

Группа «А101»

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

ГРУППА «А101»

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА	1
АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	2-7
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	8
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	9
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	10
КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	11
ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	
1. Организация	12
2. Основные принципы учетной политики	15
3. Существенные суждения и основные источники неопределенности, связанные с оценками	32
4. Выручка	35
5. Себестоимость	36
6. Коммерческие расходы	37
7. Общие и административные расходы	37
8. Финансовые доходы и расходы	37
9. Прочие операционные расходы, нетто	38
10. Налог на прибыль	38
11. Расходы на оплату труда	38
12. Основные средства	39
13. Инвестиционная недвижимость	40
14. Оценка инвестиционной недвижимости	40
15. Финансовые вложения	42
16. Отложенные налоговые активы и обязательства	44
17. Недвижимость для продажи	44
18. Дебиторская задолженность и предоплаты	46
19. Денежные средства и их эквиваленты	46
20. Капитал	46
21. Долговые обязательства	47
22. Торговая и прочая кредиторская задолженность	50
23. Доходы будущих периодов	50
24. Оценочные обязательства	51
25. Финансовые инструменты	52
26. Условные обязательства и прочие риски	55
27. Сделки со связанными сторонами	56
28. Основные дочерние организации	57
29. События после отчетной даты	57

ГРУППА «А101»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение ООО «А101» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 31 декабря 2025 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, в соответствии со стандартами МСФО.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством 29 апреля 2026 года.

От имени руководства

Операционный директор


Д.В. Горелов

29 апреля 2026 года

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участнику и Совету Директоров ООО «А101»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «А101» и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), которая включает:

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

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

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

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

Почему мы считаем вопрос ключевым для аудита	Что было сделано в ходе аудита
Признание выручки	
В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем. Мы считаем признание выручки в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» ключевым вопросом аудита вследствие необходимости использовать существенные суждения при определении процента завершенности объектов строительства и степени полноты выполнения обязательств Группы перед дольщиками на отчетную дату. Ключевые положения учетной политики в отношении выручки по договорам долевого участия приведены в Примечании 2.4. Показатели выручки за отчетный период приведены в Примечании 4.	Мы получили понимание средств контроля за бюджетированием затрат на строительство для оценки надежности определения плановых затрат и ожидаемого графика строительства, используемых руководством Группы для оценки степени выполнения обязанности к исполнению при признании выручки в течение времени. Кроме того, мы провели ретроспективный анализ выполнения бюджетов Группы и сроков строительства в предыдущие периоды. Мы также выполнили проверку расчетов, проведенных Группой для оценки величины выручки, выполнив следующие процедуры: • на выборочной основе сверили исходные данные в расчете с соответствующими договорами долевого участия; • подтвердили полноту договоров долевого участия путем выборочной сверки с данными Единого государственного реестра недвижимости; • проверили арифметическую точность расчетов, выполненных Группой; • выполнили анализ доходности отдельных объектов строительства в сравнении с прошлогодними показателями, а также между схожими по классу объектами жилья. Мы также проанализировали раскрытия, приведенные в консолидированной финансовой отчетности, на предмет соответствия требованиям стандарта МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

**Почему мы считаем вопрос
ключевым для аудита****Что было сделано в ходе аудита**

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость является самым крупным классом активов Группы и составляет 165 547 млн. руб. по состоянию на 31 декабря 2025 года. Согласно учетной политике (Примечание 2.10 к консолидированной финансовой отчетности), инвестиционная недвижимость учитывается по справедливой стоимости. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости определена независимым оценщиком и раскрыта в Примечании 13 и 14 к консолидированной финансовой отчетности. Оценка справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости является ключевым вопросом нашего аудита, так как оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости требует использования субъективных допущений и прогнозных данных, таких как выбор способа оценки и сравнительных аналогов, размер скидки на объем, прогнозных цен и объемов строительства, ставок капитализации и дисконтирования, оказывающих значительное влияние на ее результат.

Мы получили понимание процессов, которые применяются руководством Группы, при формировании независимой оценки, и контрольных процедур, проводимых при принятии Группой результатов оценки.

Мы оценили опыт, профессиональную квалификацию и объективность независимого оценщика, а также получили понимание характера работы, выполненной независимым оценщиком.

Мы проанализировали структуру портфеля инвестиционной недвижимости, а также ее изменение по сравнению с 31 декабря 2024 года. Мы также выявили качественные характеристики входящих в портфель объектов, которые способны оказывать значительное влияние на результат оценки. Выборочно мы проверили правильность использованных в оценке характеристик такого рода.

Мы привлекли внутренних экспертов в области оценки справедливой стоимости недвижимости для:

- анализа способа и методологии оценки;
- проверки корректности выбора аналогов и корректировок к ним для проведения оценки сравнительным способом;
- проверки корректности выбора допущений для построения прогнозного денежного потока для проведения оценки доходным методом.

Мы проверили раскрытия на предмет полноты и соответствия требованиям стандарта МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная недвижимость».

Прочая информация

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в отчете эмитента эмиссионных ценных бумаг за 12 месяцев 2025 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней.

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

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством и соответствующего раскрытия информации;
- делаем вывод о правомерности применения руководством допущения 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 консолидированной 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 Советом директоров, доводя до их 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 Совету директоров заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали Совет директоров обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОПНЗ № 21906101428)

Руководитель задания

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



Москва, Россия
29 апреля 2026 года

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Активы	Прим.	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года*
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	13	165 547	151 656
Основные средства	12	4 145	3 987
Долгосрочные финансовые вложения	15	175	2 792
Отложенные налоговые активы	16	142	429
Прочие внеоборотные активы		7	19
Итого внеоборотные активы		170 016	158 883
Оборотные активы			
Недвижимость для продажи	17	65 245	60 901
Активы по договорам	4	112 851	79 291
Дебиторская задолженность и предоплаты	18	47 276	50 515
Авансовые платежи по налогу на прибыль		457	1 956
Прочие оборотные активы		903	1 552
Прочие запасы		1 617	1 158
Краткосрочные финансовые вложения	15	18 530	-
Денежные средства и их эквиваленты	19	13 188	15 507
Итого оборотные активы		260 067	210 880
Итого активы		430 083	369 763
Капитал и резервы			
Уставный капитал	20	8 837	8 837
Нераспределенная прибыль		152 383	145 609
Итого капитал		161 220	154 446
Долгосрочные обязательства			
Долговые обязательства	21	113 558	95 977
Отложенные налоговые обязательства	16	41 881	40 766
Оценочные обязательства	24	-	4 309
Доходы будущих периодов	23	3 602	4 547
Долгосрочные обязательства по аренде		7	6
Итого долгосрочные обязательства		159 048	145 605
Краткосрочные обязательства			
Предоплаты по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам генерального подряда	4	6 774	6 254
Долговые обязательства	21	52 573	21 781
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	14 686	18 130
Задолженность по налогу на прибыль		600	2 306
Оценочные обязательства	24	35 182	21 241
Итого краткосрочные обязательства		109 815	69 712
Итого обязательства		268 863	215 317
Итого собственный капитал и обязательства		430 083	369 763

* - Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения задолженности по налогу на прибыль отдельной строкой из состава торговой и прочей кредиторской задолженности, так как такое представление соответствует требованиям стандарта МСФО (IAS) 1.

ГРУППА «А101»

**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	Прим.	2025 год	2024 год*
Выручка	4	177 769	150 577
Себестоимость	5	(91 376)	(63 920)
Валовая прибыль		86 393	86 657
Коммерческие расходы	6	(6 311)	(7 064)
Общие и административные расходы	7	(10 490)	(12 055)
Прочие операционные расходы, нетто	9	(2 628)	(1 586)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13	13 815	18 787
Изменение в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(1 267)	(40)
Изменение в резерве под снижение стоимости построенной недвижимости		1	7
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		16	74
Операционная прибыль		79 529	84 780
Финансовые доходы	8	2 033	4 068
Финансовые расходы	8	(29 342)	(20 418)
Прибыль до налогообложения		52 220	68 430
Расход по налогу на прибыль	10	(11 094)	(17 815)
Прибыль и общий совокупный доход за год		41 126	50 615

*- Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения коммерческих расходов отдельной строкой из состава общих, административных и коммерческих расходов, так как такое представление соответствует требованиям стандарта МСФО (IAS) 1, а также лучшим индустриальным практикам.

ГРУППА «А101»**КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

	<u>Уставный капитал</u>	<u>Нераспре- деленная прибыль</u>	<u>Итого капитал</u>
1 января 2024 года	8 837	91 568	100 405
Взносы участника	-	50	50
Прибыль и общий совокупных доход за год	-	50 615	50 615
Эффект от досрочного погашения займа, выданного компании, находящейся под общим контролем с Группой за вычетом налога на прибыль	-	5 059	5 059
Эффект на отложенный налог, связанный с изменением налоговой ставки с 1 января 2025 года	-	85	85
Дивиденды	-	(1 768)	(1 768)
31 декабря 2024 года	8 837	145 609	154 446
Выдача займа компании, находящейся под общим контролем с Группой	-	(34 352)	(34 352)
Прибыль и общий совокупных доход за год	-	41 126	41 126
31 декабря 2025 года	8 837	152 383	161 220

ГРУППА «А101»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

	Прим.	2025 год	2024 год
Операционная деятельность			
Прибыль за год		41 126	50 615
Корректировки:			
Расход по налогу на прибыль	10	11 094	17 815
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13	(13 815)	(18 787)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости		(16)	(74)
Амортизация		388	263
Увеличение резерва под ожидаемые кредитные убытки		1 267	40
Уменьшение резервов под снижение стоимости построенной недвижимости		(1)	(7)
Финансовые доходы	8	(2 033)	(4 068)
Финансовые расходы	8	29 342	20 418
Увеличение долгосрочных оценочных обязательств		-	2 846
Прочие		8	(7)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		67 360	69 054
Увеличение договорных активов, предоплат и дебиторской задолженности		(45 821)	(64 150)
Увеличение краткосрочных оценочных обязательств		9 631	6 846
Увеличение недвижимости для продажи		(4 185)	(19 283)
Уменьшение / (увеличение) прочих оборотных активов		649	(1 552)
Увеличение прочих запасов		(475)	(500)
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности		(797)	(1 564)
Увеличение / (уменьшение) предоплат по договорам реализации недвижимости, государственным контрактам и договорам ген. подряда		520	(1 318)
Денежные средства, полученные от / (использованные в) операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		26 882	(12 467)
Налог на прибыль уплаченный		(9 903)	(2 043)
Проценты уплаченные*		(18 682)	(11 831)
Проценты полученные		1 592	12 244
Чистые денежные средства, использованные в операционной деятельности		(111)	(14 097)
Инвестиционная деятельность			
Приобретение основных средств		(628)	(1 801)
Поступления от продажи основных средств		102	26
Выдача займов		(15 500)	(478)
Погашение займов выданных		-	31 615
Приобретение инвестиционной недвижимости		(217)	(5 105)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		10	43
Поступления от погашения векселя выданного		-	500
Чистые денежные средства (использованные в) / полученные от инвестиционной деятельности		(16 233)	24 800
Финансовая деятельность			
Поступления от выпуска облигаций	21	10 498	500
Привлечение кредитов и займов	21	108 054	90 292
Погашение кредитов и выдача займов	21	(104 527)	(49 350)
Погашение облигаций		-	(500)
Взносы участника		-	50
Дивиденды выплаченные		-	(44 733)
Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) финансовой деятельности		14 025	(3 741)
Чистое (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(2 319)	6 962
Денежные средства и их эквиваленты на начало года		15 507	8 545
Денежные средства и их эквиваленты на конец года		13 188	15 507

*Проценты уплаченные включают корректировку по проектному финансированию, связанную с пересчетом долговых обязательств Группы по рыночным ставкам, в сумме 14 992 млн. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2025 года (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 10 025 млн. руб.). При этом, фактически уплаченные проценты по договорам проектного финансирования составили 8 млн. руб. за год, закончившийся 31 декабря 2025 года (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 8 млн. руб.).

1. ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «А101» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее – «Группа») представляют собой акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации (РФ). Материнской организацией Группы является Международная компания ООО «Баламер» (далее – «материнская компания»).

По состоянию на 31 декабря 2025 года стороной, обладающей конечным контролем, являлась Гудеева Заира Саид-Селимовна (31 декабря 2024 года: Билан Абдурахимович Ужахов).

Основной деятельностью Группы является инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг. Группа получает доход главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости.

Рейтинговое агентство «НКР» 24 марта 2025 года присвоило кредитный рейтинг Компании на уровне A+.ru со стабильным прогнозом.

Рейтинговое агентство «АКРА» 19 ноября 2025 года присвоило рейтинг Компании на уровне A+(RU), прогноз по рейтингу – стабильный.

Рейтинговое агентство «Эксперт РА» 21 ноября 2025 года присвоило рейтинг Компании на уровне ruA+, прогноз по рейтингу – стабильный.

По состоянию на 31 декабря 2025 года зарегистрированный офис Компании находится по адресу: 108801, город Москва, район Коммунарка, поселок Коммунарка, улица Фитаревская, дом 14, строение 1. В апреле 2026 года Компания изменила адрес зарегистрированного офиса на: 108802, город Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Коммунарка, квартал 35, дом 10, помещение 63.

По состоянию на 31 декабря 2025 года на территории Российской Федерации работали 27 компаний Группы (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 26 компаний Группы), на территории Республики Беларусь – 1 компания Группы (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 1 компания Группы). Группа ведет свою деятельность в Российской Федерации. Основные дочерние предприятия группы указаны в Примечании 28.

Операционные сегменты Группы согласно стандарту МСФО (IFRS) 8 представлены сегментом строительства жилых и нежилых помещений, сегментом государственных контрактов по строительству социально значимых объектов и объектов городской инфраструктуры, сегментом fee-девелопмента. Поскольку показатели последних не удовлетворяют количественным критериям для представления в качестве самостоятельных отчетных сегментов, вся деятельность Группы представлена единым отчетным сегментом. Группа оценивает сегментные показатели на основе прибыли до налогообложения, рассчитанной в соответствии с стандартами МСФО.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, была утверждена руководством Группы 29 апреля 2026 года.

Операционная среда

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

В течение последних лет на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа, влияние оказывали события, непосредственно связанные с конфликтом в Украине. В отношении Российской Федерации, а также крупных российских предприятий, финансовых институтов и некоторых физических лиц были введены меры ограничительного характера (санкции) со стороны ряда иностранных государств. В частности, экономические санкции предусматривают запрет на экспорт и импорт определенных групп товаров и услуг, установление потолка цен на некоторые виды экспортируемых сырьевых товаров, отключение подавляющего большинства крупных российских финансовых организаций от системы передачи международных платежей SWIFT, блокировку активов ряда российских физических и юридических лиц.

Санкционные меры привели к ограничению доступа российских компаний к международным рынкам, увеличению экономической неопределенности и росту инфляционных ожиданий, снижению доступности источников долгового финансирования, волатильности на фондовых рынках и прочим негативным последствиям.

В ответ на усиливающееся внешнее давление Правительством РФ и ЦБ РФ были введены специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан Российской Федерации. В течение последних лет в целях стабилизации экономической ситуации и контроля за уровнем инфляции ЦБ РФ неоднократно пересматривал величину ключевой ставки с 16% до 21%, и, несмотря на то что с середины 2025 года Совет директоров ЦБ РФ последовательно снижал значение ключевой ставки, ее уровень по-прежнему продолжает оставаться достаточно высоким, оказывая сдерживающее влияние как на промышленное производство, так и на рост реальных доходов граждан Российской Федерации. Несмотря на то что с июня 2024 года торги долларами США и евро на Московской бирже были приостановлены вследствие санкций, операции продолжают проводиться на внебиржевом рынке. В течение последних лет курс рубля по отношению к основным мировым валютам колебался в очень широком диапазоне.

Несмотря на то что экономика Российской Федерации в значительной степени адаптировалась к новым условиям, смена поставщиков, изменения логистических и производственных цепочек, а также продолжающееся санкционное давление заметно усложняют эти процессы.

На текущий момент обострение геополитической ситуации существенно не повлияло на деятельность Группы.

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.

Заявление о соответствии

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2025 год была подготовлена в соответствии со стандартами МСФО.

Компании Группы ведут бухгалтерский учет в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ»). РСБУ существенно отличаются от стандартов МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую информацию, которая была подготовлена на основе форм российской бухгалтерской информации компаний, были внесены соответствующие корректировки, необходимые для представления данной консолидированной финансовой информации в соответствии со стандартами МСФО.

Применимость допущения непрерывности деятельности Группы

Данная финансовая отчетность подготовлена на основе допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

С начала 2025 года ключевая ставка сохранялась на уровне 21% годовых до июня 2025 года, когда регулятор начал постепенное снижение ключевой ставки с 20% годовых в июне 2025 года до 16% годовых в декабре 2025 года. В марте 2026 года Банк России продолжил снижение ключевой ставки до 15% годовых.

На момент утверждения отчетности действует программа льготной семейной ипотеки.

Учитывая вышеизложенные события и их влияние на будущие результаты деятельности и финансовое положение Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем следуя общей тенденции отрасли, при этом руководство Группы не ожидает значительного падения продаж в рамках утвержденного бюджета и будет предпринимать необходимые усилия для выполнения бюджетного плана, а также применять различные меры к стимулированию спроса со стороны покупателей.

Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая инфляционные риски в отношении удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда, нехватки рабочего персонала, доступные и неиспользованные источники кредитования на отчетную дату, а также прогнозируемое выполнение обязательств по финансируемым проектам, ожидаемую будущую непрерывность спроса, а также основные очередные платежи, связанные с погашением кредитных обязательств.

Группа не ожидает, что в будущем возникнет дефицит строительных материалов или разрывы цепочек поставок в результате действия иностранных санкций. Цены на основные строительные материалы не привязаны к иностранной валюте.

Отрицательный поток денежных средств по операционной деятельности является следствием законодательного регулирования строительной отрасли и специфики отражения затрат, осуществляемых из заемных средств проектного финансирования в период строительства объекта.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Положительный денежный поток формируется при раскрытии эскроу-счетов путем перечисления денежных средств на счета застройщика после получения разрешения на ввод объектов строительства в эксплуатацию. По состоянию на 31 декабря 2025 года остаток денежных средств на счетах эскроу покупателей составляет 176 882 млн. руб., из них 165 002 млн. руб. планируется к раскрытию в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Расчеты по проектному финансированию осуществляются в рамках финансовой деятельности.

Погашение долга и процентов по проектному финансированию в рамках соответствующего проекта осуществляется после получения разрешения на ввод в эксплуатацию и раскрытия счета эскроу.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю высокой рентабельности операционной деятельности, доступности финансовых ресурсов и наличия в собственности крупного земельного банка под реализацию девелоперских проектов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

2. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

2.1. Основы подготовки

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в миллионах российских рублей, если не указано иное.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости, за исключением инвестиционной недвижимости, которая учитывается по справедливой стоимости на каждую отчетную дату, как поясняется ниже.

Историческая стоимость обычно определяется на основе справедливой стоимости вознаграждения, переданного в обмен на товары и услуги.

Справедливая стоимость отражает цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки, независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или полученной расчетным путем с использованием другой методики оценки. При оценке справедливой стоимости актива или обязательства, Группа учитывает характеристики актива или обязательства, если участники рынка учитывали бы такие характеристики при формировании цены актива или обязательства на дату оценки. Для проведения оценки по справедливой стоимости и/или раскрытия информации в отношении оценки справедливой стоимости, справедливая стоимость в данной консолидированной финансовой отчетности определяется вышеуказанным способом.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Кроме того, для целей подготовки финансовой отчетности, оценка справедливой стоимости классифицируется на основании иерархии справедливой стоимости (Уровень 1, 2 или 3). Уровни соответствуют возможности прямого определения справедливой стоимости на основе рыночных данных и отражают значимость исходных данных, использованных при оценке справедливой стоимости в целом:

- исходные данные Уровня 1 представляют собой не требующие корректировок котировки на активных рынках идентичных активов или обязательств, к которым Группа имеет доступ на дату оценки;
- исходные данные Уровня 2, не являются котировками, определенными для Уровня 1, но которые наблюдаемы на рынке для актива или обязательства либо напрямую, либо косвенно; и
- исходные данные Уровня 3 представляют собой ненаблюдаемые исходные данные по активу или обязательству.

Функциональная валюта

Статьи финансовой отчетности каждого из предприятий Группы измеряются в валюте основной экономической среды, в которой предприятие функционирует («функциональная валюта»). Функциональная валюта компаний Группы – российский рубль («руб.»). Валюта представления данной консолидированной финансовой отчетности – российский рубль. Все значения округлены до целых миллионов рублей, если не указано иное.

Взаимозачет

Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в отчете о финансовом положении отражается сальдированная сумма, только если Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не взаимозачитываются в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, за исключением случаев, когда это требуется или разрешается стандартом бухгалтерского учета или соответствующей интерпретацией, при этом такие случаи отдельно раскрываются в учетной политике Группы.

Новые и пересмотренные стандарты МСФО, примененные впервые

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к стандарту МСФО (IAS) 21	«Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года

Указанные поправки к стандарту не оказали существенного влияния на консолидированную отчетность Группы за 2025 год.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**
(в миллионах российских рублей)

2.2. Новые и пересмотренные стандарты МСФО выпущенные, но еще не вступившие в силу

Группа не применяла следующие новые и пересмотренные стандарты МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Наименование	Объект	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 и стандарту МСФО (IFRS) 7	«Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов»	1 января 2026 года
Ежегодные улучшения стандартов МСФО — Том 11	Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» стандарту МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и «Руководству по применению стандарта МСФО (IFRS) 7» стандарту МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» стандарту МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» стандарту МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»	1 января 2026 года
Поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 и стандарту МСФО (IFRS) 7	«Договоры, связанные с природозависимой электроэнергией»	1 января 2026 года
Стандарт МСФО (IFRS) 18	«Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 года
Стандарт МСФО (IFRS) 19	«Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации»	1 января 2027 года

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияние на финансовые показатели консолидированной финансовой отчетности Группы в будущем, кроме стандарта МСФО (IFRS) 18.

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

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

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Стандарт МСФО (IFRS) 18 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2027 года, с возможностью досрочного применения. Поправки к стандарту МСФО (IAS) 7 и стандарту МСФО (IAS) 33, а также пересмотренные стандарт МСФО (IAS) 8 и стандарт МСФО (IFRS) 7 вступают в силу при применении организацией стандарта МСФО (IFRS) 18. Стандарт МСФО (IFRS) 18 требует ретроспективного применения с учетом специальных переходных положений.

Группа в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов, которые возникнут при первом применении положений стандарта МСФО (IFRS) 18 *«Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»*, тем не менее руководство Группы ожидает, что применение этих поправок может оказать влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущих периодах.

2.3. Принципы консолидации

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий (включая специально структурированные предприятия), контролируемых Компанией и ее дочерними организациями. Предприятие считается контролируемым в случае, если Компания:

- имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций;
- имеет права/несет риски по переменным результатам деятельности предприятия-объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении предприятия-объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на то, что произошли изменения в одном или более из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Если Компании не принадлежит большинство голосующих акций объекта инвестиций, то она имеет властные полномочия в отношении предприятия – объекта инвестиций в случае, когда Компании принадлежит достаточно прав голоса, чтобы предоставить ей возможность единолично управлять значимой деятельностью предприятия – объекта инвестиций. Компания рассматривает все значимые факты и обстоятельства при оценке того, достаточно ли у нее прав голоса, чтобы обладать полномочиями влиять на предприятие-объект инвестиций, включая:

- долю акций Компании с правом голоса по сравнению с долей и распределением голосов других держателей;
- потенциальные права голоса, принадлежащие Компании, другим держателям голосов или другим сторонам;
- права, вытекающие из других договорных соглашений; и
- любые дополнительные факты и обстоятельства, указывающие на то, что Компания имеет или не имеет возможность управлять значимой деятельностью в момент, когда необходимо принять управленческое решение, в том числе, распределение голосов на предыдущих собраниях акционеров.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и до даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

Прибыль или убыток и каждый компонент прочего совокупного дохода распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями. Общий совокупный доход дочерних организаций распределяется между акционерами Компании и неконтролирующими долями, даже если это ведет к возникновению отрицательного остатка по неконтролирующим долям.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних предприятий вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между предприятиями Группы при консолидации исключаются.

Изменения доли участия Группы в существующих дочерних организациях

Изменения долей участия Группы в дочерних организациях, не приводящие к потере Группой контроля над дочерними организациями, учитываются в собственном капитале. Балансовая стоимость долей Группы и неконтрольных долей владения в дочерней организации корректируется с учетом изменения соотношения этих долей. Любые разницы между суммой, на которую корректируются неконтрольные доли, и справедливой стоимостью уплаченного или полученного вознаграждения отражаются в собственном капитале акционеров Компании.

В случае утраты Группой контроля над дочерней организацией прибыль или убыток рассчитывается как разница между (1) справедливой стоимостью полученного вознаграждения и справедливой стоимостью оставшейся доли и (2) балансовой стоимостью активов (включая гудвил) и обязательств дочерней организации, а также неконтрольных долей. Рассчитанная прибыль или убыток отражается в консолидированном отчете о прибылях или убытках, за исключением случаев, когда утрата контроля происходит в рамках нерыночной сделки с компаниями, находящимися под общим контролем с Группой – в этом случае прибыль или убыток отражается напрямую через капитал. Суммы, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, относящиеся к такой дочерней организации, учитываются, как если бы Группа напрямую продала соответствующие активы или обязательства дочерней организации (т.е. реклассифицируются в прибыли или убытки или переводятся в другую категорию капитала, как предусмотрено/разрешено применимыми стандартами МСФО). Справедливая стоимость оставшихся инвестиций в бывшую дочернюю организацию на дату утраты контроля принимается в качестве справедливой стоимости при первоначальном признании, или (в применимых случаях) в качестве первоначальной стоимости инвестиций в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

2.4. Признание выручки

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости в основном физическим лицам преимущественно на условиях предоплаты, которая происходит в течение 2-5 рабочих дней с момента регистрации договора. Договор долевого участия обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 18 до 31 месяцев.

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору (в течение времени) или в момент выполнения обязанностей по договору (в момент времени) в зависимости от вида заключенного договора с покупателем и даты государственной регистрации договора.

С 1 января 2017 года вступили в силу изменения в Федеральном законе №214-ФЗ, в том числе изменения, которые регулируют права и обязанности участника долевого строительства, в частности право одностороннего расторжения и отказа от выполнения обязательств по договору долевого участия. В случае, если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед участниками долевого строительства и соответствует предусмотренным Федеральным законом №214-ФЗ требованиям к застройщику, участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В соответствии с Федеральным законом №214-ФЗ договоры долевого участия являются нерасторжимыми и Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента регистрации договора о долевом участии и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи признается в момент оформления права собственности на недвижимость соответствующими государственными органами.

Сумма выручки от продаж объектов недвижимости, подлежащая признанию Группой на протяжении времени действия договора долевого участия, корректируется на величину экономии по проектному финансированию в результате снижения базовой процентной ставки в зависимости от остатков на эскроу-счетах. По мере наполнения эскроу-счетов в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. Цена сделки корректируется на разницу между процентными расходами по займам, рассчитанными с использованием базовой процентной ставки и льготной процентной ставки. Процентная ставка по проектному финансированию зависит от соотношения остатков на эскроу-счетах к сумме проектного финансирования и варьируется от базовой процентной ставки (отсутствие остатков на эскроу-счетах) до льготных процентных ставок (остатки на эскроу-счетах превышают или равны остатку суммы проектного финансирования).

Выручка от реализации объектов недвижимости по договорам купли-продажи будущей вещи

Группа осуществляет продажу объектов недвижимости по договорам купли-продажи будущей вещи (п.2. ст. 455 ГК РФ) в основном юридическим лицам преимущественно на условиях предоплаты. Договор купли-продажи будущей вещи обычно подписывается на ранних стадиях строительства. Строительство объекта составляет от 18 до 31 месяца.

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», Группа отражает выручку от реализации объектов недвижимости по мере выполнения обязанностей по договору.

Группа имеет закрепленное право на оплату выполненных работ в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 15 параграфом 35 (с), в связи с этим выручка от реализации объектов недвижимости признается на протяжении времени с момента подписания договора купли-продажи будущей вещи и до момента полного исполнения обязательств перед покупателем после приемки недвижимости уполномоченными государственными органами власти и подписанием акта приемки передачи покупателем.

Сумма выручки, подлежащая признанию, представляет собой справедливую стоимость вознаграждения, полученного или причитающегося к получению, скорректированную на компонент финансирования. Таким образом, сумма выручки отражает приблизительную цену, которую покупатель заплатил бы за объект недвижимости, если оплата производилась бы в момент или по мере перехода к нему объекта недвижимости.

Компонент финансирования по договорам с покупателями начисляется на протяжении времени действия договора исходя из суммы оплат по заключенному договору и инкрементной ставки заимствования, действующей на момент заключения договора. Группой используется средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным Группе кредитными организациями.

Оценка степени исполнения обязательств

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения по каждому объекту недвижимости как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнение обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства, которые представляют собой расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с объектом (домом) девелоперского проекта.

Затраты на заключение договоров с покупателями представляют собой агентское вознаграждение, причитающееся за услуги заключения договоров с покупателями объектов недвижимости. Данные затраты капитализируются Группой и начинают списываться в коммерческие расходы пропорционально признанию выручки по договорам с покупателями, для соблюдения принципа соответствия доходов и расходов.

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду

Выручка от сдачи имущества в операционную аренду отражается в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе линейным методом на протяжении всего срока аренды. Первоначальные прямые затраты, связанные с согласованием условий договора операционной аренды и его оформлением, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются равномерно в течение срока аренды.

Суммы арендной платы и сопутствующих вознаграждений, полученных в соответствии с договорами аренды, отражаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе отдельно.

Выручка по договорам подряда

Для целей учета Группа выделяет два типа договоров на строительство:

- Договоры на выполнение строительных работ;
- Договоры на строительство актива.

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

Для второго типа договоров, к которым относятся государственные контракты и договоры по услугам девелопмента за вознаграждение (fee-девелопмент), выручка признается в течение времени, оценивая степень выполнения обязанности к исполнению на отчетную дату, определенную как пропорция затрат, понесенных по договору на отчетную дату, по отношению к общим ожидаемым затратам на выполнение договора с использованием метода ресурсов. Затраты на выполнение договора признаются в себестоимости того периода, в котором они были понесены, за исключением случаев, когда затраты создают или улучшают качество ресурсов организации, которые будут использоваться в целях выполнения обязанностей к исполнению в будущем.

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

Группа учитывает модификацию договора в случае изменения предмета или цены договора, либо и того, и другого, когда стороны по договору утвердили модификацию. Когда результат выполнения обязанности к исполнению не может быть обоснованно оценен, выручка по договору признается только в объеме понесенных затрат по договору, которые будут возмещены.

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

2.5. Иностранная валюта

При подготовке финансовой отчетности каждой компании Группы операции в валютах, отличающихся от функциональной валюты («иностранные валюты»), отражаются по обменному курсу на дату операции. Денежные статьи, выраженные в иностранных валютах, пересчитываются по соответствующему валютному курсу на дату составления отчетности. Неденежные статьи, учитываемые по справедливой стоимости, выраженной в иностранной валюте, подлежат пересчету по обменным курсам, действовавшим на дату определения справедливой стоимости. Неденежные статьи, отраженные по исторической стоимости, выраженной в иностранной валюте, не пересчитываются.

Курсовые разницы по денежным статьям, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются в прибылях и убытках в периоде их возникновения.

2.6. Затраты по кредитам и займам

Затраты по займам, непосредственно связанные с приобретением, строительством или созданием активов, для подготовки которых к запланированному использованию или продаже необходимо значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к запланированному использованию или продаже.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким – то образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает данные затраты по займам и кредитам, а также начисленные процентные расходы по договорам с покупателями в стоимость возводимых объектов недвижимости, а списывает их по мере возникновения.

Доходы, полученные в результате временного инвестирования полученных заемных средств до момента их расходования на приобретение квалифицируемых активов, вычитается из расходов на привлечение заемных средств.

Все прочие затраты по займам отражаются в прибылях или убытках по мере их возникновения.

2.7. Вознаграждения работникам

Краткосрочные и прочие долгосрочные вознаграждения работникам

Группа признает обязательства по вознаграждению, причитающемуся сотрудникам, в части заработной платы, отпуска, оплаты больничного в том периоде, когда оказана соответствующая услуга, в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в отношении краткосрочных вознаграждений сотрудникам, оцениваются в сумме вознаграждения, которое Группа планирует выплатить за оказанные услуги, без учета эффекта дисконтирования.

Обязательства, признанные в части прочего долгосрочного вознаграждения сотрудникам, признаются по приведенной стоимости ожидаемых будущих платежей за услуги, оказанные сотрудниками по состоянию на отчетную дату. Группа признает оценочное обязательство по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу по приведенной стоимости.

2.8. Налогообложение

Расходы по налогу на прибыль представляют собой сумму текущего и отложенного налога.

Текущий налог на прибыль

Сумма текущего налога определяется исходя из величины налогооблагаемой прибыли за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от прибыли, отраженной в консолидированном отчете о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, из-за статей доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие отчетные периоды, а также статей, не подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения. Обязательства по текущему налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения, введенных законодательством в действие до окончания отчетного периода.

Отложенный налог на прибыль

Отложенный налог на прибыль признается в отношении временных разниц между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности, и соответствующими данными налогового учета, используемыми при расчете налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства, как правило, отражаются с учетом всех облагаемых временных разниц. Отложенные налоговые активы отражаются с учетом всех вычитаемых временных разниц при условии высокой вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для использования этих временных разниц. Налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания активов и обязательств в рамках сделок (кроме сделок по объединению бизнеса), которые не влияют ни на налогооблагаемую, ни на бухгалтерскую прибыль. Кроме того, отложенные налоговые обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают в результате первоначального признания гудвила.

Отложенные налоговые обязательства отражаются с учетом налогооблагаемых временных разниц, относящихся к дочерним организациям, ассоциированным организациям, а также совместной деятельности, за исключением случаев, когда Группа имеет возможность контролировать сроки восстановления временной разницы и существует высокая вероятность того, что данная разница не будет восстановлена в обозримом будущем. Отложенные налоговые активы по дочерним организациям, ассоциированным организациям и совместной деятельности признаются при условии высокой вероятности получения в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для использования вычитаемых временных разниц, и ожидания того, что они будут реализованы в обозримом будущем.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на конец каждого отчетного периода и уменьшается, если вероятность наличия в будущем налогооблагаемой прибыли, достаточной для полного или частичного использования этих активов, более не является высокой.

Отложенные налоговые активы и обязательства по налогу на прибыль рассчитываются с использованием ставок налогообложения (а также положений налогового законодательства), которые были утверждены или практически утверждены законодательством на отчетную дату и, как предполагается, будут действовать в период реализации налогового актива или погашения обязательства.

Оценка отложенных налоговых обязательств и активов отражает налоговые последствия намерений Группы (по состоянию на конец отчетного периода) в отношении способов возмещения или погашения балансовой стоимости активов и обязательств.

Отложенные налоговые активы и обязательства показываются в финансовой отчетности свернуто, если существует юридически защищенное право произвести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств, относящихся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом, и Группа намеревается таким образом провести взаимозачет текущих налоговых активов и обязательств.

Текущий и отложенный налог на прибыль за год

Текущий налог и отложенный налог на прибыль признаются в прибылях или убытках, кроме случаев, когда они относятся к статьям, напрямую отражаемым в составе прочего совокупного дохода или собственного капитала. В этом случае текущие и отложенные налоги также признаются в прочем совокупном доходе или напрямую в капитале соответственно. В случае, когда текущий или отложенный налог возникает в результате первоначального учета сделки по объединению бизнеса, налоговый эффект отражается при учете этих сделок.

2.9. Недвижимое имущество

Группа классифицирует имеющееся недвижимое имущество в качестве основных средств, инвестиционной недвижимости или запасов исходя из следующего:

- Инвестиционная недвижимость включает землю и здания, которые не используются Группой в своей деятельности и которые не предназначены для продажи в ходе обычной деятельности, а удерживаются для получения арендного дохода или дохода от прироста стоимости.
- Запасы включают объекты имущества, предназначенные для продажи в ходе обычной деятельности. Такие активы преимущественно представлены объектами жилой недвижимости, которые Группа строит и намеревается продать до или после завершения строительства. Данные активы учитываются в составе запасов «Недвижимость для продажи».
- Основные средства включают в себя объекты имущества, используемые Группой с целью предоставления товаров или услуг либо для административных целей.

2.10. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость представляют собой объекты, используемые для получения арендной платы, приращения капитала или для обеих этих целей (в том числе такие объекты, находящиеся на стадии строительства). Объекты инвестиционной недвижимости первоначально учитываются по стоимости приобретения, включая затраты на приобретение. Впоследствии они отражаются по справедливой стоимости. Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости включаются в прибыли или убытки за период, в котором они возникают.

Объект инвестиционной недвижимости списывается с баланса при выбытии или окончательном выводе из эксплуатации, когда более не предполагается получение связанных с ним экономических выгод. Любой доход или убыток от выбытия объекта (разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива) включается в прибыль или убыток за период списания.

При изменении характера использования объектов может происходить смена их классификации. Перевод объектов из состава инвестиционной недвижимости в категорию недвижимость для продажи производится в момент получения разрешения на строительство и осуществлением действий по началу строительства на земельном участке. Справедливая стоимость переведенной инвестиционной недвижимости на дату реклассификации становится фактическими затратами по данному объекту для целей его последующего отражения в составе недвижимости для продажи в консолидированной финансовой отчетности.

2.11. Недвижимость для продажи

Запасы отражаются по наименьшей из фактической стоимости приобретения и чистой цены возможной реализации. Чистая цена возможной реализации – это расчетная цена реализации запасов за вычетом всех предполагаемых затрат на достройку и расходов на реализацию.

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект строительства (жилые дома, включающие жилые и коммерческие объекты, подземный паркинг). Данные затраты распределяются на объекты недвижимости (квартиры, парковочные места и коммерческие помещения) пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

Коммерческие объекты представляют собой торгово-развлекательные комплексы, торгово-выставочные комплексы, спортивные центры, многофункциональные центры, ресторанные комплексы и другие коммерческие объекты. Компания реализует инвестиционные проекты по созданию мест приложения труда на территории города Москвы, предусматривающие строительство зданий многофункционального общественно-делового комплекса комплексной застройки (с назначением «деловое управление», «объекты торговли»).

Операционный цикл девелоперского проекта может превышать 12 месяцев. Недвижимость для продажи включается в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты не предполагается их реализация. На том же основании, договорные активы в полном объеме включаются в состав оборотных активов, а предоплаты по договорам долевого участия в полном объеме включаются в состав краткосрочных обязательств.

2.12. Основные средства

Признание и оценка

Объекты основных средств, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения. Земельные участки отражаются за вычетом обесценения.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой части объекта основных средств, увеличивает балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно будет надежно определить. Балансовая стоимость замененной части списывается. Затраты на текущее обслуживание объектов основных средств признаются в отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация исчисляется от амортизируемой величины, которая представляет собой фактическую стоимость актива или иную заменяющую ее величину за вычетом ликвидационной стоимости этого актива.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств следующие:

Здания и сооружения	От 15 лет
Оборудование	От 5 до 7 лет
Автомобили	От 3 до 5 лет

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируется по состоянию на каждую дату окончания финансового года и корректируется в случае необходимости.

Объект основных средств списывается в случае продажи или, когда от продолжающегося использования актива не ожидается получения будущих экономических выгод. Доход или убыток от продажи или прочего выбытия объектов основных средств определяется как разница между ценой продажи и балансовой стоимостью этих объектов и признается в прибылях или убытках.

2.13. Обесценение материальных активов

Группа проводит проверку наличия индикаторов обесценения балансовой стоимости материальных активов на каждую отчетную дату. В случае обнаружения индикаторов рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива с целью определения размера убытка от обесценения (если таковые имеются). В тех случаях, когда невозможно оценить возмещаемую стоимость отдельного актива, Группа оценивает возмещаемую стоимость единицы, генерирующей денежные средства (ЕГДС), к которой относится такой актив.

Возмещаемая стоимость определяется как наибольшее из двух значений: справедливой стоимости актива за вычетом затрат на реализацию и ценности использования. При оценке ценности использования расчетные будущие потоки денежных средств дисконтируются до текущей стоимости с использованием коэффициента дисконтирования до налогообложения, отражающего текущую рыночную оценку стоимости денег во времени и рисков, присущих данному активу, в отношении которых оценка будущих денежных потоков не корректировалась.

2.14. Оценочные обязательства

Оценочные обязательства отражаются в учете, когда у Группы есть обязательства (юридические или обусловленные нормами делового оборота), возникшие в результате прошлых событий, и существует высокая вероятность того, что Группа должна будет погасить данные обязательства, при этом размер таких обязательств может быть оценен.

Величина оценочных обязательств, отражаемая в учете, представляет собой наилучшую оценку суммы, необходимой для погашения обязательств, определенную на конец отчетного периода с учетом рисков и неопределенностей, характерных для данных обязательств. Если величина оценочных обязательств рассчитывается на основании предполагаемых денежных потоков по погашению обязательств, то оценочные обязательства определяются как дисконтированная стоимость таких денежных потоков (если влияние стоимости денег во времени является существенным).

Если ожидается, что выплаты, необходимые для погашения обязательств, будут частично или полностью возмещены третьей стороной, соответствующая дебиторская задолженность отражается в качестве актива при условии полной уверенности в том, что возмещение будет получено, и наличии возможности для надежной оценки суммы этой дебиторской задолженности.

Убыточные договоры

Существующие обязательства по убыточным договорам учитываются в составе оценочных обязательств и оцениваются по тем же принципам. Договор считается убыточным, если Группа приняла на себя договорные обязательства, выполнение которых связано с неизбежными убытками, то есть сумма расходов по выполнению обязательств превышает экономические выгоды, которые предположительно будут получены по договору.

Условные обязательства и активы

Условные обязательства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в консолидированной финансовой отчетности за исключением случая, когда отток средств в результате их погашения маловероятен. Условный актив не признается в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, когда приток экономических выгод вероятен.

2.15. Финансовые инструменты

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

2.16. Финансовые активы

Классификация

Группа классифицирует свои финансовые активы по двум следующим категориям оценки:

- Оцениваемые по справедливой стоимости (отражаются через прочий совокупный доход либо через прибыли и убытки);
- Оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели Группы, нацеленной на управление финансовыми активами, и от предусмотренных договором денежных потоков.

Для активов, оцениваемых по справедливой стоимости, прибыли и убытки будут отражаться либо в составе отчета о прибылях и убытках, либо в составе прочего совокупного дохода.

Группа реклассифицирует долговые инвестиции тогда и только тогда, когда изменяется ее бизнес-модель по управлению этими активами.

Оценка

Финансовые активы первоначально оцениваются Группой по справедливой стоимости, а также, в случае финансовых активов, отражаемых не по справедливой стоимости через прибыли и убытки, с учетом транзакционных издержек, напрямую связанных с приобретением финансовых активов.

Транзакционные издержки финансовых активов, отражаемых по справедливой стоимости через прибыли и убытки, относятся непосредственно на прибыли или убыток.

Долговые инструменты

Последующая оценка долговых инструментов зависит от бизнес-модели Группы по управлению активами и характеристик денежных потоков актива. Значительная часть долговых инструментов Группы представлена счетами торговой дебиторской задолженности и дебиторской задолженности по займам, оцениваемыми по амортизируемой стоимости с использованием эффективной процентной ставки, поскольку данные инструменты удерживаются в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договорами денежных потоков, являющихся исключительно погашением основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы. Процентный доход от данных финансовых активов включается в состав финансовых доходов, используя метод эффективной процентной ставки. Прибыль или убыток, возникающие при прекращении признания, признается непосредственно в составе прибыли или убытка и отражается в прочих прибылях/убытках.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают остатки денежных средств, денежные депозиты и короткие высоколиквидные инвестиции с первоначальным сроком погашения не более трех месяцев, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Обесценение

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости (представленные денежными средствами и их эквивалентами, торговой и прочей дебиторской задолженностью, займами выданными и договорными активами), подпадают под правила обесценения стандарта МСФО (IFRS) 9. Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков, связанную с ее долговыми инструментами, учитываемыми по амортизированной стоимости.

Применяемая методология обесценения зависит от того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска. Для торговой дебиторской задолженности Группа применяет упрощенный подход, разрешенный стандартом МСФО (IFRS) 9, который требует признания ожидаемых убытков при первоначальном признании торговой дебиторской задолженности за весь срок.

Группа всегда признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок по торговой дебиторской задолженности, активам по договору и дебиторской задолженности по аренде. Ожидаемые кредитные убытки по таким финансовым активам оцениваются с использованием матрицы оценочных резервов, основанной на прошлом опыте возникновения кредитных убытков в Группе, скорректированной на факторы, специфичные для заемщика, общие экономические условия и оценку как текущего, так и прогнозируемого развития условий по состоянию на отчетную дату.

В отношении прочих финансовых инструментов, Группа признает ожидаемые кредитные убытки за весь срок в случае, когда происходит значительное увеличение кредитного риска с момента первоначального признания. Однако если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа должна оценивать оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Ожидаемые кредитные убытки за весь срок — это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных случаев дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента. 12-месячные ожидаемые кредитные убытки, напротив, — это часть ожидаемых кредитных убытков за весь срок, представляющая собой ожидаемые кредитные убытки, которые возникают вследствие дефолтов по финансовому инструменту, возможные в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Метод эффективной процентной ставки

Метод эффективной процентной ставки используется для расчета амортизированной стоимости долгового инструмента и распределения процентных доходов на соответствующий период. Эффективная процентная ставка (далее – «ЭПС») — это ставка дисконтирования ожидаемых будущих денежных поступлений (включая все полученные или сделанные платежи по долговому инструменту, являющиеся неотъемлемой частью ЭПС, затраты по оформлению сделки и прочие премии или дисконты) на ожидаемый срок до погашения долгового инструмента или (если применимо) на более короткий срок до балансовой стоимости на момент принятия долгового инструмента к учету.

Прекращение признания финансовых активов

Группа прекращает признание финансовых активов только в случае прекращения договорных прав на денежные потоки по ним или в случае передачи финансового актива и соответствующих рисков и выгод другой стороне. Если Группа не передает и не сохраняет все основные риски и выгоды от владения активом и продолжает контролировать переданный актив, то она продолжает отражать свою долю в данном активе и связанные с ним возможные обязательства.

2.17. Выпущенные финансовые обязательства и долевыми инструментами

Классификация в качестве обязательства или капитала

Долговые и долевыми финансовые инструменты, выпущенные предприятием Группы, классифицируются как финансовые обязательства или капитал исходя из сути соответствующего договора, а также определений финансового обязательства и долевого инструмента.

Долевыми инструментами

Долевой инструмент – это любой договор, подтверждающий право на долю активов компании после вычета всех ее обязательств. Долевыми инструментами, выпущенными Группой, отражаются в размере поступлений по ним, за вычетом прямых затрат на их выпуск.

Выкуп собственных долевыми инструментами Компании вычитается непосредственно из капитала. Прибыль или убыток, возникающие в результате покупки, продажи, выпуска или аннулирования собственных акций Компании, не отражаются в составе прибыли или убытков.

Финансовые обязательства

Финансовые обязательства в отчете о финансовом положении классифицируются либо как финансовые обязательства по справедливой стоимости через прибыль и убыток, либо как прочие финансовые обязательства.

Прочие финансовые обязательства

Прочие финансовые обязательства, включая кредиты и займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, первоначально отражаются в учете по справедливой стоимости за вычетом транзакционных издержек. В дальнейшем прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

Модификация финансовых обязательств

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа оценивает балансовую стоимость финансовых обязательств по приведенной стоимости фактических и пересмотренных денежных потоков на дату несущественной модификации с использованием первоначальной эффективной процентной ставки. Величина корректировки признается в составе прибыли или убытка в качестве дохода или расхода на дату модификации договора.

При признании модификации существенной происходит прекращение признания старого обязательства и признание нового обязательства с отнесением разницы в стоимости обязательств в прибыль или убыток в качестве дохода или расхода.

Прекращение признания финансовых обязательств

Группа прекращает признание финансовых обязательств только в случае их погашения, аннулирования или истечения срока требования по ним. Разница между балансовой стоимостью финансового обязательства, признание которого прекращается, и уплаченным или причитающимся к уплате вознаграждением признается в прибыли или убытке.

2.18. Государственные субсидии

Группа получает государственные субсидии в виде льгот по отсрочке с последующим освобождением от уплаты задолженности по смене вида разрешенного использования земли, а также начисленных процентов на данную задолженность. Основанием для получения льгот является участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве.

В случае, если по состоянию на отчетную дату у Руководства Группы имеется разумная уверенность, что Группа выполнит условия предоставления государственных субсидий, соответствующая часть задолженности по смене вида разрешенного использования земли классифицируется в состав доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда по мере признания выручки от реализации этих проектов.

В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами отсрочки платежа за смену вида разрешенного использования земли.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по смене вида разрешенного использования земли и являющиеся неотъемлемым условием получения льгот, отражаются в уменьшение суммы государственных субсидий.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ СУЖДЕНИЯ И ОСНОВНЫЕ ИСТОЧНИКИ НЕОПРЕДЕЛЕННОСТИ, СВЯЗАННЫЕ С ОЦЕНКАМИ

В процессе применения учетной политики Группы, как описано в Примечании 2, руководство использует суждения и формирует оценки и допущения в отношении балансовой стоимости активов и обязательств, которые не являются очевидными из других источников. Оценочные значения и лежащие в их основе допущения формируются исходя из прошлого опыта и прочих факторов, которые считаются уместными в конкретных обстоятельствах. Фактические результаты могут отличаться от данных оценок.

Оценки и связанные с ними допущения регулярно пересматриваются. Изменения в оценках отражаются в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, если изменение влияет только на этот период, либо в том периоде, в котором оценка была пересмотрена, и в будущих периодах, если изменение влияет как на текущие, так и на будущие периоды.

Основные источники неопределенности в оценках

Ниже приведены основные допущения относительно будущего и другие основные источники неопределенности в оценках на отчетный период, которые с большой долей вероятности могут приводить к существенным корректировкам балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года.

Переоценка инвестиционной недвижимости

Для определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на каждую отчетную дату Группа привлекает независимого оценщика. Основные допущения, к которым чувствительна оценка, приведены в Примечании 14.

Оценка степени выполнения обязательств для признания выручки в течение периода времени

Для признания выручки в течение периода времени Группа проводит оценку степени исполнения обязательств, используя метод ресурсов, определяя процент завершения как долю фактически понесенных строительных затрат в общей полной сумме предполагаемых строительных затрат на выполнения обязательств по договорам (стоимости строящегося объекта недвижимости), основывая расчет на утвержденных плановых показателях Группы. База для расчета степени исполнения обязательств включает в себя следующие виды строительных затрат:

- общестроительные работы;
- благоустройство, дороги и озеленение территории;
- прочие прямые затраты.

Из прочих прямых затрат исключаются затраты, не влияющие на строительную готовность объекта, такие как: охрана объектов строительства, межевание земельных участков и прочие.

База для расчета себестоимости продаваемых объектов недвижимости также включает в себя следующие общепроектные затраты, которые не увеличивают степень выполнения обязательств перед конкретными покупателями недвижимости:

- первоначальная стоимость земельного участка;
- подготовка территории строительства;
- объекты обслуживающего и подсобного назначения;
- объекты энергетического хозяйства;
- объекты транспортного хозяйства и связи;
- наружные сети и сооружения;
- временные здания и сооружения;
- содержание службы заказчика и технический надзор;
- подготовка эксплуатационных кадров;
- проектные и изыскательские работы, авторский надзор;
- объекты социального назначения.

Оценочные обязательства на расходы по завершению строительства (Примечание 24)

При отражении выручки по проданным квартирам руководство проводит оценку того, какие затраты по доведению строительного проекта до конца еще не понесены Группой, но должны быть полностью или в части отнесены на себестоимость создания проданных квартир.

Группа создает оценочные обязательства в отношении расходов по завершению строительства, которые не увеличивают степень выполнения обязательств перед покупателями недвижимости.

Оценочное обязательство представляет собой оценку ожидаемых будущих расходов Группы, непосредственно связанных с завершением строительства объектов жилищной застройки, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость.

Признание государственных субсидий от участия Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве (Примечание 23)

Группа получает государственные субсидии в виде льгот по отсрочке с последующим освобождением от уплаты задолженности по смене вида разрешенного использования земли за участие Группы в реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве (далее – «Соглашения МПТ» или «МПТ»). Руководство Группы признает данную субсидию, когда у него появляется разумная уверенность, что Группа сможет выполнить свои обязательства по Соглашению МПТ, основными из которых являются строительство зданий многофункционального общественно-делового комплекса определенной площадью, в определенные сроки. Определение момента, в который появляется такая разумная уверенность, сопряжено с суждением, которое учитывает актуальную стадию разработки проектной документации и строительства этих зданий, наличие достаточных финансовых ресурсов и соглашений с надежными подрядчиками для своевременного завершения строительства.

В случае, если у Руководства Группы имеется разумная уверенность, что по состоянию на отчетную дату и в будущем Группа соблюдает и будет соблюдать условия предоставления государственных субсидий, задолженность по смене вида разрешенного использования земли классифицируется в состав доходов будущих периодов с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда по мере признания выручки от реализации этих проектов.

В случае, если разумной уверенности нет, задолженность отражается в составе кредиторской задолженности, а также начисляются проценты на данную задолженность в порядке, предусмотренном договорами отсрочки платежа за смену вида разрешенного использования земли.

Комиссии за банковские гарантии, выданные в обеспечение задолженности по смене вида разрешенного использования земли и являющиеся неотъемлемым условием получения льгот, отражаются в уменьшение суммы государственных субсидий.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Существенные суждения в применении учетной политики Группы

Ниже перечислены существенные учетные суждения, кроме суждений, связанных с неопределенностью оценок, которые руководство использовало при применении учетной политики Группы и которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, признанные в консолидированной финансовой отчетности.

Распределение стоимости строительства сетей и дорог на объекты строительства

Группа производит распределение понесенных расходов на строительство дорог и сетей в состав тех объектов жилищной застройки, по которым уже были начаты строительные работы по состоянию на отчетную дату, поскольку такой способ представляет систематическую основу для определения доли затрат на сети и дороги, без которых был бы невозможен своевременный ввод в эксплуатацию корпусов, строящихся в определенном отчетном периоде.

4. ВЫРУЧКА

	<u>2025 год</u>	<u>2024 год</u>
Выручка от продаж недвижимости по договорам долевого участия, а также по договорам купли-продажи будущей вещи, признанная в течение времени	159 939	141 394
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	5 204	2 607
Выручка по подрядным работам, признанная в течение времени	8 570	3 971
Выручка от торговой деятельности и прочая выручка, признанная единовременно	2 717	2 262
Выручка от операционной аренды	1 339	343
Итого	<u>177 769</u>	<u>150 577</u>

Выручка от продаж объектов по эскроу по договорам долевого участия, признанная в течение времени за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, составила 157 642 млн. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, составила 138 955 млн. руб.).

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Изменение обязательств по договорам долевого участия реализации недвижимости, договорам купли-продажи будущей вещи и договорам подряда в течение отчетного периода:

	Активы по договорам	Договорные обязательства
Остаток на 1 января 2024 года	48 737	(7 573)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	4 300
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	2 110
Признанная выручка, учтенная в составе договорных активов в течение периода	138 955	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	1 964	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(4 546)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(86 747)	-
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(23 618)	(545)
Остаток на 31 декабря 2024 года	79 291	(6 254)
Признанная выручка, которая была включена в остатки по договорным обязательствам на начало периода	-	5 350
Признанная выручка по договорным обязательствам, возникшим в течение периода	-	4 471
Признанная выручка, учтенная в составе договорных активов в течение периода	158 688	-
Капитализация расходов на субсидирование ипотеки	2 745	-
Оплаты, полученные от покупателей недвижимости в течение периода	-	(9 724)
Реклассификация договорных активов в дебиторскую задолженность	(114 235)	-
Начисление компонента финансирования и корректировки вознаграждения на величину экономии по проектному финансированию в течение отчетного периода	(13 638)	(617)
Остаток на 31 декабря 2025 года	112 851	(6 774)

Активы по договорам в сумме 27 487 млн руб. относятся к объектам, которые будут завершены после 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024 года: 2 777 млн руб.).

5. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	Прим.	2025 год	2024 год
Себестоимость реализации недвижимости по договорам долевого участия и договорам продажи будущей вещи, признанная в течение времени	17	74 101	56 566
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно по договорам купли-продажи	17	2 960	1 541
Себестоимость по подрядным работам		9 769	4 317
Себестоимость торговой деятельности		1 899	1 177
Прочие расходы, признанные единовременно		2 647	319
Итого		91 376	63 920

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

6. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2025 год	2024 год
Реклама, маркетинг		2 630	4 161
Услуги по поиску и привлечению покупателей		1 641	660
Оплата труда	11	1 549	1 561
Расходы на продажу		198	427
Затраты на развитие образовательной среды		152	197
Госпошлина за оформление ДДУ		141	58
Итого		6 311	7 064

Коммерческие расходы – это затраты, связанные с продвижением и реализацией объектов недвижимости Группы, включающие в себя расходы на маркетинг и рекламу, а также другие издержки, направленные на привлечение покупателей, оформление сделок и поддержание информационного присутствия Группы на рынке.

7. ОБЩИЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	Прим.	2025 год	2024 год*
Оплата труда	11	5 770	6 711
Консультационные и прочие профессиональные услуги		2 148	2 242
Офисные расходы		1 173	1 862
Налог на имущество и земельный налог		1 100	1 006
Амортизация		299	234
Итого		10 490	12 055

*- Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения коммерческих расходов отдельной строкой из состава общих, административных и коммерческих расходов, так как такое представление соответствует требованиям стандарта МСФО (IAS) 1 и лучшим индустриальным практикам.

8. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

Финансовые доходы	2025 год	2024 год
Проценты по займам выданным	492	2 675
Проценты по депозитам	1 541	1 362
Прочие финансовые доходы	-	31
Итого	2 033	4 068

Финансовые расходы	2025 год	2024 год
Проценты к уплате по проектному финансированию	24 091	17 425
Проценты к уплате по корпоративному долгу	3 982	2 226
Процентные расходы, признанные в соответствии со стандартом МСФО 15	617	545
Эффект от модификаций условий кредитного договора	204	-
Амортизация дисконта по обязательству	362	-
Прочие финансовые расходы	86	222
Итого	29 342	20 418

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

9. ПРОЧИЕ ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

	2025 год	2024 год
Расходы на благотворительность	(696)	(612)
Списание невозмещаемого налога на добавленную стоимость по внутригрупповым операциям	(291)	(545)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(527)	(255)
Результат от списания дебиторской/кредиторской задолженности	(501)	(129)
(Расходы)/ доходы по штрафам, пеням, неустойкам, нетто	(427)	28
Прочее	(186)	(73)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(2 628)	(1 586)

10. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

	2025 год	2024 год
Налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	9 692	4 497
	9 692	4 497
Отложенный налог		
Возникновение и восстановление временных разниц	1 402	5 164
Эффект изменения ставки налогообложения	-	8 154
	1 402	13 318
Итого	11 094	17 815

Ниже представлена таблица расчета теоретического расхода по налогу на прибыль по стандартам МСФО по текущей ставке 25% (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 20%)

	2025 год	2024 год
Прибыль до налогообложения	52 220	68 430
Текущая ставка налога	25%	20%
Теоретическая сумма расходов по налогу на прибыль по текущей ставке:	(13 055)	(13 686)
Невычитаемые разницы и необлагаемые доходы:		
Теоретическая сумма налога на прибыль, не подлежащая налогообложению	603	(49)
Эффект изменения ставки налогообложения	-	(8 154)
Движение временных разниц в результате внутригрупповых операций	2 212	4 206
Прочие необлагаемые доходы и невычитаемые расходы, нетто	(854)	(132)
Расходы по налогу на прибыль	(11 094)	(17 815)

Ставка налога (25%) в таблице выше применима к налогооблагаемой прибыли в Российской Федерации за год, закончившийся 31 декабря 2025 года (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года: 20%).

11. РАСХОДЫ НА ОПЛАТУ ТРУДА

	2025 год	2024 год
Заработная плата и бонусы	4 716	5 349
Отчисления в Пенсионный Фонд РФ	679	917
Социальные выплаты и прочие отчисления в фонды	239	343
Прочие расходы на оплату труда	136	102
Итого расходы на оплату труда	5 770	6 711

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

В состав представленных выше расходов по оплате труда не были отнесены расходы по заработной плате коммерческого департамента (Примечание 6) и расходы по заработной плате проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы (Примечание 17).

12. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Стоимость приобретения	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Авто-мобили	Прочие виды	Итого
1 января 2024 года	23	746	587	42	256	1 654
Реклассификация из недвижимости для продажи	-	1 189	-	-	-	1 189
Приобретения	-	1 322	180	188	111	1 801
Выбытия	-	(3)	(8)	(14)	(7)	(32)
31 декабря 2024 года	23	3 254	759	216	360	4 612
Приобретения	-	198	277	13	140	628
Выбытия	-	(1)	(48)	(71)	(8)	(128)
31 декабря 2025 года	23	3 451	988	158	492	5 112
Накопленная амортизация	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Авто-мобили	Прочие виды	Итого
1 января 2024 года	-	181	153	18	27	379
Начисление	-	67	89	17	79	252
Списание	-	-	(4)	-	(2)	(6)
31 декабря 2024 года	-	248	238	35	104	625
Начисление	-	85	143	30	110	368
Списание	-	(1)	(20)	(4)	(1)	(26)
31 декабря 2025 года	-	332	361	61	213	967
Остаточная стоимость	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Авто-мобили	Прочие виды	Итого
1 января 2024 года	23	565	434	24	229	1 275
31 декабря 2024 года	23	3 006	521	181	256	3 987
31 декабря 2025 года	23	3 119	627	97	279	4 145

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

13. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	Прим.	Земельные участки	Прочие объекты инвестиционной недвижимости	Итого
1 января 2024 года		134 554	307	134 861
Приобретение		374	4 731	5 105
Реклассификация в недвижимость для продажи	17	(7 252)	(140)	(7 392)
Реклассификация из недвижимости для продажи	17	-	295	295
Изменение справедливой стоимости		18 699	88	18 787
31 декабря 2024 года		146 375	5 281	151 656
Приобретение		211	23	234
Выбытие		(3)	-	(3)
Реклассификация в недвижимость для продажи	17	(155)	-	(155)
Изменение справедливой стоимости		13 699	116	13 815
31 декабря 2025 года		160 127	5 420	165 547

Группа владеет объектами инвестиционной недвижимости на правах собственности. Реклассификация инвестиционной недвижимости происходит в том случае, если земельный участок переходит в состав недвижимости для продажи в момент начала строительства.

14. ОЦЕНКА ИНВЕСТИЦИОННОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости, основывается на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию. Оценка инвестиционной недвижимости Группы классифицирована в Уровень 3 на основании иерархии справедливой стоимости.

Справедливая стоимость земельных активов определялась сравнительным или доходным подходом в зависимости от степени проработанности разрешительной документации для каждой отчетной даты по виду разрешенного использования на землю с выделением следующих категорий:

- земли многоэтажного жилищного строительства («МЖС»);
- земли индивидуального жилищного строительства;
- земли промышленного назначения;
- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли для размещения коммерческих объектов;
- прочие.

Использование конкретного вида разрешенного использования для целей оценки земельных участков Группы базируется на наилучшем использовании конкретного участка по мнению руководства Группы, а не на фактическом. При этом, при определении справедливой стоимости земельных участков учитываются затраты на изменение вида разрешенного использования, где применимо.

Для категории земельных участков с видом разрешенного использования МЖС, по которым утверждены в установленном порядке технико-экономические показатели по застройке, применяется доходный подход путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке 22,7% (на 31 декабря 2024 года: 18,2%), с учетом стадии проекта планирования территорий и плановых сроков его реализации. Прочие решения и допущения в доходном подходе базируются на производственных программах Группы, а также на рыночных показателях, сложившихся на дату определения стоимости.

Таким образом, стоимость, определенная в рамках доходного подхода, отражает стоимость права собственности на земельный участок, с учетом утвержденной на дату оценки исходно-разрешительной документации по его застройке.

По остальным категориям и земельным участкам стоимость определялась в рамках рыночного (сравнительного) подхода на основании следующих решений:

- для сравнения были подобраны объекты-аналоги, экспонирующиеся на открытом рынке с учетом следующих критериев отбора: условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, условия продажи (предложения), торг, состав передаваемых прав на объект, удалённость от МКАД (для участков московского региона), тип населенного пункта (для участков иных регионов), установленные категории и вид разрешенного использования земельного участка, общая площадь, полезная (эффективная) площадь, расположение относительно автомагистралей (для земель промышленного назначения), линия застройки, наличие/отсутствие строений и сооружений, конфигурация участка, возможность подключения инженерных коммуникаций (для земель под жилое, коммерческое и индустриальное строительство), дата предложения/ продажи, затраты на снос существующих строений;
- при отличии объекта-аналога и анализируемого земельного участка вносились соответствующие корректировки.

Стоимость участка, определенная в рамках рыночного (сравнительного) подхода, отражает стоимость права собственности на весь объект недвижимого имущества (для земельных участков, как свободных от строений).

Сравнительный метод оценки был выбран, поскольку в отношении земельных участков, находящихся в собственности Группы, сохраняется неопределенность в одобрении органами власти технико-экономических параметров перспективного строительства. Учет данной неопределенности при определении ставки дисконтирования в случае доходного метода потребовал бы применения значительного суждения, не основанного на наблюдаемых данных, и привел бы к еще большему снижению точности оценки доходным методом.

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Определенные таким образом средние стоимости гектара земли по видам разрешенного использования, с указанием площади таких земель в составе инвестиционной недвижимости Группы, на каждую отчетную дату имеют следующие значения:

Вид разрешенного использования	31 декабря 2025 года		31 декабря 2024 года	
	млн. руб./га	площадь, га	млн. руб./га	площадь, га
Многоэтажного жилищного строительства	119,23	1 146	102,41	1 232
Индивидуального жилищного строительства	21,19	343	22,85	261
Промышленного назначения	-	-	41,32	3
Сельскохозяйственного назначения	4,86	105	5,56	109
Размещения коммерческих объектов	123,98	126	116,40	116
Прочие	3,29	12	2,91	12

В результате проведенной оценки в 2025 году признана прибыль от изменения справедливой стоимости земельных участков в размере 13 699 млн. руб. (2024 год: прибыль 18 699 млн. руб.).

Ниже приведен анализ чувствительности в отношении изменения основных допущений:

- при увеличении / (уменьшении) стоимости аналога земли каждой категории разрешенного использования на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков выросла бы на 2 508 млн. руб./ снизилась бы на 2 502 млн. руб. (2024 год: выросла бы на 2 430 млн. руб./ снизилась бы на 2 430 млн. руб.);
- при увеличении / (снижении) ставки дисконтирования на 2 процентных пункта прибыль Группы от изменения справедливой стоимости земельных участков, оцениваемых доходным подходом, снизилась бы на 5 214 млн. руб./ увеличилась бы на 6 152 млн. руб. (2024 год: снизилась бы на 5 723 млн. руб./ увеличилась бы на 6 841 млн. руб.).

Прочие объекты инвестиционной недвижимости представляют собой бизнес-центры и прочие здания, площади в которых сдаются Группой в аренду. Справедливая стоимость данных активов определялась доходным подходом путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков от аренды по ставке 25% (на 31 декабря 2024 года: 16,45%).

15. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

Долгосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	540	3 167
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(365)	(375)
Итого	175	2 792

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Краткосрочные финансовые вложения

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы выданные	18 618	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(88)	-
Итого	18 530	-

Справедливая стоимость краткосрочных займов существенно не отличается от их балансовой стоимости на 31 декабря 2025 года.

Справедливая стоимость долгосрочных займов, пересчитанных по рыночной ставке по состоянию на 31 декабря 2024 года, составила 2 165 млн. руб.

Оценка справедливой стоимости займов выданных относится к иерархии 3 уровня по состоянию на 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года. Справедливая стоимость займов выданных была рассчитана с использованием метода дисконтированных денежных потоков с применением средней процентной ставки доходности по котируемым облигациям девелоперских компаний, имеющих тот же кредитный рейтинг, что и компании-заемщики Группы. По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа использовала ставку 17,27% (на 31 декабря 2024 года: 28,73%) в качестве рыночной ставки стоимости заимствований для целей расчета справедливой стоимости займов выданных.

Обесценение займов выданных

В течение отчетного периода при оценке резерва под убытки по данному финансовому активу изменений в методах оценки или значительных допущениях не происходило.

В представленной ниже таблице указано движение ожидаемых кредитных убытков, признанных в отношении займов выданных:

	12-ти месячные ожидаемые кредитные убытки
1 января 2025 года	375
Создание резерва	78
31 декабря 2025 года	453

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

16. ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Дебиторская задолженность, предоплаты и договорные активы	(40 732)	(28 439)
Недвижимость для продажи	17 633	13 211
Инвестиционная недвижимость	(30 469)	(30 193)
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(905)	(396)
Налоговый убыток, перенесенный на будущий период	2 131	1 722
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 341	6 618
Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	240	(13)
Долговые обязательства	(2 196)	(4 463)
Доходы будущих периодов	900	1 093
Прочее	318	523
Чистые налоговые обязательства	(41 739)	(40 337)

Раскрытие движения временных разниц в течение периодов представлено следующим образом:

	Отложенный налоговый актив	Отложенное налоговое обязательство	Итого (нетто)
1 января 2024 года	2 040	(27 880)	(25 840)
Эффект от транзакций, проведенных через капитал	(1 179)	-	(1 179)
Доход по отложенному налогу	-	12 325	12 325
Расход по отложенному налогу	(432)	(25 211)	(25 643)
31 декабря 2024 года	429	(40 766)	(40 337)
Доход по отложенному налогу	-	19 790	19 790
Расход по отложенному налогу	(287)	(20 905)	(21 192)
31 декабря 2025 года	142	(41 881)	(41 739)

17. НЕДВИЖИМОСТЬ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Балансовая стоимость незавершенного строительства и готовой продукции представлена ниже:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство	57 563	56 056
Готовая продукция	7 682	4 845
Итого	65 245	60 901

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Движение недвижимости для продажи представлено в таблице ниже:

	Прим.	Готовая продукция	Незавершенное строительство	Итого
1 января 2024 года		2 161	33 538	35 699
Поступление (строительно-монтажные работы и прочие затраты)		-	69 472	69 472
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	24	-	7 929	7 929
Реклассификация в готовую продукцию		4 520	(4 520)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	13	-	7 392	7 392
Реклассификация в инвестиционную недвижимость	13	(295)	-	(295)
Реклассификация в основные средства	12	-	(1 189)	(1 189)
Реализация	5	(1 541)	(56 566)	(58 107)
31 декабря 2024 года		4 845	56 056	60 901
Поступление (строительно-монтажные работы и прочие затраты)		-	70 262	70 262
Создание резерва по завершению строительства социальных объектов	24	-	10 988	10 988
Реклассификация в готовую продукцию		5 797	(5 797)	-
Реклассификация из инвестиционной недвижимости	13	-	155	155
Реализация	5	(2 960)	(74 101)	(77 061)
31 декабря 2025 года		7 682	57 563	65 245

В 2025 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию следующие объекты жилой застройки: восемь домов проекта «Скандинавия Центр», три дома проекта «Бунинские кварталы», три дома проекта «Прокшино», два дома проекта «Дзен-кварталы», а также два объекта нежилого назначения: многофункциональный центр с наземным паркингом и многоэтажный наземный паркинг.

В 2024 году Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию следующие объекты жилой застройки: четыре дома проекта «Прокшино», один дом проекта «Скандинавия Центр», один дом проекта «Бунинские кварталы», а также объект коммерческой недвижимости - многофункциональный комплекс проекта «Прокшино».

В состав поступлений периода по незавершенному строительству включена заработная плата проектных групп, непосредственно выполняющих работы по реализации строительных проектов Группы в разрезе соответствующих проектов в сумме 6 659 млн. руб. (2024 год: 4 776 млн. руб.).

Незавершенное строительство в сумме 41 044 млн. руб. будет завершено более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 31 692 млн. руб.).

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

18. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ И ПРЕДОПЛАТЫ

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	3 991	4 749
Прочая дебиторская задолженность	10 888	6 176
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 859)	(917)
Итого финансовые активы	13 020	10 008
Предоплаты	34 308	40 684
НДС к возмещению	1 814	1 596
Прочие налоги к возмещению	425	75
Резерв по сомнительным долгам	(2 291)	(1 848)
Итого нефинансовые активы	34 256	40 507
Итого	47 276	50 515

19. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Денежные средства в кассе и банках	12 950	14 446
Банковские депозиты	238	1 061
Итого	13 188	15 507

Остаток денежных средств на счетах эскроу (справочно)

Счета эскроу	176 882	182 967
Итого денежные средства и эквиваленты, включая счета эскроу	190 070	198 474

Процентная ставка по размещению банковских депозитов по состоянию на 31 декабря 2025 года составляла 15,3% (на 31 декабря 2024 года: от 19,90% до 21,25%).

	Валюта	Номинальная ставка	Период размещения (кол-во дней)	Денежные средства, размещенные на депозитном счете на 31 декабря 2025
Банк ВТБ (ПАО)	RUB	15,30%	20	238

20. КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2025 и 2024 года уставный капитал представлен долями ООО «А101» и полностью оплачен.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

21. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

31 декабря 2025 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения	Непогашенная сумма	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Облигационные займы	RUB	17% - КС+4%	16.05.2027 – 16.12.2027 29.07.2026 –	10 999	10 999	-	11 218
АО «Россельхозбанк»	RUB	8,4% - КС+4%	29.09.2028 06.02.2026 –	38 567	12 000	26 567	35 780
АО «Россельхозбанк»	RUB	0,01% - КС+5%	23.03.2029	116 565	90 559	26 006	116 565
Итого				166 131	113 558	52 573	163 563
31 декабря 2024 года Кредитор	Валюта	Номинальная ставка	Дата погашения	Непогашенная сумма	Долгосрочная часть	Краткосрочная часть	Справедливая стоимость
Облигационный заем	RUB	17%	16.05.2027	500	500	-	500
АО «Россельхозбанк»	RUB	8,4%	25.12.2025 23.12.2025 -	18 106	-	18 106	16 497
АО «Россельхозбанк»	RUB	0,01%-КС+4%	16.01.2029	99 152	95 477	3 675	99 152
Итого				117 758	95 977	21 781	116 149

Более подробная информация о подверженности Группы процентным и валютным рискам приведена в Примечании 25.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)

Сверка обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

Кредитор	На 31 декабря 2024 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2025 года
Долгосрочные заимствования	95 977	116 935	(60 632)	(4 777)	(33 945)	113 558
Облигационные займы	500	10 498	-	1	-	10 999
Обеспеченные банковские кредиты	95 477	106 437	(60 632)	(4 778)	(33 945)	102 559
Краткосрочные заимствования	21 781	1 617	(5 590)	820	33 945	52 573
Обеспеченные банковские кредиты	21 781	1 617	(5 590)	820	33 945	52 573
Итого	117 758	118 552	(66 222)	(3 957)	-	166 131

Кредитор	На 31 декабря 2023 года	Получено	Погашено	Прочее	Реклассификация	На 31 декабря 2024 года
Долгосрочные заимствования	88 405	90 792	(49 350)	(15 783)	(18 087)	95 977
Облигационный заем	-	500	-	-	-	500
Обеспеченные банковские кредиты	88 405	90 292	(49 350)	(15 783)	(18 087)	95 477
Краткосрочные заимствования	4 220	-	(500)	(26)	18 087	21 781
Облигационный заем	526	-	(500)	(26)	-	-
Обеспеченные банковские кредиты	3 694	-	-	-	18 087	21 781
Итого	92 625	90 792	(49 850)	(15 809)	-	117 758

Условия привлечения кредитов и займов

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

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- ограничения на выплату Компанией дивидендов;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы и кредиты, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банком в связи с заключенными кредитными договорами;
- сохранение Группой контроля над определенными дочерними компаниями, входящими в периметр консолидации;
- ограничение на совершение сделок по отчуждению имущества Группы.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа соблюдала предусмотренные договорами условия и кovenанты.

31 мая 2024 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-001Р-01 объемом 500 млн. руб. и сроком размещения на 1 080 дней (3 года). Ставка купона составляет 17,0%. Купонный период – 30 дней. Возможность досрочного погашения биржевых облигаций по требованию их владельцев программой выпуска не предусмотрена.

26 декабря 2025 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-001Р-02 объемом 4 150 млн. руб. и сроком размещения на 720 дней (2 года). Ставка купона составляет 17,0%. Купонный период – 30 дней. Возможность досрочного погашения биржевых облигаций по требованию их владельцев программой выпуска не предусмотрена.

26 декабря 2025 года Группа выпустила биржевые облигации серии БО-001Р-03 объемом 6 350 млн. руб. и сроком размещения на 720 дней (2 года). Ставка купона составляет КС+4%. Купонный период – 30 дней. Возможность досрочного погашения биржевых облигаций по требованию их владельцев программой выпуска не предусмотрена.

По состоянию на 31 декабря 2025 года обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 155 132 млн. руб. являлись 91 земельный участок, из которых 72 участка балансовой стоимостью 118 805 млн. руб. находились в составе инвестиционной недвижимости, 19 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 14 089 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи и нежилое помещение стоимостью 1 229 млн. руб. в составе основных средств. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 155 132 млн. руб. являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 393 732 млн. руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

По состоянию на 31 декабря 2024 года обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 117 258 млн. руб. являлись 50 земельных участков, из которых 39 участков балансовой стоимостью 95 358 млн. руб. находились в составе инвестиционной недвижимости, 11 участков в составе недвижимости для продажи балансовой стоимостью 10 848 млн. руб. на момент перевода в состав недвижимости для продажи и нежилое помещение стоимостью 1 264 млн. руб. в составе основных средств. Также обеспечением по банковским кредитам Группы с балансовой стоимостью 117 258 млн. руб. являлся залог долей/акций ряда компаний Группы, совокупные активы которых составили 342 688 млн. руб.

22. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года*
Торговая кредиторская задолженность	11 865	11 745
Задолженность по дивидендам	-	3 953
Итого финансовые обязательства	11 865	15 698
Прочие налоги к уплате	882	478
НДС к уплате	1 939	1 951
Прочая кредиторская задолженность	-	3
Итого нефинансовые обязательства	2 821	2 432
Итого	14 686	18 130

* - Сравнительная информация была пересмотрена в результате выделения задолженности по налогу на прибыль отдельной строкой из состава торговой и прочей кредиторской задолженности, так как такое представление соответствует требованиям стандарта МСФО (IAS) 1.

Сроки погашения кредиторской задолженности описаны в Примечании 25 при раскрытии риска ликвидности.

23. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ

	2025 год	2024 год
1 января	4 547	4 767
Поступления	-	174
Уменьшение доходов будущих периодов на сумму комиссии по банковской гарантии	(73)	(157)
Списано в уменьшение себестоимости периода	(872)	(237)
31 декабря	3 602	4 547

В сентябре 2023 года Группа заключила соглашение о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда на территории г. Москвы, предусматривающих строительство двух зданий многофункционального общественно-делового комплекса (бизнес-центров) на территории г. Москвы. В случае выполнения своих обязательств по строительству бизнес-центров Группа получит льготу по оплате изменения вида разрешенного использования земельных участков (далее – «ВРИ») на цели осуществления строительства многоквартирных жилых зданий.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В 2023 году руководство Группы решило, что у него появилась разумная уверенность, что Группа сможет выполнить свои обязательства по реализации инвестиционных проектов и признала льготу в размере 4 934 млн. руб. на момент признания в составе баланса доходов будущих периодов, одновременно уменьшив ранее начисленное долгосрочное обязательство по плате за изменение ВРИ на аналогичную сумму, с последующим признанием данных доходов в уменьшение себестоимости инвестиционных проектов по созданию мест приложений труда в г. Москве по мере признания выручки от реализации этих проектов.

24. ОЦЕНОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Группа признает резерв в том случае, если в результате какого-либо события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность оттока экономических выгод для урегулирования данного обязательства.

Расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов, по которым уже признана выручка и соответствующая себестоимость проданных объектов.

Резерв на строительство объектов социального назначения представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при завершении строительства объектов социального назначения, непосредственно связанных с реализацией проекта по жилищной застройке.

За год, закончившийся 31 декабря 2025 года и 31 декабря 2024 года, краткосрочные оценочные обязательства были начислены в следующих суммах:

	Резерв на расходы по завершению строительства социальных объектов	Резерв на расходы по завершению строительства объектов строительства	Резерв на оплату отпусков и прочие резервы	Резерв по долгосрочной программе мотивации	Итого
1 января 2024 года	12 829	431	1 136	-	14 396
Создание резерва	7 929	1 651	-	-	9 580
Использование резерва	(2 372)	(139)	(224)	-	(2 735)
31 декабря 2024 года	18 386	1 943	912	-	21 241
Создание резерва	10 988	3 093	224	-	14 305
Использование резерва	(3 245)	(1 428)	-	-	(4 673)
Реклассификация из долгосрочных оценочных обязательств	-	-	-	4 309	4 309
31 декабря 2025 года	26 129	3 608	1 136	4 309	35 182

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Группа создает резерв в рамках соглашения на строительство объектов социальной инфраструктуры с последующей передачей данных объектов на безвозмездной основе в собственность г. Москвы в общей сумме планируемых строительных затрат. По состоянию на 31 декабря 2025 года резерв составил 26 129 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 18 386 млн. руб.). Несмотря на то, что использование данного резерва ожидается позже, чем через 12 месяцев после отчетной даты, он был отражен в составе краткосрочных обязательств, т.к. Группа приняла на себя указанные обязательства в рамках операционного цикла с целью реализации текущих проектов девелопмента.

Резерв по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу оценивается по приведенной стоимости и по состоянию на 31 декабря 2025 года составляет 4 309 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 4 309 млн. руб.), включая сумму налогов в размере 565 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 565 млн. руб.)

Движение резерва по долгосрочной программе мотивации	2025 год	2024 год
1 января	4 309	1 306
Создание резерва	-	2 846
Амортизация эффекта дисконтирования	-	157
Реклассификация в краткосрочные оценочные обязательства	(4 309)	-
31 декабря	-	4 309

25. ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ

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

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

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

Управление капиталом

Группа управляет капиталом для обеспечения непрерывной деятельности предприятий Группы в обозримом будущем и одновременной максимизации прибыли акционеров за счет оптимизации соотношения заемных и собственных средств. По сравнению с 2024 годом общая стратегия Группы не изменилась.

Структура капитала Группы включает чистые заемные средства (заемные средства, за вычетом денежных средств в кассе и банках) и собственный капитал Группы (включающий выпущенный капитал и нераспределенную прибыль).

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

В соответствии с кредитным соглашением с АО «Россельхозбанк» Группа обязана обеспечивать поддержание компаниями Группы положительной величины чистых активов на уровне не менее величины уставного капитала Заемщика /компании Группы А101. На момент подписания отчетности данное условие выполнялось.

Управление валютным риском

Валютный риск представляет собой риск негативного изменения финансовых результатов Группы в связи с изменением курсов обмена валют. Группа не подвержена данному риску, так как осуществляет свою деятельность преимущественно в российских рублях.

Управление риском изменения процентных ставок

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группа была подвержена риску изменения процентной ставки. Группой привлекались кредиты и облигационные займы с плавающей процентной ставкой, рассчитанной на базе ключевой ставки, установленной Центральным Банком Российской Федерации. Балансовая стоимость кредитов с плавающей ставкой по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 26 567 млн. руб. Балансовая стоимость облигационных займов с плавающей ставкой по состоянию на 31 декабря 2025 года составила 6 350 млн. руб. Увеличение ключевой процентной ставки по кредитам и облигационным займам на 1 процентный пункт по состоянию на 31 декабря 2025 привело бы к уменьшению собственного капитала и прибыли на 27 млн. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа не была подвержена риску изменения процентной ставки.

Изменения процентных ставок оказывают влияние, в основном, на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов, вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, руководство решает на основе собственного профессионального суждения.

Управление кредитным риском

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков, финансовыми вложениями и денежными средствами в банках. Группа не имеет существенных остатков просроченной, но не обесцененной дебиторской задолженности и финансовых вложений.

Денежные средства и эквиваленты находятся на расчетных и депозитных счетах:

- АО «Россельхозбанк» с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) AA (RU) – стабильный;
- ПАО «БАНК ВТБ» с присвоенным рейтингом Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА) AAA (RU) – стабильный.

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

Продажа жилой недвижимости физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже жилой недвижимости физическим лицам, поскольку такие сделки в основном осуществляются на условиях предоплаты.

Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа. В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупателя и заказчика разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, срок возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды. Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Дебиторская задолженность Группы не содержит просроченной дебиторской задолженности. Группа анализирует возвратность задолженности на каждую отчетную дату.

Управление риском ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что Группа не сможет выполнить свои финансовые обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет строгий контроль за состоянием ликвидности. Группа использует процедуры детального бюджетирования и прогнозирования движения денежных средств, чтобы удостовериться в наличии денежных средств, необходимых для своевременной оплаты своих обязательств как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях. Так же в Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с целью постоянного контроля имеющегося в наличии остатка денежных средств.

В таблицах ниже приведен анализ сроков погашения финансовых обязательств Группы. В таблицах приведены денежные потоки как по процентным платежам, так и по основной сумме обязательств. Договорные сроки погашения определены на основе самой ранней даты, на которую от Группы может потребоваться платеж или зачет по финансовым обязательствам.

31 декабря 2025 года	до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет
Долговые обязательства (выплата основной суммы долга)	52 562	80 759	30 181	2 629
Долговые обязательства (выплата процентов)	6 739	2 944	757	1
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11 865	-	-	-
Итого	71 166	83 703	30 938	2 630

**ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА
(в миллионах российских рублей)**

31 декабря 2024 года	до 1 года	от 1 года до 2 лет	от 2 до 3 лет	от 3 до 5 лет
Долговые обязательства (выплата основной суммы долга)	21 773	48 831	43 945	3 209
Долговые обязательства (выплата процентов)	1 381	8	13	2
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15 698	-	-	-
Итого	38 852	48 839	43 958	3 211

26. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА И ПРОЧИЕ РИСКИ

Судебные разбирательства

Время от времени в рамках обычной деятельности Группа может выступать одной из сторон в судебных разбирательствах. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков к Группе нет таких, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение Группы сверх созданного резерва в настоящей консолидированной отчетности.

Налогообложение

Российское законодательство в области налогообложения продолжает быстро меняться. Ввиду отсутствия правоприменительной практики по отдельным налоговым поправкам интерпретация положений НК РФ руководством Группы может отличаться от позиции налогового органа, что может привести к возникновению налоговых споров. В отдельных случаях налоговые органы пересматривают позицию по тем или иным налоговым вопросам, ввиду чего претензии могут быть предъявлены и к ранее не оспариваемой методологии налогового учета.

Налоговые проверки могут быть проведены территориальными налоговыми органами и ФНС России не более, чем за три года, предшествующих периоду, в котором вынесено решение о проведении проверки. При определенных обстоятельствах проверки могут охватывать и более длительные периоды.

С 1 января 2025 года вступили в силу существенные изменения в области налогообложения в России, в том числе:

- повышение базовой ставки налога на прибыль с 20% до 25%;
- введение федерального инвестиционного вычета по налогу на прибыль;
- введение прогрессивной шкалы по налогу на доходы физических лиц (от 13% до 22%) и уточнение ряда льгот и специальных правил, применимых при расчете данного налога;
- увеличение предельной ставки налога на имущество до 2,5% в отношении объектов недвижимого имущества, по которым налоговая база определяется как кадастровая стоимость и ее величина превышает 300 млн руб.;
- введение запрета на учет расходов на рекламу для целей исчисления налога на прибыль, если реклама размещена в интернете с нарушениями законодательства России.

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Основываясь на своей трактовке налогового законодательства, руководство Группы полагает, что все применимые обязательства по налогам были начислены. В ситуациях, существовавших на отчетную дату неопределенностей Группа отразила оценочные обязательства по налогам исходя из наилучшей оценки руководством ожидаемого оттока ресурсов, который с высокой вероятностью может потребоваться для погашения таких обязательств.

27. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между компаниями Группы «А101» были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается.

Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами.

Балансовые остатки компаний Группы по долгосрочной программе мотивации ключевому управленческому персоналу представлены в таблице ниже:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Оценочные обязательства	(4 309)	(4 309)
Итого	(4 309)	(4 309)

Балансовые остатки компаний Группы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, представлены в таблице ниже:

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
Краткосрочные финансовые вложения	18 530	2 641
Дебиторская задолженность и предоплаты	22	31
Предоплаты по договорам реализации недвижимости	(15)	(48)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1)	(6)
Итого	18 536	2 618

Обороты компаний Группы со связанными сторонами, находящимися под общим контролем с Группой, составляют такие доходы / (расходы), как:

	2025 год	2024 год
Взносы в некоммерческие организации	(440)	(575)
Процентные доходы	429	2 611
Итого	(11)	2 036

ГРУППА «А101»

ПРИМЕЧАНИЯ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА (в миллионах российских рублей)

Краткосрочные вознаграждения ключевому управленческому персоналу, отраженные в составе затрат на персонал, представлены ниже. За 2025 год Группа изменила количественный состав сотрудников, относимых к ключевому управленческому персоналу:

	2025 год	2024 год
Расходы на персонал	1 652	1 467
Налоги и сборы, уплачиваемые с заработной платы	267	269
Итого расходы на ключевой управленческий персонал	1 919	1 736

28. ОСНОВНЫЕ ДОЧЕРНИЕ ОРГАНИЗАЦИИ

Основные дочерние организации Группы ниже:

	Страна регистрации	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года
ООО «Специализированный застройщик «А101»	Россия	100%	100%
ООО «Проект-Град»	Россия	100%	100%
ООО «Авгур Эстейт»	Россия	100%	100%
АО «А101 Девелопмент»	Россия	100%	100%
АО «СУ-111»	Россия	100%	100%
ООО «СУ №112»	Россия	100%	100%
ООО «А101-Проект»	Россия	100%	100%
ООО «А101-ДИДЖИТАЛ»	Россия	100%	100%
ООО «СЗ «А101-Наследие»	Россия	100%	100%
ООО «А101-ТУРИЗМ»	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «МиКС»	Россия	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Диапазон»	Россия	51%	51%

29. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В период с отчетной даты и до выпуска отчетности Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию один дом проекта «Дзен кварталы» общей коммерческой площадью более 77 тыс. кв. м., один дом проекта «Деснаречье» общей коммерческой площадью более 122 тыс. кв. м. и один дом проекта «Бунинские кварталы» общей коммерческой площадью более 44 тыс. кв. м.

В январе 2026 года в ходе транзакции с связанной стороной произошло уменьшение чистых активов Группы в размере, не превышающем трех процентов их стоимости на 31 декабря 2025 года.

Приобретены девелоперские проекты «Всеволожск» и «Лаголово» в Ленинградской области. На дату приобретения площадь в строительстве составляет 54 тыс. кв. м. Стоимость приобретения проектов составила 650 млн. руб.

23 марта 2026 года Рейтинговое агентство «НКР» присвоило кредитный рейтинг Компании на уровне А+.ru со стабильным прогнозом.