прочая дебиторская задолженность.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Займы выданные и дебиторская задолженность учитываются первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Операционный цикл по торговой дебиторской задолженности составляет 18 месяцев.

Долевые ценные бумаги. Долевые ценные бумаги отражаются по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Долевые ценные бумаги, по которым имеются рыночные котировки, оцениваются по справедливой стоимости. Долевые ценные бумаги, не имеющие котировок на активном рынке, отражаются по справедливой стоимости, которая определяется на основе сравнительного метода.

Активы по договорам с покупателями. Активы по договорам представляют собой права Группы на часть вознаграждения за выполненные работы на отчетную дату по договорам долевого участия с использованием эскроу счетов, которые не являются безусловными, так как наступление срока платежа обусловлено не только течением времени. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными. Обычно это происходит тогда, когда обязательство по капитальному строительству является исполненным.

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая и прочая кредиторская задолженность начисляется по факту исполнения контрагентом своих договорных обязательств и учитывается первоначально по справедливой стоимости, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Операционный цикл по торговой кредиторской задолженности составляет 18 месяцев.

Кредиты и займы. Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость представляет собой имущество, удерживаемое с целью получения арендных платежей или для получения выгоды от увеличения его рыночной стоимости или для обеих указанных целей одновременно, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, производства или поставки товаров, оказания услуг или для административных целей. В случае, когда инвестиционная недвижимость занимает часть более крупного объекта недвижимости, она определяется на основании занимаемой площади от общей площади объекта недвижимости. Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с признанием разницы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

В состав инвестиционной недвижимости входят объекты незавершенного строительства, предназначенные для будущего использования в качестве инвестиционной недвижимости. Незавершенное строительство в составе инвестиционной недвижимости отражается в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом накопленных убытков от обесценения (там, где это применимо). Переоценка незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости может быть проведена на отчетную дату в случае, если получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, однако объект инвестиционной недвижимости не запущен в эксплуатацию.

Первоначально инвестиционная недвижимость учитывается по фактическим затратам, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, пересмотренной с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода.

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости – это сумма, на которую можно обменять это имущество при совершении обычной сделки, без вычета затрат по сделке. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости являются действующие цены на активном рынке для аналогичной недвижимости, имеющей такое же местоположение и состояние.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

При отсутствии действующих цен на активном рынке Группа принимает во внимание информацию из различных источников, в том числе:

- (а) действующие цены на активном рынке для недвижимости, имеющей иной характер, состояние или местонахождение, скорректированные с учетом имеющихся различий;
- (б) недавние цены на аналогичную недвижимость на менее активных рынках, скорректированные с учетом любых изменений экономических условий после даты заключения операций по этим ценам; и
- (в) прогнозы дисконтированных денежных потоков, основанные на надежных бухгалтерских оценках будущих денежных потоков, рассчитанных в соответствии с условиями действующих договоров аренды и других договоров и (по возможности) подтвержденные данными из внешних источников, например, действующими рыночными ставками аренды для аналогичной недвижимости с аналогичным местоположением и в таком же состоянии, а также на основе коэффициентов дисконтирования, отражающих текущую рыночную оценку степени неопределенности в отношении размера и распределения во времени денежных потоков.

Рыночная стоимость инвестиционной недвижимости Группы определяется на основе отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной и соответствующей квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки недвижимости той же категории и местонахождения, что и оцениваемый объект.

Прибыли или убытки от выбытия инвестиционной недвижимости определяются как разница между выручкой и балансовой стоимостью. Если Группа осуществляет продажу имущества по справедливой стоимости в процессе сделки, осуществляемой на рыночных условиях, балансовая стоимость непосредственно перед продажей корректируется с учетом цены сделки, а корректировки отражаются в прибыли или убытке за год в составе прибыли за вычетом убытков от переоценки инвестиционной недвижимости.

На момент начала использования самим владельцем активов, прежде относившихся к инвестиционной недвижимости, они переводятся в категорию основных средств, а их балансовая стоимость на дату перевода в другую категорию считается с данного момента условной первоначальной стоимостью этих активов для целей учета.

Последующие затраты капитализируются в составе балансовой стоимости актива только тогда, когда существует высокая вероятность того, что Группа получит связанные с этими затратами будущие экономические выгоды, и их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и текущее обслуживание учитываются как расходы по мере их возникновения.

Авансы выданные. Авансы выданные отражаются в консолидированной финансовой отчетности по фактическим затратам за вычетом резерва под обесценение.

В состав оборотных активов включаются авансы, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов капитального характера, предназначенных для продажи, а также авансы на приобретение земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости для продажи.

В состав внеоборотных активов включаются авансы за вычетом НДС, выданные на капитальные затраты, представляющие собой суммы, перечисленные подрядчикам на строительство объектов основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости, в связи с тем, что данные активы будут отражены в учете как внеоборотные при первоначальном признании.

Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к авансам выданным, не будут получены, балансовая стоимость авансов выданных подлежит списанию, и соответствующий убыток от списания отражается в прибыли или убытке за год.

Сумма авансов за приобретение актива включается в его балансовую стоимость при получении Группой контроля над этим активом и наличии высокой вероятности того, что будущие экономические выгоды, связанные с ним, будут получены Группой.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Резервы под обязательства и отчисления. Резервы под обязательства и отчисления представляют собой обязательства нефинансового характера с неопределенным сроком исполнения или величиной. Они начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие (юридические или конклюдентные) обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Сумма, отраженная в качестве резерва по прочим обязательствам и платежам, является наилучшей оценкой стоимости погашения текущего обязательства на отчетную дату, принимая во внимание риски и неопределенность, сопряженные с обязательством. Расходы, связанные со всеми резервами, представлены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за вычетом всех возмещений.

Руководство периодически оценивает налоговые позиции, принятые в налоговых декларациях, в отношении ситуаций, в которых действующее налоговое законодательство может толковаться по-разному, и по мере необходимости формирует резервы. Обязательства по уплате обязательных платежей и сборов, таких, как налоги, отличные от налога на прибыль, и пошлины, отражаются при наступлении обязывающего события, приводящего к возникновению обязанности уплаты таких платежей в соответствии с законодательством, даже если расчет таких обязательных платежей основан на данных периода, предшествующего периоду возникновения обязанности их уплаты. В случае оплаты обязательного платежа до наступления обязывающего события должна быть признана предоплата.

Резервы по социальным объектам. Группа формирует резерв на расходы по социальным объектам, строительство которых предусматривается планами по строительству жилого комплекса. Расходы на строительство социальных объектов Группа включает в состав строки «Запасы» и распределяет между объектами, строительство которых не может быть произведено без осуществления затрат на социальные объекты. Себестоимость объектов жилищного строительства признается в соответствии с процентом завершенности и долей проданных площадей.

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

Резерв по благоустройству. Группа начисляет резервы по обязательствам понести дополнительные расходы по благоустройству территории после завершения строительства жилищных объектов.

Налог на прибыль. Налог на прибыль отражается в консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего или по существу действующего на конец отчетного периода. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в связи с тем, что относятся к операциям, отражаемым также в составе прочего совокупного дохода либо непосредственно в капитале в том же или в каком-либо другом отчетном периоде.

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговыми органам (возмещена за счет бюджета) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налогооблагаемые прибыли или убытки рассчитываются на основании бухгалтерских оценок, если консолидированная финансовая отчетность утверждается до подачи соответствующих налоговых деклараций. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Отложенный налог на прибыль начисляется балансовым методом обязательств в отношении перенесенного на будущие периоды налогового убытка и временных разниц, возникающих между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью в консолидированной финансовой отчетности. В соответствии с исключением, существующим для первоначального признания, отложенные налоги не признаются в отношении временных разниц, возникающих при первоначальном признании актива или обязательства по операциям, не связанным с объединениями бизнеса, если таковые не оказывают влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль.

3 Существенные положения учетной политики (продолжение)

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается с использованием ставок налога, действующих или по существу действующих на конец отчетного периода и которые, как ожидается, будут применяться к периоду восстановления временных разниц или использования налогового убытка, перенесенного на будущие периоды.

Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются только в той мере, в которой существует вероятность восстановления временных разниц и получения в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы вычитаемые временные разницы.

Зачет отложенных налоговых активов и обязательств возможен, когда в законодательстве предусмотрено право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и когда отложенные налоговые активы и обязательства относятся к налогу на прибыль, уплачиваемому одному и тому же налоговому органу либо одним и тем же налогооблагаемым лицом, либо разными налогооблагаемыми лицами при том, что существует намерение произвести расчеты путем взаимозачета. Отложенные налоговые активы могут быть зачтены против отложенных налоговых обязательств только в рамках каждой отдельной компании Группы.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

В процессе применения учетной политики Группы руководство использовало следующие суждения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Определение периметра консолидации отчетности Группы. При подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО руководство Группы применило профессиональное суждение для определения периметра консолидации. По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. дочерние компании были консолидированы исходя из доли владения Организации в капитале этих компаний или исходя из контроля на основании опционных соглашений на право покупки контролирующей доли, которые были подписаны после образования материнской компании (Примечания 26, 27).

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний предоставляют материнской Организации право на контролируемую долю. Данные соглашения представляют собой реальные права, предоставляющие контроль над компаниями, в отношении которых Организация имеет право на покупку контрольной доли участия в связи с нижеследующим:

- барьеры, препятствующие реализации таких опционных соглашений отсутствуют в связи с тем, что цена реализации каждого опционного соглашения значительно ниже справедливой стоимости доли; отсутствуют финансовые санкции и стимулы, которые препятствуют Организации в осуществлении своих прав; данные соглашения могут быть реализованы в любой момент времени с даты подписания;
- реализация права не требует согласия нескольких сторон и субъектами данного права является одна сторона;
- в результате реализации права Организация получит выгоду.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний, предоставляющие право покупки контролирующей доли в дочерних компаниях, классифицируются как долевые инструменты, так как выполняются условия п. 16 МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление», в том числе условие о расчете по данному финансовому инструменту только путем обмена фиксированной суммы денежных средств на фиксированное количество собственных долевых инструментов дочерней компании. В связи с этим опционные соглашения оцениваются по себестоимости, представляющей собой их номинальную стоимость.

Оценка инвестиционной недвижимости. В соответствии с положениями учетной политики, Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, основанной на результатах независимой оценки и оценках руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений.

Инвестиционная недвижимость представлена зданиями торговых центров, нежилыми помещениями свободного назначения на первых этажах жилых домов, построенных Группой, частной школой и детским садом, сдаваемыми в аренду, земельными участками, предназначенными для размещения зданий, являющихся инвестиционной недвижимостью, а также земельными участками с неопределенным назначением использования в будущем.

Определение руководством справедливой стоимости земель, включенных в состав инвестиционной недвижимости Группы, проводилось с использованием метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, что включает обзор доступных рыночных данных по ценам предложения сравнимых объектов недвижимости в г. Казани, Российская Федерация, и расчет корректировок к этим ценам для отражения разниц между предлагаемыми объектами недвижимости и теми участками, которыми владеет Группа.

Основные допущения в моделях оценки справедливой стоимости включают корректировки к цене продажи, примененные для целей сравнения – скидка на торг, корректировка на разрешенное использование, корректировка на площадь (с использованием коэффициента торможения), корректировка на местоположение.

Определение справедливой стоимости зданий торговых центров, нежилых помещений, частной школы и детского сада, по которым отсутствует активный рынок, проводилось с использованием метода доходного подхода. При этом справедливая стоимость объектов недвижимого имущества, для которых было подобрано достаточное количество предложений по продаже и аренде объектов, схожих с анализируемыми объектами и информацию о технических характеристиках которых удалось достоверно установить, рассчитывалась с применением методов как сравнительного, так и доходного подходов. Основным допущением, примененным для определения справедливой стоимости перечисленных выше объектов, является ставка дисконтирования, установленная в отчетах независимых оценщиков.

Допущения, которые были использованы руководством Группы для целей определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости, применимы в конкретный момент времени и зависят от рыночных условий (Примечание 10).

Признание выручки

Группа оценила, является ли обещание передать участок земли в рамках договора долевого участия, предусматривающего передачу земельного участка и объекта недвижимости, возводимого Группой на этом земельном участке, отдельной обязанностью к исполнению. Группа пришла к выводу о том, что обещание передать участок земли не является отдельной обязанностью к исполнению, поскольку не удовлетворяется критерий отличимости:

- покупатель не может извлекать выгоду из владения землей самостоятельно;
- покупатель не может получить строительные услуги от Группы или другого застройщика, не получив земельный участок;
- земля и здание находятся в тесной взаимозависимости и взаимосвязи, поэтому Группа не сможет выполнить обещание по передаче этой земли, не построив на ней здание.

4 Важные оценочные значения и суждения в применении учетной политики (продолжение)

Выручка по договорам долевого участия признается Группой в течение определенного времени путем оценки хода строительства до полного удовлетворения обязанности к исполнению с помощью метода ресурсов. Группа применяет метод процента выполнения при учете договоров совместного инвестирования. Применение метода процента выполнения работ требует от Группы оценки строительства на текущую дату как процента фактически понесенных расходов в общей сумме расходов. Этот метод надлежащим образом отражает деятельность Группы по передаче контроля над недвижимым имуществом, обещанным покупателю.

Несмотря на то, что продажа земли не является отдельной обязанностью к исполнению по договору с покупателем, индивидуально значимая стоимость земельного участка исключается из расходов, понесенных на текущую дату, и из общей суммы расходов в целях определения процента выполнения работ. По мнению руководства Группы, в противном случае процент выполнения не будет отображать прогресс Группы в рамках выполнения ее обязанности к исполнению. Этот скорректированный процент выполнения применяется к определению суммы выручки, подлежащей признанию в отчетном периоде.

5 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» - Отсутствие возможности обмена валют (выпущены 15 августа 2023 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты) стали обязательными для Группы с 1 января 2025 г., но не оказали существенного влияния на финансовое положение или деятельность Группы.

6 Новые стандарты и интерпретации

Ожидается, что следующие поправки не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность:

- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущены 21 августа 2025 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты);
- Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 30 мая 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты);
- Ежегодные усовершенствования МСФО – Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 «Договоры в отношении поставки электроэнергии, зависящей от природных условий» (выпущены 18 декабря 2024 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты);
- Пересчет в гиперинфляционную валюту представления отчетности (Поправки к МСФО (IAS) 21) (выпущены 13 ноября 2025 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты).

В отношении МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 г. или после этой даты) Группа проводит оценку того, как данный стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

7 Информация по сегментам

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами. Операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителями, отвечающими за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Лица, отвечающие за операционные решения, представлены директорами сегментов коммерческой и жилой недвижимости, Советом Директоров и Генеральным директором Группы.

(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку

Группа осуществляет деятельность в рамках следующих основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью (кроме индивидуального жилищного строительства);
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен деятельностью, связанной с индивидуальным жилищным строительством;
- Прочие – представлен прочей деятельностью.

(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов, и управляются по отдельности.

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими компаниями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

Группа Джи-групп
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

7 Информация по сегментам (продолжение)

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	37 494	3 399	2 861	114	43 868
<i>В течение времени:</i>	<i>31 156</i>	<i>101</i>	<i>291</i>	<i>108</i>	<i>31 656</i>
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	<i>30 597</i>	-	-	-	<i>30 597</i>
<i>выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства</i>	-	-	289	-	289
<i>выручка от прочей деятельности</i>	559	101	2	108	770
<i>В момент времени:</i>	<i>6 338</i>	<i>3 298</i>	<i>2 570</i>	<i>6</i>	<i>12 212</i>
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	6 185	-	2 569	-	8 754
<i>Арендный доход</i>	72	3 298	1	1	3 372
<i>Доходы от прочей реализации</i>	81	-	-	5	86
Себестоимость продаж	(23 034)	(1 234)	(1 885)	(5)	(26 158)
Валовая прибыль	14 460	2 165	976	109	17 710
Финансовые доходы	750	119	17	502	1 388
Финансовые расходы	(10 272)	(1 447)	(48)	(629)	(12 396)
Чистая прибыль/(убыток) за год	807	1 651	881	(942)	2 397
ЕБИТДА	9 513	1 521	707	(676)	11 065

Информация по отчетным сегментам за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	29 664	2 578	2 414	258	34 914
<i>В течение времени:</i>	<i>26 328</i>	<i>59</i>	<i>221</i>	<i>223</i>	<i>26 831</i>
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	<i>25 850</i>	-	-	-	<i>25 850</i>
<i>выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства</i>	-	-	219	-	219
<i>выручка от прочей деятельности</i>	478	59	2	223	762
<i>В момент времени:</i>	<i>3 336</i>	<i>2 519</i>	<i>2 193</i>	<i>35</i>	<i>8 083</i>
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	3 194	-	2 182	-	5 376
<i>Арендный доход</i>	81	2 519	11	15	2 626
<i>Доходы от прочей реализации</i>	61	-	-	20	81
Себестоимость продаж	(16 713)	(593)	(1 268)	(66)	(18 640)
Валовая прибыль	12 951	1 985	1 146	192	16 274
Финансовые доходы	541	195	24	266	1 026
Финансовые расходы	(5 125)	(508)	(84)	(280)	(5 997)
Чистая прибыль/(убыток) за год	6 583	(203)	575	(2 408)	4 547
ЕБИТДА	9 832	1 126	739	(829)	10 868

7 Информация по сегментам (продолжение)

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА) за 2025 г. представлен ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Итого совокупный доход за год	807	1 651	881	(942)	2 397
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	208	59	10	67	344
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(1 021)	308	(215)	72	(856)
Плюс: финансовые расходы	10 272	1 447	48	629	12 396
Минус: финансовые доходы	(750)	(119)	(17)	(502)	(1 388)
Минус: (доход)/расход от переоценки инвестиционной недвижимости	(4)	(1 825)	-	-	(1 829)
Минус: прибыль от курсовых разниц	1	-	-	-	1
ЕБИТДА	9 513	1 521	707	(676)	11 065

Показатель скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА) за 2024 г. представлен ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Итого совокупный доход за год	6 583	(203)	575	(2 435)	4 520
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	193	42	18	104	357
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(1 440)	356	86	1 285	287
Плюс: финансовые расходы	5 125	508	84	280	5 997
Минус: финансовые доходы	(541)	(195)	(24)	(266)	(1 026)
Минус: (доход)/расход от переоценки инвестиционной недвижимости	(88)	618	-	-	530
Плюс: убыток от переоценки финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	-	-	90	90
Минус: прибыль от курсовых разниц	-	-	-	86	86
Плюс: курсовые разницы по пересчету показателей иностранной дочерней компании в валюту представления финансовой отчетности	-	-	-	27	27
ЕБИТДА	9 832	1 126	739	(829)	10 868

(в) Анализ выручки в разрезе продуктов и услуг

Анализ выручки Группы в разрезе продуктов и услуг представлен в Примечании 21.

(г) Географическая информация

Выручка Группы была получена от операций на территории Российской Федерации.

7 Информация по сегментам (продолжение)

(д) Крупнейшие клиенты

За 12 месяцев 2025 г. и за 12 месяцев 2024 г. крупных клиентов, на долю выручки которых приходится 10% и более от общей суммы выручки, не было.

8 Расчеты и операции со связанными сторонами

Стороны обычно считаются связанными, если они находятся под общим контролем, или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под общим контролем семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. ключевой управленческий персонал представлен:

- Генеральным директором Организации;
- Директором направления жилой недвижимости;
- Директором направления коммерческой недвижимости;
- Директором направления индивидуального жилищного строительства;
- Заместителем директора направления жилой недвижимости;
- Директором по финансам Организации;
- Заместителем генерального директора Организации;
- Коммерческим директором направления жилой недвижимости;
- Директором по развитию жилой недвижимости;
- Директором по развитию коммерческой недвижимости;
- Директором по привлечению инвестиций направления жилой недвижимости;
- Директором строительного комплекса направления жилой недвижимости;
- Директором по внутреннему аудиту Организации;
- Директором по трансформации Организации.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025 г. представлены ниже:

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Дебиторская задолженность	9	89	264
Кредиторская задолженность	(77)	(15)	(341)
Финансовые вложения	-	72	921
Резерв по вознаграждениям	-	(239)	-

8 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2024 г. представлены ниже:

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Дебиторская задолженность	362	48	106
Кредиторская задолженность	(1 101)	(4)	(295)
Финансовые вложения	-	70	275
Резерв по вознаграждениям	-	(132)	-

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.:

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка	14	-	822
Себестоимость	-	-	(23)
Коммерческие и административные расходы	-	(16)	(170)
Прибыль от реализации ВНА	-	-	129
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(429)	-
Дивиденды	(983)	(16)	-
Прочие операции с собственниками*	(983)	-	-
Прочие доходы	-	-	28

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за год, закончившийся 31 декабря 2024 г.:

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка	-	173	454
Коммерческие и административные расходы	-	(15)	(140)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(642)	-
Дивиденды	(4 026)	(65)	-
Прочие операции с собственниками*	(160)	-	-
Прочие доходы	1	3	160

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости и активов с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. по кредитам, полученным Группой, поручительства и залоги имущества от связанных сторон отсутствуют.

Группа Джи-групп
Примечания к консолидированной финансовой отчетности
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

9 Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2024 г.	160	677	312	190	280	1 619
Поступления	13	113	5	47	1 066	1 244
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	-	-	-	-	63	63
Поступления при приобретении контроля над дочерними компаниями	-	-	16	-	-	16
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	(20)	-	-	-	(20)
Перевод из инвестиционной недвижимости	98	-	-	24	-	122
Перевод из запасов	2	8	-	-	256	266
Перевод в запасы	(3)	(55)	-	-	(41)	(99)
Перевод из активов в форме права пользования	-	16	-	34	-	50
Перевод из одной категории в другую	3	152	(121)	7	(41)	-
Выбытия	(10)	(138)	(27)	(47)	-	(222)
Амортизация за период	-	(42)	(38)	(53)	-	(133)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	(1)	(18)	1	-	(165)	(183)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2024 г.	264	990	385	336	1 525	3 500
Накопленная амортизация и обесценение на 31 декабря 2024 г.	(2)	(297)	(237)	(134)	(107)	(777)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 г.	262	693	148	202	1 418	2 723

9 Основные средства (продолжение)

	Земля	Здания и сооружения	Машины и оборудование	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
Балансовая стоимость на 1 января 2025 г.	262	693	148	202	1 418	2 723
Поступления	-	176	63	60	510	809
Перевод из инвестиционной недвижимости	4	-	-	-	45	49
Перевод из запасов	23	138	-	-	30	191
Перевод в запасы	(38)	-	-	-	(38)	(76)
Перевод из активов в форме права пользования	-	-	-	65	-	65
Перевод из одной категории в другую	-	247	(33)	(49)	(165)	-
Выбытия	(4)	(2)	(1)	(95)	(36)	(138)
Амортизация за период	-	(75)	(47)	(45)	-	(167)
Сумма обесценения, отраженная в прибыли или убытке	-	(1)	-	-	(66)	(67)
Первоначальная стоимость на 31 декабря 2025 г.	248	1 611	390	298	1 975	4 522
Накопленная амортизация и обесценение на 31 декабря 2025 г.	(1)	(435)	(260)	(160)	(277)	(1 133)
Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 г.	247	1 176	130	138	1 698	3 389

Переводы в 2025 и 2024 гг. между строкой «Основные средства» и строками «Запасы» и «Инвестиционная недвижимость» связаны с изменением характера использования соответствующих объектов.

Незавершенное строительство, в основном, представляет собой: сети теплоснабжения – для транспортировки теплоносителя и горячего водоснабжения к объектам жилых комплексов; очистные сооружения, предназначенные для сбора и очистки хозяйственно-бытовых сточных вод объектов жилых комплексов; водозаборные сооружения, предназначенные для хранения, подачи хозяйственно-питьевого и противопожарного водоснабжения, а также наружные сети ливневой канализации. По завершении работ данные активы переводятся в категории «Здания и сооружения», «Машины и оборудование».

В 2025 и 2024 гг. были выявлены индикаторы обесценения по основным средствам коммунальной инфраструктуры. Основными активами данной категории являются сети инженерно-технического обеспечения жилых комплексов, расположенных в Республике Татарстан: котельное оборудование, сети водоснабжения и водоотведения. По результатам тестирования в 2025 г. было признано обесценение сетей инженерно-технического обеспечения на сумму 67 млн руб. в составе себестоимости (за 12 месяцев 2024 г.: 183 млн руб.).

10 Инвестиционная недвижимость

	2025 г.	2024 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	13 538	11 294
Выбытие	(555)	(66)
Перевод в запасы	(40)	(90)
Перевод в основные средства	(49)	(122)
Перевод из незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости	1 326	2 400
Перевод из основных средств	-	20
Доход от переоценки по справедливой стоимости	1 829	102
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 31 декабря	16 049	13 538

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

	2025 г.	2024 г.
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 1 января	944	2 093
Поступление	589	1 691
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	4	194
Перевод в инвестиционную недвижимость	(1 326)	(2 400)
Перевод в запасы	-	(2)
Расход от переоценки по справедливой стоимости	-	(632)
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 31 декабря	211	944

Перевод активов преимущественно обусловлен изменением разрешенного использования земельных участков в результате утверждения планов руководства, в том числе в результате межевания. Земельные участки, предназначенные для строительства жилой недвижимости и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи, переводятся в состав строки «Запасы»; земельные участки, назначение которых не определено, а также предназначенные для строительства коммерческой недвижимости, учитываются в составе строки «Инвестиционная недвижимость».

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных объектов инвестиционной недвижимости Группы – была установлена ставка дисконтирования 16,31%-17,87% (на 31 декабря 2024 г.: 16,44%-17,64%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1% в 2025 г., то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости должна была бы увеличиться на 753 млн руб. или уменьшиться на 695 млн руб. (2024 г.: увеличиться на 684 млн руб., уменьшиться на 634 млн руб.).

10 Инвестиционная недвижимость (продолжение)

В отношении незавершенного строительства на разных этапах требуются разрешения контролирующих органов, в частности, на этапах утверждения первоначального проекта, районирования, ввода в эксплуатацию и т.д. Исходя из исторического опыта Группы в области подобных проектов со сходным местоположением, ожидается, что все необходимые разрешения и утверждения будут получены, но дата завершения строительства может варьироваться в зависимости от своевременности получения соответствующих разрешений и необходимости каких-либо действий по устранению несоответствий, которые могут потребоваться со стороны Группы.

Прямые операционные расходы, признанные в составе, прибыли или убытка в 2025 г., в сумме 1 124 млн руб. (2024 г.: 542 млн руб.), относятся к сданной в аренду инвестиционной недвижимости. Арендный доход от инвестиционной недвижимости представлен в Примечании 21.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. у Группы отсутствуют предусмотренные договорами обязанности по приобретению, строительству или развитию инвестиционной недвижимости либо по её ремонту, текущему обслуживанию или улучшению.

Для тех случаев, когда Группа выступает в качестве арендодателя, в таблице ниже представлены будущие арендные платежи к получению по договорам операционной аренды:

	2025 г.	2024 г.
1-й год	522	491
2-й год	541	508
3-й год	548	514
4-й год	563	528
5-й год	591	555
Свыше 5 лет	1 743	2 198
Итого платежи по операционной аренде к получению на 31 декабря	4 508	4 794

11 Авансы выданные под строительство

Авансы, выданные под строительство в составе внеоборотных активов

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Авансы, выданные под строительство и приобретение основных средств	40	265
Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости	2	22
Авансы, выданные на приобретение нематериальных активов	2	-
За вычетом резерва под обесценение	(9)	(14)
Итого авансы выданные	35	273

Авансы, выданные под строительство в составе оборотных активов

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Авансы, выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	4 764	5 454
За вычетом резерва под обесценение	(271)	(302)
Итого авансы выданные	4 493	5 152

11 Авансы выданные под строительство (продолжение)

Увеличение авансов, выданных под строительство, по состоянию на 31 декабря 2025 г. связано со значительным ростом жилой недвижимости в активной стадии строительства, в том числе в новых для Группы регионах.

12 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		525	649
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		(70)	(69)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Долевые финансовые инструменты	3	71	48
Итого долгосрочные инвестиции		526	628

Краткосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		1 121	276
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		(101)	(52)
Итого краткосрочные инвестиции		1 020	224

Долевые финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представляют собой вложения в уставные капиталы неконтролируемых компаний, доля в которых не превышает 20% и акции которых не имеют свободного обращения на фондовом рынке.

Изменения в балансовой стоимости финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости, представлены ниже:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Балансовая стоимость на начало периода	48	1 521
Переоценка, отраженная в составе прибыли или убытка	-	(90)
Приобретение финансовых активов	33	164
Выбытие финансовых активов	(9)	(1 595)
(Убыток)/прибыль от курсовых разниц	(1)	48
Балансовая стоимость на конец периода	71	48

13 Запасы

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Незавершенное строительство	31 552	28 561
Готовая продукция	8 592	4 300
Товары	70	80
Прочие запасы	44	12
Резерв под обесценение	(307)	(339)
Итого запасы	39 951	32 614

Стоимость запасов, признанная как расход в течение периода, представляет собой себестоимость реализованных активов в сумме 22 760 млн руб. (2024 г.: 16 575 млн руб.).

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	413	392
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	413	392
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	413	392

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	6 946	8 128
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	616	271
Дебиторская задолженность по аренде	220	150
Дебиторская задолженность учредителей	144	346
Дебиторская задолженность по агентским договорам	51	37
Прочая финансовая дебиторская задолженность	374	244
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(162)	(195)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	8 189	8 981
Предоплата	621	1 000
За вычетом резерва под обесценение	(59)	(91)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	562	909
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	8 751	9 890

14 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)

Дебиторская задолженность по договорам долевого участия представляет собой задолженность покупателей по оплате в соответствии с условиями заключенных договоров.

Предоплата представлена авансами, выданными поставщикам в счет предоставления будущих услуг в рамках заключенных договоров.

В таблице ниже объясняются изменения в оценочном резерве под ожидаемые кредитные убытки для финансовых активов в составе торговой и прочей дебиторской задолженности:

	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	195	155
Вновь созданные или приобретенные	41	32
Изменения в оценочных значениях и допущениях	(73)	10
Финансовые активы, признание которых было прекращено в течение периода	(1)	(2)
Остаток на 31 декабря	162	195

15 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	7 423	13 112
Итого активы по договорам с покупателями	7 423	13 112

Сумма договоров с использованием эскроу-счетов, заключенных в течение 2025 г., составила 20 379 млн руб. (в течение 2024 г.: 25 953 млн руб.). В связи с тем, что активы по договорам с покупателями возникают в рамках выполнения договоров долевого участия с использованием эскроу-счетов, данные активы рассматриваются Группой в качестве обеспеченных.

16 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Денежные средства на банковских счетах и в кассе	1 093	757
Депозиты до востребования	1 879	2 267
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 972	3 024

16 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Денежные средства, ограниченные в использовании, на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. представляют собой денежные средства, переданные в залог в целях обеспечения исполнения обязательств перед третьими лицами. По решению руководства Группы с согласия залогодателя данное ограничение может быть снято в любой момент времени при замене актива для обеспечения имеющихся у Группы обязательств либо в случае исполнения своих обязательств перед третьими лицами.

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству:

		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Остатки на банковских счетах и в кассе			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AAA(RU)	АКРА	853	414
AA(RU)	АКРА	112	2
AA+(RU)	АКРА	102	305
BB-(RU)	АКРА	23	15
A+(RU)	АКРА	2	1
AA-(RU)	АКРА	1	10
ruBBB-	Эксперт РА	-	8
ruBBB+	Эксперт РА	-	1
BB-	Standard & Poor's	-	1
Итого остатки на банковских счетах и в кассе		1 093	757
Остатки на депозитах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA+(RU)	АКРА	1 183	191
AAA(RU)	АКРА	445	1 349
AA (RU)	АКРА	248	362
ruA-	АКРА	3	-
A+(RU)	АКРА	-	363
AA- (RU)	АКРА	-	2
Итого денежные средства и их эквиваленты		1 879	2 267
Денежные средства, ограниченные в использовании			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA(RU)	АКРА	4	4
AA+(RU)	АКРА	-	32
Итого денежные средства, ограниченные в использовании		4	36
Остатки денежных средств на эскроу-счетах (справочно)			
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Эскроу-счета		15 513	30 955

16 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Не учитываемые в консолидированном отчете о финансовом положении Группы остатки денежных средств на эскроу-счетах представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства на эскроу-счетах размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами A+(RU), AA+(RU), AAA(RU), A(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2024 г.: в уполномоченных банках с рейтингом A+(RU), AA+(RU), AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА).

17 Аккредитивы

По состоянию на 31 декабря 2025 г. аккредитивы Группы в сумме 39 млн руб. были открыты в банках с кредитным рейтингом AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА с целью проектного финансирования строящихся объектов.

18 Капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. акционерный капитал Организации полностью оплачен и составляет 50 млн руб. Акционерный капитал разделен на 100 008 000 обыкновенных акций с номинальной стоимостью 0,5 рублей каждая. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

В течение 2025 и 2024 гг. были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечание 8):

	2025 г.	2024 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	722	-
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу собственников Группы	996	4 091
Дивиденды, распределенные в течение года в пользу неконтролирующей доли участия	685	284
Прочие операции с собственниками (Примечание 8)	986	160
Дивиденды, выплаченные в течение года	(2 622)	(3 341)
Денежные средства, полученные по прочим операциям с собственниками	598	1 194
Прочие неденежные изменения	(1 216)	(1 666)
Кредиторская задолженность на 31 декабря	149	722

Сумма дивидендов на акцию Организации в 2025 году составила 10 руб. (в 2024 г.: 41 руб.). Количество акций, учтенных в расчете в 2025 и 2024 гг., составляет 100 008 000 штук.

19 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Банковские кредиты	31 457	21 804
Облигационные займы	3 477	5 849
Займы полученные	168	165
Итого долгосрочные кредиты и займы	35 102	27 818

19 Кредиты и займы (продолжение)

Краткосрочные кредиты и займы и краткосрочная часть долгосрочных кредитов

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Банковские кредиты	10 020	14 724
Облигационные займы	3 968	1 160
Займы полученные	100	141
Цифровые финансовые активы	-	60
Итого краткосрочные кредиты и займы	14 088	16 085
Итого кредиты и займы	49 190	43 903

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам:

	2025 г.	2024 г.
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января	43 903	25 750
<i>Денежные изменения</i>		
Привлечение кредитов и займов	44 952	32 211
Погашение кредитов и займов, включая проценты	(22 343)	(5 748)
Размещение облигаций	1 500	5 000
Погашение облигаций	(1 100)	(2 217)
Погашение процентов по облигациям	(1 634)	(980)
Размещение цифровых финансовых активов	-	57
Погашение цифровых финансовых активов	(57)	(449)
Погашение процентов по цифровым финансовым активам	(7)	(65)
<i>Неденежные изменения</i>		
Начисление процентов по кредитам и займам	6 080	2 148
Начисление процентов по облигациям	1 657	954
Начисление процентов по цифровым финансовым активам	4	38
Зачет денежных средств по договорам долевого участия с задолженностью по кредитам с использованием эскроу-счетов	(25 339)	(9 419)
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу-счетов	(2 489)	(5 439)
Начисление процентных расходов, возникающих при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке	4 095	2 658
Выбытие дочерних компаний	-	(460)
Прочие неденежные изменения	(32)	(136)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 31 декабря	49 190	43 903

Кредиты и займы Группы на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. выражены в рублях. Банковские кредиты подлежат погашению до июля 2035 г., средняя ставка на 31 декабря 2025 г. без учета облигационных займов составляет 13,79% годовых (2024 г.: 9,67% годовых). Риск изменения процентной ставки по кредитам и займам Группы и договорные даты пересмотра цен на конец отчетного периода раскрыты в Примечании 28.

В июне 2024 г. Группа разместила пятый выпуск облигаций объемом 3 000 млн руб. со сроком погашения до 12 декабря 2026 г. Ставка 1-го купона установлена на уровне 19% годовых. Ставка последующих купонов будет определяться по формуле: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3% годовых.

19 Кредиты и займы (продолжение)

Периодичность выплаты купона – ежемесячно.

В августе 2024 г. Группа разместила шестой выпуск облигаций объемом 2 000 млн руб. со сроком погашения до 31 августа 2027 г. Ставка купонов определяется по формуле: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3% годовых. Периодичность выплаты купона – ежемесячно.

В марте 2025 г. Группа разместила седьмой выпуск облигаций объемом 1 500 млн руб. со сроком погашения до 28 февраля 2027 г. Ставка купонов определяется по формуле: ключевая ставка ЦБ РФ плюс 3% годовых. Периодичность выплаты купона – ежемесячно.

В ноябре 2024 г. был получен кредит от ПАО «Сбербанк» на сумму 2 791 млн руб. в рамках финансирования сделки по приобретению земельных участков в г. Екатеринбург.

Справедливая стоимость долгосрочных кредитов и займов определяется следующим образом:

- Справедливая стоимость инструментов с плавающей процентной ставкой обычно равна их балансовой стоимости.
- Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования, рассчитанной как усредненные значения действующих процентных ставок на рынке заимствований для Группы и средней ключевой ставкой ЦБ РФ за отчетный период; в части облигационного займа в качестве ставки дисконтирования применяется ставка доходности на отчетную дату.
- Справедливая стоимость кредитов и займов со сроком погашения менее одного года приблизительно равна их балансовой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. величина кредитов и займов Группы, ставка по которым привязана к ключевой ставке ЦБ РФ, составляет 56,7% (на 31 декабря 2024 г. - 33,1%) от общей суммы кредитов и займов.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличается от их балансовой стоимости, на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость финансовых обязательств выше их справедливой стоимости на 2 357 млн руб.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	689	1 048
Прочая кредиторская задолженность	-	14
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	689	1 062
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 082	2 392
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	2 082	2 392
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	2 771	3 454

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	3 233	3 022
Кредиторская задолженность перед учредителями	293	1 068
Кредиторская задолженность по агентским договорам	167	323
Прочая кредиторская задолженность	899	988
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	4 592	5 401
Обязательства по договорам с покупателями	2 572	4 040
Авансы полученные	478	473
Резерв по вознаграждениям	535	300
Резерв по отпускам	177	100
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	3 762	4 913
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	8 354	10 314

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками представляет собой задолженность Группы по договорам приобретения земельных участков. Указанная кредиторская задолженность оценена на отчетную дату по приведенной стоимости.

Долгосрочная нефинансовая кредиторская задолженность перед поставщиками представляет собой задолженность Группы по сделкам приобретения земельных участков в г. Екатеринбург и г. Казань, расчет за которые будет производиться квадратными метрами в строящихся объектах.

Авансы полученные представляют собой, в основном, предоплату по аренде коммерческих помещений и предоплату, полученную от покупателей, в связи с продажей земельных участков в части индивидуального жилищного строительства.

21 Выручка

Анализ выручки по категориям представлен в таблице ниже:

	2025 г.	2024 г.
Выручка по договорам с покупателями	40 496	32 288
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	2 133	1 610
Переменные платежи по договорам операционной аренды, не зависящие от индекса или ставки	1 239	1 016
Итого выручка	43 868	34 914

Расшифровка выручки по договорам с покупателями:

	2025 г.	2024 г.
Выручка по договорам долевого участия	30 597	25 850
Выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства	289	219
Выручка от прочей деятельности	770	762
Итого выручка, признанная в течение периода	31 656	26 831
Выручка от продажи недвижимости	8 754	5 376
Выручка от прочей деятельности	86	81
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	8 840	5 457
Итого выручка по договорам с покупателями	40 496	32 288

Группа применяет принцип практического упрощения, предусмотренный п. 121 МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию об оставшихся обязанностях к исполнению в отношении договоров купли-продажи недвижимости по индивидуально-жилищному строительству, являющихся частью договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет один год или менее.

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на 31 декабря 2025 г., и ожидающаяся к признанию в выручке в течение последующих 2 лет составляет 8 086 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 15 466 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки в сравнении с базовой, предусмотренной кредитными соглашениями.

Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на эскроу-счетах, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка по полученным кредитам в рамках проектного финансирования в определенные периоды составляла менее 1%.

Величина экономии, учтенной в составе выручки, за 2025 год составила 3 972 млн руб. (в 2024 г.: 3 209 млн руб.).

Компенсация части процентов по ипотечным кредитам, которая представляет собой возмещение банковским организациям затрат при выдаче кредитов покупателям объектов недвижимости Группы по сниженным ставкам, составила за 2025 год 755 млн руб. (в 2024 г.: 618 млн руб.). Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости.

22 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

	2025 г.	2024 г.
Расходы на оплату труда и иные выплаты работникам	2 444	1 772
Расходы на маркетинг и рекламу	822	802
Налоги и иные платежи в бюджет	727	773
Расходы по агентским договорам	711	443
Страховые взносы	426	279
Амортизация	235	251
Консультационные и информационные услуги	182	287
Государственные пошлины	157	42
Расходы по краткосрочным договорам аренды	145	85
Расходы по обслуживанию программного обеспечения и офисной техники	139	114
Расходы на обучение персонала	78	60
Вознаграждение аудитора, оценщика и депозитария	77	71
Расходы на командировки	71	101
Расходы по услугам управляющей компании	71	36
Материальные затраты	57	22
Представительские расходы	51	66
Вознаграждение членам Совета директоров	43	36
Расходы по услугам банка	27	34
Убыток от инвестиционной деятельности	25	8
Расходы на текущий ремонт и обслуживание основных средств	23	19
Списание дебиторской задолженности	12	7
(Уменьшение)/увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	(73)	195
Прочее	482	294
Итого коммерческие и административные расходы	6 932	5 797

В составе строки «Себестоимость продаж» преимущественно отражены затраты по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходам на оплату труда и страховым взносам, услуги газо- и электроснабжения.

Расходы на оплату труда за 2025 год, включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», с учетом страховых взносов составили 3 648 млн руб. (за 2024 г.: 2 529 млн руб.).

23 Финансовые доходы и расходы

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых доходов:

	2025 г.	2024 г.
Процентные доходы по депозитам	584	818
Хеджирование процентных ставок	473	48
Процентные доходы по займам выданным	205	115
Процентные доходы по амортизации дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности	126	24
Прочие процентные доходы	-	21
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	1 388	1 026

23 Финансовые доходы и расходы (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых расходов:

	Прим.	2025 г.	2024 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	19	6 080	2 148
Эффект признания банковских кредитов по рыночной ставке по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу счетов	19	4 095	2 658
Процентные расходы по облигациям	19	1 657	954
Процентные расходы по аренде		160	63
Процентные расходы по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности		87	82
Процентные расходы по коммерческим кредитам		50	50
Процентные расходы по цифровым финансовым активам	19	4	38
Процентные расходы по дисконтированию долгосрочной дебиторской задолженности		-	105
Прочие процентные расходы		267	156
Итого финансовые расходы		12 400	6 254
За вычетом процентов капитализированных в основные средства и инвестиционную недвижимость	9, 10	(4)	(257)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		12 396	5 997

24 Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2025 г.	2024 г.
Текущий налог на прибыль	(598)	(1 846)
Отложенный налог	1 460	1 700
Доход/(расход) по налогу на прибыль за год	862	(146)

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы за 2025 г. составляет 25%, за 2024 г. - 20%. Вместе с тем, часть компаний Группы применяет упрощенную систему налогообложения либо не является плательщиком налога на прибыль. Упрощенная система налогообложения предусматривает освобождение от уплаты налога на прибыль и уплаты налога в зависимости от базы, определяемой как доходы либо как доходы за минусом расходов с применением ставки в соответствии с НК РФ. Закрытые паевые инвестиционные фонды, входящие в периметр консолидации Группы, не являются юридическими лицами в соответствии с законодательством РФ и не являются плательщиками налога на прибыль.

Группа рассчитывает налог на прибыль за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями налогового законодательства, которые могут отличаться от МСФО.

Отложенный налог отражает налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях консолидированной финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. в основном связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

24 Налог на прибыль (продолжение)

Соотношение между расходом по налогам и прибылью от деятельности Группы по бухгалтерскому учету представлено следующим образом:

	2025 г.	2024 г.
Прибыль до налогообложения	1 535	4 693
Расчетная сумма расхода по налогу на прибыль по установленной законом ставке 25% (2024 г.: 20%):	(384)	(939)
Налоговый эффект доходов и расходов, не учитываемых при расчете налогооблагаемой базы	1 971	947
Влияние налога по компаниям на упрощенном режиме налогообложения	(672)	(394)
Влияние налога по компаниям, которые не являются плательщиками налога на прибыль	(53)	240
Доход/(расход) по налогу на прибыль за год	862	(146)

Начиная с 1 января 2017 г. вступили в силу изменения в российское налоговое законодательство в отношении переноса налоговых убытков на будущие периоды. Изменения касаются налоговых убытков, понесенных и накопленных с 2007 г., которые не были использованы. Применявшееся ранее ограничение в 10 лет отменено, и перенос налоговых убытков на будущие периоды больше не ограничен по сроку, в течение которого он может быть осуществлен. Изменения также устанавливают ограничение по сумме возможного использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, на период с 2017 по 2025 гг. Сумма налоговых убытков, которая может быть использована каждый год в течение этого периода, ограничена 50% годовой налогооблагаемой прибыли.

Неопределенные налоговые позиции. По оценкам руководства, у Группы нет существенных рисков в отношении неопределенной ситуации с налоговыми вычетами, в связи с чем необходимость признания дополнительных расходов по налогу отсутствует.

24 Налог на прибыль (продолжение)

Отложенные налоги в разбивке по видам временных разниц

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и их базой для расчета налога на прибыль. Налоговые последствия изменения этих временных разниц подробно представлены ниже.

	1 января 2025 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2025 г.
Основные средства	55	(16)	39
Инвестиционная недвижимость	171	102	273
Инвестиции	64	(29)	35
Запасы	4 355	(38)	4 317
Торговая и прочая дебиторская задолженность	331	62	393
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	2 185	1 617	3 802
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 687	(376)	1 311
Резервы под обязательства и отчисления	150	77	227
Процентные расходы по кредитам	53	143	196
Прочее	298	(34)	264
Отложенные налоговые активы	9 349	1 508	10 857
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(7 718)	354	(7 364)
Итого отложенные налоговые активы	1 631	1 862	3 493
Инвестиционная недвижимость	(1 077)	(452)	(1 529)
Запасы	(349)	(188)	(537)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(2 028)	787	(1 241)
Активы по договорам с покупателями	(3 040)	1 412	(1 628)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 469)	(2 031)	(3 500)
Кредиты и займы	(1 000)	387	(613)
Прочее	(317)	37	(280)
Отложенные налоговые обязательства	(9 280)	(48)	(9 328)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	7 718	(354)	7 364
Итого отложенные налоговые обязательства	(1 562)	(402)	(1 964)
Чистые отложенные налоговые активы	69	1 460	1 529

24 Налог на прибыль (продолжение)

	1 января 2024 г.	Отнесено на счет прибылей и убытков	31 декабря 2024 г.
Основные средства	95	(40)	55
Инвестиционная недвижимость	-	171	171
Инвестиции	-	64	64
Запасы	766	3 589	4 355
Торговая и прочая дебиторская задолженность	82	249	331
Налоговый убыток, перенесенный на будущие периоды	965	1 220	2 185
Торговая и прочая кредиторская задолженность	620	1 067	1 687
Резервы под обязательства и отчисления	106	44	150
Курсовые разницы	37	(37)	-
Процентные расходы по кредитам	48	5	53
Прочее	83	215	298
Отложенные налоговые активы	2 802	6 547	9 349
Взаимозачет с отложенными налоговыми обязательствами	(2 292)	(5 426)	(7 718)
Итого отложенные налоговые активы	510	1 121	1 631
Инвестиционная недвижимость	(674)	(403)	(1 077)
Запасы	(1 390)	1 041	(349)
Торговая и прочая дебиторская задолженность	(113)	(1 915)	(2 028)
Активы по договорам с покупателями	(1 709)	(1 331)	(3 040)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(128)	(1 341)	(1 469)
Кредиты и займы	(274)	(726)	(1 000)
Курсовые разницы	(113)	113	-
Прочее	(87)	(230)	(317)
Отложенные налоговые обязательства	(4 488)	(4 792)	(9 280)
Взаимозачет с отложенными налоговыми активами	2 292	5 426	7 718
Итого отложенные налоговые обязательства	(2 196)	634	(1 562)
Чистые отложенные налоговые (обязательства)/активы	(1 686)	1 755	69

Отложенный налоговый актив по налоговым убыткам, перенесенным на будущие периоды, признанный по состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г., представляет собой накопленные налоговые убытки, которые могут быть приняты к зачету против будущей налогооблагаемой прибыли. Большая часть убытков относится к операционному сегменту, связанному с жилой недвижимостью.

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место консолидированный налоговый убыток. Поэтому взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств возможен, только если они относятся к одному и тому же налогоплательщику.

25 Условные и договорные обязательства

Судебные разбирательства. К Группе периодически, в ходе обычной деятельности, могут поступать иски о возмещении убытков. Исходя из собственной оценки, а также консультаций внутренних и внешних профессиональных консультантов, руководство считает, что они не приведут к каким-либо значительным убыткам для Группы, сверх начисленных резервов.

Условные налоговые обязательства. Налоговое законодательство Российской Федерации, действующее или по существу вступившее в силу на конец отчетного периода, допускает возможность разных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. При определенных обстоятельствах могут быть проверены и более ранние периоды.

Российское законодательство о трансфертном ценообразовании, в целом, соответствует международным принципам трансфертного ценообразования, разработанным Организацией экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), с определенными особенностями. Законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает возможность доначисления налоговых обязательств по контролируемым сделкам (сделкам с взаимозависимыми лицами и определенным видам сделок с независимыми лицами), если цена сделки не соответствует рыночной. Руководство внедрило систему внутреннего контроля в целях выполнения требований действующего законодательства о трансфертном ценообразовании.

Налоговые обязательства, возникающие в результате совершения контролируемых сделок, в том числе сделок по передаче активов, определяются на основе фактических цен таких сделок. Существует вероятность того, что по мере дальнейшего развития практики применения правил трансфертного ценообразования эти цены могут быть оспорены. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности.

Так как российское налоговое законодательство не содержит четкого руководства по некоторым вопросам, Группа время от времени применяет такие интерпретации законодательства, которые приводят к снижению общей суммы налогов по Группе. Руководство в настоящее время считает, что его позиция в отношении налогов и примененные Группой интерпретации с достаточной степенью вероятности могут быть подтверждены, однако, существует риск того, что Группа понесет дополнительные расходы, если позиция руководства в отношении налогов и примененные Группой интерпретации законодательства будут оспорены налоговыми органами. Влияние такого развития событий не может быть оценено с достаточной степенью надежности, однако может быть значительным с точки зрения финансового положения и/или хозяйственной деятельности Группы в целом. Помимо указанных выше вопросов руководство полагает, что прочие возможные обязательства Группы, связанные с налоговыми рисками, не приведут к возникновению каких-либо убытков.

Группа приобретает работы, услуги и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков.

По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с поставщиками, а также в связи с текущим подходом Группы к организации финансирования строительных объектов, невозможно, ввиду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

25 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения по обязательствам Группы:

	Прим.	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
		Заложенные активы	Обеспеченные обязательства	Заложенные активы	Обеспеченные обязательства
Основные средства	9	1 085	1 639	37	86
Инвестиционная недвижимость	10	14 138	7 987	10 890	7 817
Запасы	13	17 320	27 434	11 219	28 225
Денежные средства и их эквиваленты	16	50	1 782	225	1 510
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		32 593	38 842	22 371	37 638

Вопросы охраны окружающей среды. В настоящее время в России ужесточается природоохранное законодательство и продолжается пересмотр позиции государственных органов Российской Федерации относительно обеспечения его соблюдения. Группа проводит периодическую оценку своих обязательств, связанных с охраной окружающей среды. По мере выявления обязательств они незамедлительно отражаются в консолидированной финансовой отчетности. Потенциальные обязательства, которые могут возникнуть в результате изменения существующего законодательства и нормативных актов, а также в результате судебной практики, не могут быть оценены с достаточной степенью надежности, хотя и могут оказаться значительными. Руководство Группы считает, что в условиях существующей системы контроля за соблюдением действующего природоохранного законодательства не имеется значительных обязательств, возникающих в связи с нанесением ущерба окружающей среде.

Соблюдение условий кредитных договоров. В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов в течение 12 месяцев, которые применимы ко всем долгосрочным кредитным договорам. Эти требования изложены в кредитных соглашениях компаний Группы, на основе которых компании Группы обязаны, в том числе, поддерживать соотношение чистого долга к показателю EBITDA на определенном в соглашении уровне. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта.

В 2025 и 2024 г. Группой были достигнуты договоренности с банками о том, что в случае нарушения соблюдения данных условий, банки-кредиторы не будут применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга. По одному из кредитов Группы на сумму 1 000 млн руб. отказ банка-кредитора от права досрочного истребования долга был получен в апреле 2026 г., в связи с чем данный кредит по состоянию на 31 декабря 2025 г. был реклассифицирован в консолидированном отчете о финансовом положении в краткосрочную часть.

В случае нарушений, как и в прошлые периоды, Группа планирует получить согласие банков не применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга.

Группа Джи-групп**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26 Неконтролирующая доля участия

В таблице ниже представлена информация о дочерних компаниях, в которых имеется неконтролирующая доля участия, значительная для Группы.

	Место осуществления деятельности	Процент неконтро- лирующей доли участия	Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю участия	Накопленные неконтролирующие доли участия
2025 г.				
ООО «Архитектурно- проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Республика Татарстан	100%	195	4
ЗПИФк «РичиЮнион»	Республика Татарстан	50%	7	-
ЗПИФк «Северный»	Республика Татарстан	50%	34	430
ЗПИФк «Смарт- Инвестмент»	Республика Татарстан	50%	(151)	(313)
ЗПИФк «Юнион»	Республика Татарстан	50%	1 066	741
ООО «Нева-Стандарт»	Республика Татарстан	85%	127	(30)
ООО «РиэлтКонсалтинг»	Республика Татарстан	85%	(14)	33
ООО «РиэлтРегион»	Республика Татарстан	85%	(4)	-
ООО «Смарт Консалтинг»	Республика Татарстан	85%	9	52
ООО «СтройКапитал»	Республика Татарстан	100%	9	-
ООО «СтройРиэлт»	Республика Татарстан	85%	(40)	(202)
ООО «УрбанАреа»	Республика Татарстан	100%	71	(12)
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	85%	24	(7)
ООО «ЮД Групп»	Республика Татарстан	100%	32	(69)
Прочие	Республика Татарстан		(125)	(13)
Итого			1 240	614

С собственниками ряда компаний заключены опционные соглашения с правом выкупа контролирующей доли в уставном капитале, что приводит к образованию неконтролирующей доли в размере 100% чистых активов данных дочерних компаний (Примечание 4).

26 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

	Место осуществления деятельности	Процент неконтролирующей доли участия	Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю участия	Накопленные неконтролирующие доли участия
2024 г.				
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Республика Татарстан	100%	90	(191)
ЗПИФк «РичЮнион»	Республика Татарстан	50%	118	5
ЗПИФк «Северный»	Республика Татарстан	50%	367	506
ЗПИФк «Смарт-Инвестмент»	Республика Татарстан	50%	(110)	(162)
ЗПИФк «Юнион»	Республика Татарстан	50%	(2)	(12)
ООО «Нева-Стандарт»	Республика Татарстан	85%	43	(157)
ООО «РиэлтКонсалтинг»	Республика Татарстан	85%	52	64
ООО «РиэлтРегион»	Республика Татарстан	85%	9	56
ООО «Смарт Консалтинг»	Республика Татарстан	85%	5	43
ООО «СтройКапитал»	Республика Татарстан	100%	15	26
ООО «СтройРиэлт»	Республика Татарстан	85%	130	(162)
ООО «УрбанАреа»	Республика Татарстан	100%	(65)	(41)
ООО «УСК «Стандарт»	Республика Татарстан	85%	107	(10)
ООО «ЮД Групп»	Республика Татарстан	100%	(93)	(104)
Прочие	Республика Татарстан		458	376
Итого			1 124	237

Обобщенная финансовая информация по основным дочерним компаниям с неконтролирующей долей участия представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2025 г.				За год, закончившийся 31 декабря 2025 г.			
	Кратко-срочные активы	Долго-срочные активы	Кратко-срочные обязательства	Долго-срочные обязательства	Выручка	Прибыль/(убыток)	Итого совокупный доход/(расход)	Денежные потоки
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	110	5	(199)	(115)	418	195	195	1
ЗПИФк «Северный»	862	-	(1)	-	66	(14)	(14)	5
ЗПИФк «Смарт-Инвестмент»	1 222	19	(230)	(1 646)	21	(301)	(301)	(1)
ЗПИФк «Юнион»	1 487	-	(6)	-	2 173	1 846	1 846	14
ООО «Нева-Стандарт»	1 560	3	(1 220)	(379)	361	150	150	-
ООО «РиэлтКонсалтинг»	83	28	(59)	-	163	(4)	(4)	(1)
ООО «РиэлтРегион»	-	-	-	-	21	(5)	(5)	-
ООО «Смарт Консалтинг»	39	74	(19)	(33)	101	10	10	8
ООО «СтройРиэлт»	251	95	(584)	-	317	(47)	(47)	-
ООО «УрбанАреа»	165	12	(189)	-	48	71	71	(22)
ООО «УСК «Стандарт»	716	48	(778)	(1)	356	28	28	(124)
ООО «ЮД Групп»	44	41	(154)	-	372	32	32	(2)
Итого	6 539	325	(3 439)	(2 174)	4 417	1 961	1 961	(122)

Группа Джи-групп**Примечания к консолидированной финансовой отчетности**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26 Неконтролирующая доля участия (продолжение)

	31 декабря 2024 г.		За год, закончившийся 31 декабря 2024 г.					
	Кратко-срочные активы	Долгосрочные активы	Кратко-срочные обязательства	Долгосрочные обязательства	Выручка	Прибыль/убыток	Итого совокупный доход/расход	Денежные потоки
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	219	-	(345)	(66)	257	90	90	(1)
ЗПИФк «РичЮнион»	251	-	(1)	(240)	-	236	236	(3)
ЗПИФк «Северный»	1 014	-	(1)	-	826	596	596	27
ЗПИФк «Смарт-Инвестмент»	1 284	-	(14)	(1 594)	4	(219)	(219)	3
ЗПИФк «Юнион»	47	-	(70)	-	1	(4)	(4)	-
ООО «Нева-Стандарт»	760	9	(954)	(1)	152	50	50	(1)
ООО «РиэлтКонсалтинг»	71	27	(23)	-	168	61	61	2
ООО «РиэлтРегион»	68	8	(7)	(4)	53	10	10	-
ООО «Смарт Консалтинг»	29	75	(15)	(38)	69	6	6	3
ООО «СтройКапитал»	1 975	82	(2 031)	-	185	15	15	2
ООО «СтройРиэлт»	411	68	(665)	(5)	411	153	153	(1)
ООО «УрбанАреа»	116	15	(172)	-	56	(65)	(65)	(23)
ООО «УСК «Стандарт»	4 865	233	(5 104)	(6)	311	126	126	366
ООО «ЮД Групп»	42	51	(197)	-	264	(93)	(93)	(8)
Итого	11 152	568	(9 459)	(1 954)	2 757	962	962	366

27 Дочерние компании

Ниже приводится перечень наиболее существенных дочерних компаний Группы:

Название компании	Вид деятельности	Доля владения	
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
ООО «Бета»	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование	100%	100%
ООО «Вишневый Пай»	Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	100%*	100%*
ООО «Джи-инвестиции»	Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование	100%	100%
ЗПИФК «Лэнд Девелопмент»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	100%	100%
ЗПИФК «Развитие»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	100%	100%
ООО «СпектрПодряд»	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «Бизнес Парк»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%	100%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-2»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-3»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион-2»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «УнистройРегион-3»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «Унистрой-Екатеринбург»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «СтройИнвестКонсалтинг»	Аренда и управление собственным недвижимым имуществом	100%*	100%*
АО «УК «Унистрой»	Предоставление консультационных услуг при купле-продаже недвижимого имущества за вознаграждение или на договорной основе	100%*	100%*
ООО «Юнайт-Девелопмент»	Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом	100%*	100%*
ООО «Энергоресурс»	Распределение пара и горячей воды (тепловой энергии)	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-1»	Строительство жилых и нежилых зданий	99%*	99%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-2»	Строительство жилых и нежилых зданий	99%*	99%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-3»	Строительство жилых и нежилых зданий	99%*	99%*
ООО «Специализированный застройщик «СК «УнистройДом-4»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Специализированный застройщик «СтройУслуги-1»	Строительство жилых и нежилых зданий	99%*	99%*
ЗПИФК «Время для главного»	Деятельность инвестиционных фондов и аналогичных финансовых организаций	100%*	100%*
ООО «Корнер Агент»	Покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества	100%*	100%*
ООО «Корнер Казань»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*
ООО «Корнер М1»	Строительство жилых и нежилых зданий	100%*	100%*

27 Дочерние компании (продолжение)

Название компании	Вид деятельности	Доля владения	
		31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
ООО «РиэлтРегион»	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	100%*	15%**
ООО «Смарт Консалтинг»	Деятельность по созданию и использованию баз данных и информационных ресурсов	15%**	15%**
ООО «СтройРиэлт»	Деятельность агентств недвижимости за вознаграждение или на договорной основе	15%**	15%**
ООО «УСК «Стандарт»	Строительство жилых и нежилых зданий	15%**	15%**
ООО «Архитектурно-проектное бюро «Архитект бай Унистрой»	Деятельность в области архитектуры	_**	_**
ООО «ЮД Групп»	Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления	_**	_**

* эффективная доля владения устанавливается через дочерние компании Группы

** компании консолидируются в соответствии с подписанным опционным соглашением, где опционы могут быть реализованы в любое время с момента подписания соглашения

Дочерние компании, включенные в консолидированную финансовую отчетность Группы, зарегистрированы и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации, Республики Казахстан и Республики Узбекистан.

В отношении дочерних компаний, в которых у материнской компании отсутствуют фактические контролирующие доли участия, по состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. имеются заключенные опционные соглашения с их владельцами для приобретения контрольной доли участия в каждой из этих компаний.

Опционные соглашения с собственниками дочерних компаний оцениваются по себестоимости. Себестоимость равна номинальной стоимости каждого опционного соглашения, которая составляет от 100 руб. до 10 тыс. руб. В связи с несущественностью совокупной суммы опционных соглашений как инвестиций в дочерние компании, данные операции не были отражены в консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г.

Операции по получению контроля над дочерними компаниями в 2025 и 2024 гг. отражены в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности в консолидированном отчете о движении денежных средств.

28 Управление финансовыми рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают процентный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Кредитный риск. Группа подвержена кредитному риску, который является риском того, что одна из сторон операции с финансовым инструментом послужит причиной возникновения финансовых убытков у другой стороны вследствие невыполнения обязательства по договору. Подверженность кредитному риску возникает в результате продажи Группой активов на условиях отсрочки платежа и совершения других сделок с контрагентами, в результате которых возникают финансовые активы.

Финансовые активы, по которым у Группы возникает потенциальный кредитный риск, представлены торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и прочими инвестициями, денежными средствами и их эквивалентами.

28 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Максимальная величина кредитного риска Группы равна балансовой стоимости финансовых активов и активов по договорам с покупателями. В таблице ниже представлена оценка максимальной величины кредитного риска:

	31 декабря 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Активы по договорам с покупателями	7 423	13 112
Денежные средства и их эквиваленты	2 972	3 024
Денежные средства, ограниченные в использовании	4	36
Торговая и прочая дебиторская задолженность	8 602	9 373
Инвестиции	1 475	804
Аккредитивы	39	701
Итого максимальная величина кредитного риска	20 515	27 050

Кредитные риски Группы могут быть разделены на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров, которые могут увеличить подверженность Группы кредитному риску, Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документации, связанной с соответствующими сделками до подписания существенных договоров.

Группа контролирует кредитный риск, устанавливая лимиты на одного контрагента или группу связанных контрагентов. Лимиты на уровень кредитного риска регулярно утверждаются руководством. Мониторинг таких рисков осуществляется регулярно, при этом лимиты пересматриваются не реже одного раза в год.

Несмотря на то, что темпы погашения дебиторской задолженности подвержены влиянию экономических факторов, руководство считает, что у Группы не возникает существенный риск убытков сверх уже сформированного резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Денежные средства размещены в банках с минимальным риском дефолта. Список банков и правила размещения денежных средств, в том числе на депозитах, утверждаются руководством Группы. Руководство Группы проводит постоянную оценку финансового состояния банков и мониторинг рейтингов, присваиваемых независимыми агентствами.

Концентрация кредитного риска. Группа не подвержена концентрации кредитного риска в отношении дебиторской задолженности, поскольку указанная задолженность обеспечена объектами недвижимости, возводимыми и реализуемыми Группой, а также в отношении активов по договорам с покупателями, поскольку в составе контрагентов отсутствуют отдельные компании или группы связанных компаний, имеющих остаток, достаточно существенный для влияния на финансовую устойчивость Группы.

Оценка ожидаемых кредитных убытков (ОКУ). Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности (т.е. средневзвешенная величина кредитных убытков с использованием соответствующих рисков наступления дефолта в определенный период времени в качестве весов). Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов.

Для оценки ожидаемых кредитных убытков Группа применяет три подхода: (i) оценка на индивидуальной основе; (ii) оценка на основе внешних рейтингов (и iii) упрощенная модель оценки ожидаемых кредитных убытков.

28 Управление финансовыми рисками (продолжение)

(i) Группа проводит оценку на индивидуальной основе для следующих видов финансовых активов: займы выданные и прочая дебиторская задолженность. Ожидаемые кредитные убытки по займам выданным рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Ожидаемые кредитные убытки равны произведению следующих параметров кредитного риска: задолженность на момент дефолта, вероятность дефолта и убытки в случае дефолта.

Для оценки вероятности дефолта Группа определяет дефолт как ситуацию, в которой подверженность риску соответствует одному или нескольким из перечисленных ниже критериев:

- просрочка заемщиком предусмотренных договором платежей превышает 90 дней;
- международные рейтинговые агентства включают заемщика в класс рейтингов дефолта;
- заемщик соответствует критериям вероятной неплатежеспособности, указанным ниже:
 - заемщик умер;
 - заемщик неплатежеспособен;
 - повышается вероятность того, что заемщик начнет процедуру банкротства.

В случае, если в отношении финансового актива выполняется хотя бы один из указанных выше критериев, резерв под ожидаемые кредитные убытки создается на всю сумму долга на отчетную дату.

(ii) Группа выполняет оценку на основе внешних рейтингов денежных средств и их эквивалентов, аккредитивов. Денежные средства и их эквиваленты, а также аккредитивы Группы имеют низкий кредитный риск, основанный на внешних кредитных рейтингах банков. Кредитный риск по данным финансовым активам не повысился с момента первоначального признания.

При определении кредитного риска по внешним рейтингам используются статистические данные о дефолтах и возмещении, публикуемые любыми из международных и российских рейтинговых агентств: Эксперт РА, АКРА, Moody's. По денежным средствам на расчетных счетах производится оценка контрагентов по международным или национальным рейтингам. В случае, если ни одна из систем рейтингов не позволяет оценить кредитные риски без дополнительного анализа, применяется профессиональное суждение. Внутренние и внешние кредитные рейтинги сопоставляются по единой внутренней шкале с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта.

Группа не создавала оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам и их эквивалентам, так как на основе кредитного рейтинга инвестиционного уровня данные финансовые активы не являются обесцененными и справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов существенно не отличается от их балансовой стоимости. Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по данным финансовым активам не является существенным для консолидированной финансовой отчетности на отчетную дату. Информация по кредитным рейтингам банков, в которых размещены денежные средства Группы, представлена в Примечании 16.

(iii) Группа использует упрощенную модель для торговой дебиторской задолженности, дебиторской задолженности по финансовой аренде и активов по договорам с покупателями. Группа решила оценивать резервы под убытки в отношении торговой дебиторской задолженности в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок действия финансового актива. Необходимость признания оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки анализируется на каждую отчетную дату по упрощенной модели, что подразумевает использование матрицы оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков.

28 Управление финансовыми рисками (продолжение)

Ставки оценочных резервов устанавливаются как отношение просроченной дебиторской задолженности к общей сумме дебиторской задолженности для группы дебиторской задолженности.

Ожидаемые кредитные убытки (ECL) рассчитываются как произведение вероятности дефолта (PD), задолженности на момент дефолта (EAD), убытка в случае дефолта (LGD). Для Группы показатель LGD считается принятым 100%.

При оценке, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков, 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 историческом опыте Группы и оценке кредитного качества, проведенной с учетом всех доступных сведений, и включает прогнозную информацию.

Группа на регулярной основе осуществляет мониторинг существующей задолженности и успешно ведет претензионно-исковую работу в отношении просроченной задолженности. С учетом существующей статистики по сбору дебиторской задолженности руководство Группы оценивает вероятность дефолта по задолженности с просрочкой платежа до 90 дней как низкую.

Следующие факторы оказывают существенное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: значительное увеличение кредитного риска, подверженность риску дефолта и размер убытка в случае дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает исходные данные для моделей (исторические учетные данные) в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими кредитными убытками.

Процентный риск. Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок по финансовым инструментам, что ведет либо к изменению справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной процентной ставкой, либо к изменению будущих денежных потоков в отношении финансовых инструментов с плавающей процентной ставкой.

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок в отношении своих финансовых инструментов и проводит анализ текущих процентных ставок. В зависимости от результатов руководство принимает решение о наиболее выгодном способе привлечения заемных средств – с использованием фиксированных либо плавающих процентных ставок. В случае изменения фиксированных или плавающих ставок на рынке кредитного финансирования, руководством может быть рассмотрено финансирование на более выгодных условиях.

Группа не подвержена существенному риску, связанному с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и денежные потоки, поскольку финансовые активы Группы по состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. преимущественно имеют фиксированные ставки.

По состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. Группа имеет финансовые обязательства с фиксированной и плавающей процентными ставками. Увеличение/уменьшение плавающей процентной ставки на 200 базисных пунктов не оказывает существенного влияния на финансовый результат за 2025 и 2024 гг. и собственный капитал по состоянию на 31 декабря 2025 г. и 31 декабря 2024 г. Данный анализ основывается на предположении, что все прочие переменные остаются неизменными.

Риск ликвидности. Риск ликвидности является риском того, что Группа не сможет оплатить свои обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

28 Управление финансовыми рисками (продолжение)

С 2019 г. согласно требованиям законодательства Российской Федерации Группа начала реализацию объектов недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Новый порядок привел к снижению денежных притоков от операционной деятельности Группы, так как покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу в аккредитованных банках и перечисляют на них денежные средства за приобретенные объекты недвижимости. Аккредитованные банки предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат (представляют собой кредиты и отражаются в составе кредитов и займов в консолидированном отчете о финансовом положении), необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости. 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. По оценкам руководства, переход Группы на расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказал существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются низкой ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных кредитов и займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала.

Ниже приведены данные об остающихся сроках погашения финансовых обязательств Группы по состоянию на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. Таблицы были составлены на основании недисконтированных денежных потоков от финансовых обязательств, исходя из самой ранней из дат предполагаемого погашения обязательств Группой.

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2025 г.:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	4 793	280	270	-	5 343
Обязательства по аренде	65	270	156	140	631
Кредиты и займы полученные	6 367	14 516	36 283	15 378	72 544
Итого финансовые обязательства	11 225	15 066	36 709	15 518	78 518

В таблице ниже представлен анализ финансовых обязательств по срокам погашения по состоянию на 31 декабря 2024 г.:

	До 3 месяцев	От 3 до 12 месяцев	От 1 года до 3 лет	Свыше 3 лет	Итого
Финансовые обязательства в составе кредиторской задолженности	5 544	176	756	112	6 588
Обязательства по аренде	71	195	374	71	711
Кредиты и займы полученные	3 815	19 456	33 896	2 777	59 944
Итого финансовые обязательства	9 430	19 827	35 026	2 960	67 243

29 Управление капиталом

Группа считает, что общая сумма капитала под управлением составляет сумму капитала, отраженную в консолидированном отчете о финансовом положении. Сумма капитала, которым Группа управляла на 31 декабря 2025 г., составляла 26 310 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 26 604 млн руб.).

Управление капиталом направлено, прежде всего, на обеспечение способности Группы продолжать непрерывную деятельность, поддерживая приемлемый уровень доходности, соблюдая интересы участников и оптимальную структуру капитала в целях минимизации затрат на капитал.

29 Управление капиталом (продолжение)

Для поддержания и корректировки уровня капитала Группа может продавать активы для снижения долговой нагрузки.

30 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т.е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Множественные оценки справедливой стоимости

Множественные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	16 049	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	16,31%- 17,87%
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	71	Сравнительный подход	Чистые активы, EBITDA	

30 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2024 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	14 445	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	16,44% 17,64%
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	48	Сравнительный подход Доходный подход	Чистые активы, EBITDA	

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Ниже приводится анализ справедливой стоимости по уровням иерархии справедливой стоимости и балансовая стоимость активов и обязательств, не оцениваемых по справедливой стоимости:

	31 декабря 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
	Уровень 2 Справедливая стоимость	Уровень 3 Справедливая стоимость	Уровень 2 Справедливая стоимость	Уровень 3 Справедливая стоимость
АКТИВ				
Финансовые активы				
Займы выданные	-	1 475	-	804
Торговая и прочая дебиторская задолженность	-	8 602	-	9 373
Денежные средства и их эквиваленты	2 972	-	3 024	-
Денежные средства, ограниченные в использовании	4	-	36	-
Аккредитивы	39	-	701	-
Нефинансовые активы				
Активы по договорам с покупателями	-	7 423	-	13 112
ИТОГО АКТИВЫ	3 015	17 500	3 761	23 289
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Финансовые обязательства				
Банковские кредиты	(41 477)	-	(36 528)	-
Облигационные займы	(7 445)	-	(7 009)	-
Цифровые финансовые активы	-	-	(60)	-
Прочие займы	-	(268)	-	(306)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(7 363)	-	(8 855)
Обязательства по аренде	-	(588)	-	(455)
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	(48 922)	(8 219)	(43 597)	(9 616)

30 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Оценка справедливой стоимости на Уровне 2 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для идентичных инструментов. Оценка справедливой стоимости на Уровне 3 иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств и наблюдаемых процентных ставок для аналогичных инструментов с поправкой на кредитный риск и срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.
- Долгосрочные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 31 декабря 2025 г. и на 31 декабря 2024 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

31 События после окончания отчетного периода

Событий после отчетной даты, которые могут существенно повлиять на консолидированную финансовую отчетность, не имеется.