ПАО «АПРИ»

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации..... 3

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 года 5

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года 7

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года 8

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года 9

Примечания

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности 11

2 Принципы составления финансовой отчетности.....17

3 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.....19

4 Новые стандарты и интерпретации.....20

5 Выручка 22

6 Доходы и расходы.....23

7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов) 25

8 Расходы на вознаграждение работникам.....26

9 Расход по налогу на прибыль.....26

10 Основные средства.....27

11 Инвестиции.....28

12 Запасы.....29

13 Дебиторская задолженность.....30

14 Аренда 30

15 Денежные средства и их эквиваленты.....32

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов 32

17 Капитал 33

18 Резервы 34

19 Кредиты и займы.....35

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность 42

21 Финансовые активы и обязательства.....43

22 Существенные дочерние предприятия 43

23 Условные активы и обязательства.....46

24 Связанные стороны 47

25 Существенная информация об учетной политике 49

26 События после отчетной даты 64

27 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО 65

АУДИТОРСКАЯ КОМПАНИЯ
МКПЦ

117630, Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3
Тел.: +7 (495) 201-02-20, mkpcn@mkpcn.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации

Акционерам публичного акционерного общества «АПРИ»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении публичного акционерного общества «АПРИ» (ОГРН 1197456003360) и его дочерних организаций (далее – Группа) по состоянию на 30 июня 2025 года и связанных с ним сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации (далее – сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в формировании вывода о данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает направление запросов, в первую очередь, лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в

соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Винокуров Дмитрий Михайлович
Генеральный директор аудиторской организации (ОРНЗ 22006009642)

[подпись]

Гуляева Анна Владимировна
Руководитель задания по проведению обзорной проверки промежуточной финансовой информации, по результатам которого составлено заключение (ОРНЗ 22006016267)

(подпись)

Аудиторская организация:

Общество с ограниченной ответственностью «Международный консультативно-правовой центр»,

117630, г. Москва, ул. Обручева, д. 23, корп. 3, эт. 11, пом. XXV, ком. 4И,

ОРНЗ 11606074503.

«26» августа 2025 года

	Прим	на 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		1 861 642	1 558 588
Долгосрочные инвестиции	11	585 168	547 405
Итого внеоборотных активов		**2 446 810**	**2 105 993**
Оборотные активы			
Запасы	12	28 544 200	25 214 542
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	19 655 239	21 041 288
Авансы выданные	13	10 618 483	11 236 892
Инвестиции	11	1 868 676	948 561
Переплата по налогу на прибыль		355 184	73 951
Денежные средства*	15	238 770	538 603
Итого оборотных активов		**61 280 552**	**59 053 837**
Всего активов		**63 727 362**	**61 159 830**

*В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 4 469 481 тыс. руб. на 30 июня 2025 года (на 31 декабря 2024 года в сумме 7 401 624 тыс. руб.).

	Прим.	на 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2024 года
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	17	1 115 439	1 115 439
Добавочный капитал		788 880	788 880
Нераспределенная прибыль		4 286 552	4 414 660
Доля неконтролирующих участников		1 644 520	2 041 361
Собственные акции		(14)	-
Всего собственного капитала		**7 835 377**	**8 360 340**
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	21 669 459	12 926 561
Отложенные налоговые обязательства		1 180 346	1 124 458
Долгосрочная кредиторская задолженность	20	928 821	371 105
Итого долгосрочных обязательств		**23 778 626**	**14 422 124**
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	19	13 655 802	18 948 808
Авансы полученные	20	10 738 405	11 859 265
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	5 656 781	4 694 564
Текущие обязательства по налогу на прибыль		133 810	175 539
Резервы	18	1 928 561	2 699 190
Итого краткосрочных обязательств		**32 113 359**	**38 377 366**
Всего обязательств		**55 891 985**	**52 799 490**
Всего собственного капитала и обязательств		**63 727 362**	**61 159 830**

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

С.В. Шаль

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	30 июня 2024 года (неаудированные данные)
Выручка	5	9 350 209	9 587 544
Себестоимость продаж		(5 160 216)	(5 358 329)
Валовая прибыль		**4 189 993**	**4 229 215**
Административные расходы	6(a)	(297 255)	(285 714)
Коммерческие расходы	6(b)	(701 170)	(595 966)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(7 621)	(31 551)
Прочие доходы	6(c)	65 611	313 572
Прочие расходы	6(d)	(355 823)	(224 730)
Результаты операционной деятельности		**2 893 735**	**3 404 826**
Финансовые доходы	7	66 427	50 271
Финансовые расходы	7	(1 771 938)	(1 648 689)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		**(1 705 511)**	**(1 598 418)**
Прибыль до налогообложения		**1 188 224**	**1 806 408**
Расходы по налогу на прибыль	9	(208 867)	(490 243)
Прибыль и общий совокупный доход за год,		**979 357**	**1 316 165**
		979 357	**1 316 165**
в том числе приходящаяся на долю:			
Акционерам компании		866 725	739 034
Держателям неконтролирующих долей		112 632	577 131

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

С.В. Шаль

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

	Капитал, причитающийся собственникам Компании						
	Уставный капитал	Собственные акции	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 1 января 2024 года	1 024 763		-	3 233 943	4 258 706	769 563	5 028 269
Прибыль за шесть месяцев 2024 года	-		-	739 034	**739 034**	577 131	**1 316 165**
Итого общий совокупный доход за шесть месяцев 2024 года	**-**		**-**	**739 034**	**739 034**	**577 131**	**1 316 165**
Операции с собственниками Компании							
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-		-	(18 645)	**(18 645)**	180 250	**161 605**
Итого операций с собственниками Компании	**-**		**-**	**(18 645)**	**(18 645)**	**180 250**	**161 605**
Остаток на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	**1 024 763**		**-**	**3 954 332**	**4 979 095**	**1 526 944**	**6 506 039**
Остаток на 1 января 2025 года	1 115 439		788 880	4 414 660	6 318 979	2 041 361	8 360 340
Общий совокупный доход за период							
Прибыль за шесть месяцев 2025 года	-		-	866 725	**866 725**	112 632	**979 357**
Итого общий совокупный доход за шесть месяцев 2025 года	**-**		**-**	**866 725**	**866 725**	**112 632**	**979 357**
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-		-	(994 833)	**(994 833)**	(509 473)	**(1 504 306)**
Выкуп собственных акций	**-**	**(14)**	**-**	**-**	**(14)**	**-**	**(14)**
Итого операций с собственниками Компании	**-**	**(14)**	**-**	**(994 833)**	**(994 847)**	**(509 473)**	**(1 504 320)**
Остаток на 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	**1 115 439**	**(14)**	**788 880**	**4 286 552**	**6 190 857**	**1 644 520**	**7 835 377**

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

С.В. Шаль

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения		**1 188 224**	**1 806 408**
Корректировки			
Амортизация		19 367	23 793
Операции в результате объединения бизнеса		(1 504 306)	(267 605)
Финансовые доходы	7	(66 427)	(50 271)
Финансовые расходы	7	1 771 938	1 648 689
Чистый убыток от обесценения нефинансовых активов		(7 438)	5 612
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		7 621	31 551
		1 408 979	**3 198 177**
Изменения			
Изменение запасов		(3 266 838)	(6 687 594)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		1 386 447	(6 932 202)
Изменение авансов выданных		620 494	(4 349 640)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		1 077 184	919 925
Изменение авансов полученных		(1 120 860)	5 799 149
Изменение резервов	18	(770 629)	1 592 137
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**(665 223)**	**(6 460 048)**
Налог на прибыль уплаченный		(139 738)	-
Проценты уплаченные	19	(3 141 494)	(1 112 368)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		**(3 946 455)**	**(7 572 416)**
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		14 758	19 083
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения		(1 380 297)	476 512
Поступления от выбытия инвестиций		2 316 767	381 157
Выдано займов		(279 812)	(74 569)
Поступления от погашения займов		917	77 328
Приобретение основных средств		(49 529)	(49 601)

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (неаудированные данные)	30 июня 2024 года (неаудированные данные)
Чистый поток денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности		**622 804**	**829 910**
Выкуп собственных акций		(14)	-
Финансовая аренда		(45 594)	-
Получение кредитов/займов	19	11 566 917	6 549 644
Погашение кредитов/займов	19	(8 497 491)	(2 598 413)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		**3 023 818**	**3 951 231**
Нетто (уменьшение)/ увеличение денежных средств		**(299 833)**	**(2 791 275)**
Денежные средства на начало периода		538 603	4 161 252
Денежные средства на конец периода	**15**	**238 770**	**1 369 977**

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

С.В. Шаль

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 13-66, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

(a) Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Российская Федерация. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований. Сохраняющаяся геополитическая напряженность, а также санкции, введенные рядом стран в отношении некоторых секторов российской экономики, российских организаций и граждан, по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономик.

В 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2025 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2024 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, до 13 сентября 2024 года составляла 18%, до 28 октября 2024 года составляла 19%, а 28 октября 2024 года была повышена до 21%. Совет директоров Банка России 6 июня 2025 года принял решение снизить ключевую ставку до 20% годовых. На 30 июня 2025г ключевая ставка Банка России также составляла 20%.

В июне 2024 года США ввели санкции в отношении Московской биржи, а также входящих в ее группу Национального клирингового центра (НКЦ) и Национального расчетного депозитария (НРД). В связи с этим с 13 июня 2024 года торги долларами и евро, а также инструментами, предполагающими использование этих валют при расчете, на Московской бирже были приостановлены. При этом операции с долларом США и евро продолжают проводиться на внебиржевом рынке. С момента приостановки торгов на Московской бирже официальные курсы доллара США и евро к рублю устанавливаются на основе данных отчетности кредитных организаций или данных цифровых платформ внебиржевых торгов.

В ноябре 2024 года США ввели санкции в отношении Банка ГПБ (АО), который является единственным уполномоченным банком, через который осуществляются расчеты за поставку природного газа иностранными покупателями.

Ожидаются дальнейшие санкции и ограничения в отношении зарубежной деловой активности российских организаций, а также дальнейшие негативные последствия для российской экономики в целом, но оценить в полной мере степень и масштаб возможных последствий не представляется возможным.

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации.

В течение периода были установлены следующие существенные курсы иностранных валют:

	30 июня 2025г., руб.	**31 декабря 2024 г., руб.**
1 доллар США	78,4685	101,6797
1 евро	92,2785	106,1028

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием нестабильности на внешнеполитическом контуре, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могли бы рассматриваться как факторы неопределенности в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

(b) Организационная структура и деятельность Группы

ПАО «АПРИ» и его дочерние предприятия зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. ПАО «АПРИ» (далее – Компания) создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, Компания работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья.

На отчетную дату Группа занимала второе место в Челябинской области по объему текущего строительства жилой недвижимости с 9,53% долей рынка. В Свердловской области компания занимает 21 место по объему текущего строительства. По данным ЕРЗ.РФ на 30.06.2025 г.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг.

Стратегическим направлением развития Группы является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В 2025 году компания продолжила осваивать новые рынки, стартовали продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), ведется проектирование в рамках приобретенного проекта во Владивостоке, подготовка к проектированию и строительству в Ставропольском крае и Ленинградской области.

В целях ускорения темпов развития, диверсификации проектов и расширения регионов присутствия группа развивает направление оказания девелоперских услуг. Группа приобретает участки, формирует и утверждает градостроительную документацию проекта, а также пакет документов для получения проектного финансирования и продает частично права реализации данного проекта, оставаясь в качестве управляющего девелопера и имея интерес в качестве доли участия в проекте.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ:

- Загородный район «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) — это флагманский проект группы компаний «АПРИ». Концептуальный загородный жилой комплекс с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».
  Общая площадь проекта: 640 000 кв. м.
  Строительство стартовало в сентябре 2017 года. Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв. м. (96 жилых домов), строительство завершено.
  В 2022 году стартовало строительство второй очереди общей площадью более 400 тыс. кв. м. жилья. На отчетную дату введено в эксплуатацию 117,74 тыс. кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений.
  Период реализации второй очереди проекта: 2021-2026 гг.
  Особенности проекта:
  Наличие социальной, спортивной, торговой и досуговой инфраструктуры. В декабре 2022 года открыл свои двери муниципальный детский сад №77 на 350 воспитанников, в январе 2023 года - муниципальный "ИТ-Лицей Привилегия" на 1100 мест, продолжает работать поликлиника "Полимедика", в которой жителей принимают по полисам ОМС. В 2023 году на территории загородного района построили сразу два крупных спортивных объекта – Академию спорта и фитнес-центр «Bright Fit». С каждым годом все активнее развивается торговая инфраструктура, на территории ЖК работают крупные федеральные сетки гипермаркетов (СПАР, Магнит, Магнит-Косметик), открыты аптеки, магазины у дома, салоны красоты, пункты доставки, частные образовательные центры и прочее.

- «Парковый-Премиум» (г. Челябинск) - жилой комплекс, состоящий из 21 десятиэтажного многоквартирного жилого дома. Экологически чистое направление, 5 минут до города, большие детские и спортивные площадки делают "Парковый Премиум" комфортным для семейного проживания. Ценовая категория жилья - «Комфорт».
  Общая площадь проекта: около 186 тыс. кв. м. На отчетную дату введено в эксплуатацию 170,83 тыс. кв. м. (20 жилых домов)
  Период реализации проекта: 2021-2025 гг.
  Особенности проекта:
  В проекте реализуются элементы, которые привычнее всего видеть в новостройках Бизнес- класса - облицовка фасада первого этажа клинкерным кирпичом, панорамные окна, парадные с благородной дизайнерской отделкой, улучшенные лифтовые кабины. Для безопасности жителей вся территория ЖК огорожена, въезд осуществляется только через специально оборудованное КПП, дворы реализованы по концепции "без машин", в 2022 году завершилось строительство большого спортивно-игрового сквера с современными детскими игровыми площадками и открытой зоной ворк-аут, а в 2023 году ввели в эксплуатацию отдельное двухэтажное здание, где расположились два сетевых магазина, а также представители малого формата торговли.

- «Притяжение» (г. Челябинск) – загородный жилой комплекс из разноэтажных жилых домов. Первый комплекс комфорт-класса, находящийся в 20 минутах езды от центра Челябинска, с горнолыжной трассой, массой спортивных пространств и парком аттракционов в шаговой доступности. На отчетную дату введено в эксплуатацию 135, 59 тыс. кв. м. жилья и нежилых помещений.
  Общая площадь проекта: 200 000 кв. м.
  Период реализации проекта: 2022-2026
  Особенности проекта:
  Все дома на территории проекта будут обладать повышенной энергоэффективностью за счет пятислойных стен, жилой комплекс будет иметь собственный выход в всесезонный мультикурорт «ФанПарк». Вся территория проекта будет объединена единой вело-пешеходной аллеей. Парадные будут иметь дизайнерскую отделку и эргономичные места общего пользования.

- «Малый Исток» (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка общей площадью 11 тыс. кв. м жилья. Проектирование завершено, ведется работа по получению разрешений на строительство и выходу на строительную площадку.

- «ТвояПривилегия» в Академическом (г. Екатеринбург) – это масштабирование флагманского проекта малоэтажного строительства на рынок соседнего региона. В настоящее время ведется строительство первой очереди: восемь трех и четырехэтажных домов общей площадью 95 тыс. квадратных метров. Введен в эксплуатацию первый дом проекта. Введены в эксплуатацию первые два дома проекта – 25, 98 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк».
  Период реализации проекта: 2022-2025
  Особенности проекта:
  "ТвояПривилегия" в Академическом — это малоэтажная застройка, квартиры с террасами на первом этаже или крыше, двухуровневые квартиры и квартиры с собственным входом, дворы без машин, что делает "Привилегию" в Екатеринбурге популярным местом для жизни.

- «Грани», (г. Челябинск) – проект строительства уникального жилого комплекса в самом центре города Челябинска. Проект будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью, расположенных в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Ценовая категория жилья - «Бизнес». В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта.
  Общая площадь проекта: 38 тыс. кв. м.
  Период реализации проекта: 2023-2028
  Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс. кв. м., подземного паркинга и комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв. 2026, а полностью объект будет сдан в 2028 году.

- «О. Русский» (г. Владивосток) – проект комплексного развития территории на О. Русский, г. Владивосток. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона в формате флагманского проекта Группы «ТвояПривилегия» в ценовом сегменте «Комфорт», включающего жилье с видовыми квартирами и коммерческие помещения. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство. Заключен договор с Банком «Дом.РФ» на проектное финансирование.
  Период реализации проекта: 2022-2026 гг.

- «Попов Лог» (г. Екатеринбург) – проект строительства жилого микрорайона в Свердловской области в ценовом сегменте «Комфорт». Проект предусматривает возведение 974,5 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений, включающего 3 образовательных центра на 1200 школьников и 350 малышей детсада в каждом и отдельно 2 детских сада на 350 мест; медицинский центр, академию спорта, образовательный центр (досуговый), библиотеку, пожарное депо, торгово-развлекательный центр и иную коммерческую недвижимость. В настоящее время ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешений на строительство.
  Период реализации проекта 2024-2034 гг.

- Всесезонный мультикурорт «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневского водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях. На текущий момент на спортивном склоне (тюбинг и трасса для обучения лыжи/сноуборд) запущена малая гора, работает тюбинговая трасса и малая трасса для катания на лыжах и сноуборде, открыт прокат и предоставляются услуги инструкторов. В летнем режиме будет работать тюбинг (установлено всесезонное покрытие). По большому склону завершены проектные работы, ведется отсыпка тела большой горы. Готовится яхт-клуб к началу сезона. В парке аттракционов заканчивается монтаж аттракционов и инженерных сетей. В проектировании находятся объекты строительства — акватермальный и гостиничный комплекс, выполнена геология.
  Общая площадь курорта – 63,3 га.
  Период реализации проекта: 2023-2026 гг.

- Макеева/ Университетская Набережная (г. Челябинск) – проект на пересечении ул. Академика Макеева и ул. Университетская Набережная города Челябинска. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

- Железноводск (г. Железноводск) – проект в историческом центре города Железноводска рядом с Лермонтовским бюветом. Проект предусматривает возведение более 40 тыс. кв. м недвижимости, включающую апартаменты и рекреационно – оздоровительные объекты в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование.
  Период реализации проекта: 2024-2027 гг.

- «АПРИ Нева» (г. Санкт-Петербург) – проект жилищного строительства в Ленинградской области, граничащий с районом Петергоф г. Санкт-Петербурга. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона более 150 тыс. кв. м жилья в скандинавском стиле в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование. Период реализации проекта: 2024-2031 гг.

(c) Информация об основных акционерах

	На 30 июня 2025 года		**На 31 декабря 2024 года**	
	руб.	**%**	**руб.**	**%**
Е.Н. Бугрова	123 177 166	11,04	123 177 166	11,04
Т.В. Карабинцев	387 144 246	34,71	387 144 246	34,71
А.О. Иванов	84 209 602	7,55	84 209 602	7,55
Л.В. Букреева	197 083 066	17,67	197 083 066	17,67
А.Д. Овакимян	167 519 706	15,02	167 519 706	15,02
Прочие участники	156 305 431	14,01	156 305 431	14,01
	1 115 439 217	**100,00**	**1 115 439 217**	**100,00**

(d) Информация о составе Совета директоров и составе членов Правления Общества

Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 30.06.2025 год Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 3/25 от 27.06.2025 г.	**Состав членов Правления ПАО АПРИ на 30.06.2025 года** Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 9/25 от 25.04.2025 г.
Букреев Александр Сергеевич Карабинцев Тимофей Владиславович Крутолапов Павел Дмитриевич Овакимян Алексей Дмитриевич Пичугин Иван Владимирович Толмачев Дмитрий Евгеньевич Савченков Владимир Васильевич	Шаль Сергей Вернерович Бугрова Елена Николаевна Крутолапов Павел Дмитриевич Степанищев Артем Сергеевич

Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 31.12.2024 года Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 6/24 от 12.09.2024 г.	**Состав членов Правления ПАО АПРИ на 31.12.2024 года** Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 28/24 от 12.12.2024 г.
Букреев Александр Сергеевич Козлов Евгений Валерьевич Овакимян Алексей Дмитриевич Пичугин Иван Владимирович Савченков Владимир Васильевич Толмачев Дмитрий Евгеньевич	Шаль Сергей Вернерович; Абакумов Олег Юрьевич; Бугрова Елена Николаевна; Крутолапов Павел Дмитриевич; Степанищев Артем Сергеевич.

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Принцип соответствия МСФО

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.) и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в российских рублях, округлены до ближайшей тысячи, за исключением случаев, когда указано иное.

(c) Основа подготовки

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность состоит из раскрываемого сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 г., раскрываемых сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к раскрываемой сокращенной промежуточной консолидированной отчетности. Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность должна рассматриваться вместе с аудированной консолидированной финансовой отчетностью за год,

закончившийся 31 декабря 2024 года, подготовленной в соответствии с МСФО. Руководство считает, что информация раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности при условии, что она будет использоваться вместе с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2024 год и соответствующими примечаниями.

В настоящей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности по МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, в котором эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых этими изменениями.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения учетной политики и оказывающие наиболее значительное влияние на суммы, отражаемые в сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

(e) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности

С целью сопоставимости сравнительной информации в сокращенном промежуточном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, отчисления в Фонд ПИК были перенесены из Прочих расходов в Коммерческие расходы в сумме 225 391 тыс. руб.

тыс. руб.	30 июня 2024 года	Реклассификация	30 июня 2024 года (пересмотрено)
Коммерческие расходы	(370 575)	(225 391)	(595 966)
Отчисления в ФОНД ПИК	-	(225 391)	(225 391)
Прочие расходы	(450 121)	225 391	(224 730)
Отчисления в ФОНД ПИК	(225 391)	225 391	-

В сокращенном промежуточном консолидированном отчете о движении денежных средств скорректированы сравнительные показатели за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года.

Наименование показателя	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	Сумма корректировки	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (пересмотрено)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	1 749 835	(829 910)	919 925
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	**(5 630 138)**	**(829 910)**	**(6 460 048)**
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	**(6 742 506)**	**(829 910)**	**(7 572 416)**

3 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» (выпущены 15 августа 2023 года, вступают в силу с 1 января 2025 года)

Поправки уточняют порядок определения конвертируемости валюты и текущего обменного курса в случае отсутствия возможности обмена одной валюты на другую. Валюта считается конвертируемой, если ее можно обменять через рыночный или обменный механизм с обычной административной задержкой, создающий юридически защищенные права и обязанности. Удалено требование использовать первый доступный курс в случае временного отсутствия конвертируемости. Вместо этого организации должны оценить текущий обменный курс на дату оценки, который отражает курс, по которому между участниками рынка могла бы быть совершена обычная обменная операция в текущих экономических условиях. Оценка может основываться на наблюдаемых обменных курсах или других методах оценки. Поправки также вводят новые требования к раскрытию информации о влиянии, рисках, расчетных курсах и методах оценки при отсутствии конвертируемости.

При первоначальном применении поправок пересчет сравнительной информации не требуется. Монетарные и немонетарные статьи, оцениваемые по справедливой стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по рассчитанному текущему обменному курсу на дату первоначального применения. Корректировки отражаются в нераспределенной прибыли (при отсутствии конвертируемости между функциональной и иностранной валютами) или в разницах от пересчета иностранной валюты в капитале (при отсутствии конвертируемости между функциональной валютой и валютой представления).

Ожидаемое влияние: Группа оценивает потенциальное влияние поправок на свои операции в юрисдикциях с ограниченной конвертируемостью валют. На текущий момент значительного воздействия на консолидированную финансовую отчетность не ожидается, однако Группа продолжает анализ возможных эффектов.

4 Новые стандарты и интерпретации

Ежегодные усовершенствования МСФО (Annual Improvements to IFRS Accounting Standards — Volume 11) (выпущены 18 июля 2024 года, вступают в силу с 1 января 2026 года, с возможностью досрочного применения)

Поправки в рамках ежегодных усовершенствований затрагивают пять стандартов МСФО, устраняя редакционные и смысловые несоответствия для повышения ясности требований. Изменения включают:

- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение международных стандартов финансовой отчетности»: Уточнение исключений из ретроспективного применения в части учета хеджирования для организаций, впервые применяющих МСФО, и устранение несоответствий с МСФО (IFRS) 9.

- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и сопутствующее руководство: Уточнение формулировок о справедливой стоимости, раскрытии отложенной разницы между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также требований к раскрытию информации о кредитном риске и прибыли/убытке от прекращения признания финансовых активов с продолжающимся участием. Уточняется, что оценка справедливой стоимости должна включать информацию о существенных ненаблюдаемых исходных данных с отсылкой на МСФО (IFRS) 13.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»: Уточнение порядка учета прекращения признания обязательств по аренде (прибыль или убыток отражаются в отчете о прибыли или убытке) и оценки торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании на основе МСФО (IFRS) 15, если она не содержит значительного финансового компонента.

- МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность»: Уточнение определения «агента де-факто», включая случаи, когда сторона действует в интересах инвестора под руководством лиц, контролирующих деятельность инвестора.

- МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств»: Уточнение наименования методов учета дочерних, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Ожидаемое влияние: Группа предварительно оценила влияние данных поправок и не ожидает существенного воздействия на консолидированную финансовую отчетность. Группа продолжит анализ возможных эффектов до вступления стандартов в силу.

Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 «Классификация и оценка финансовых инструментов» (выпущены 30 мая 2024 года, вступают в силу с 1 января 2026 года)

Поправки уточняют порядок оценки финансовых активов с характеристиками, связанными с экологическими, социальными и корпоративными критериями (ESG), определяя, следует ли оценивать такие активы по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Также уточняется дата прекращения признания финансовых активов и обязательств при расчетах через электронные платежные системы. Вводится возможность выбора учетной политики для прекращения

признания финансового обязательства до проведения платежа, если: (а) платежное поручение не может быть отозвано; (б) организация не имеет доступа к денежным средствам; (в) расчетный риск незначителен. Дополнительно вводятся требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками.

Ожидаемое влияние: Группа анализирует влияние поправок, особенно в части финансовых активов с ESG-характеристиками и расчетов через электронные платежные системы. На текущий момент значительного воздействия не ожидается, но анализ продолжается.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 года, вступает в силу с 1 января 2027 года)

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1 и вводит три категории доходов и расходов (операционные, инвестиционные, финансовые) в отчете о прибыли или убытке, а также новые промежуточные итоги, включая операционную прибыль и прибыль до финансовых доходов/расходов и налогов. Стандарт требует сверки альтернативных показателей эффективности, установленных руководством, с итогами, предусмотренными МСФО. Также вводятся принципы агрегации и детализации информации, требования к представлению операционных расходов и раскрытию информации о расходах, классифицированных по характеру, включая статьи, обозначенные как «прочие».

Ожидаемое влияние: Группа оценивает влияние МСФО (IFRS) 18 на структуру отчета о прибыли или убытке и раскрытия. Ожидается, что потребуется пересмотр внутренних процессов подготовки отчетности для соответствия новым требованиям. Значительного влияния на финансовые показатели не ожидается, но возможны изменения в представлении данных.

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 года, вступает в силу с 1 января 2027 года)

Стандарт позволяет дочерним организациям, не имеющим публичной отчетности, применять МСФО с сокращенными раскрытиями, если их материнская компания готовит консолидированную отчетность по МСФО, доступную публично. Это применимо к дочерним организациям, чьи инструменты не котируются на бирже и которые не удерживают активы в доверительном управлении для широкого круга лиц.

Ожидаемое влияние: Группа анализирует применимость МСФО (IFRS) 19 к своим дочерним организациям. На текущий момент стандарт не считается применимым, так как дочерние организации Группы либо готовят публичную отчетность, либо применяют национальные стандарты.

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года, дата вступления в силу не определена)

Поправки устраняют несоответствия между МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28, требуя полного признания прибыли или убытка при продаже или взносе активов, составляющих бизнес, и частичного признания в случае, если активы не составляют бизнес.

Ожидаемое влияние: Группа не ожидает существенного влияния, так как сделки с ассоциированными организациями и совместными предприятиями ограничены. Анализ возможных эффектов продолжается.

Общий подход Группы

Группа не применяла досрочно ни один из перечисленных стандартов, интерпретаций или поправок. Ожидается, что большинство изменений не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, за исключением возможных изменений в раскрытиях и представлении информации. Группа продолжает оценивать влияние новых и измененных стандартов и будет корректировать учетные политики и процессы подготовки отчетности по мере необходимости.

5 Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	**7 742 631**	**9 557 544**
ТвояПривилегия, г. Челябинск	2 567 776	2 490 149
Парковый Премиум, г. Челябинск	1 010 374	1 237 052
Притяжение, г. Челябинск	1 703 742	3 381 706
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	1 666 477	928 763
ЖК Грани, г. Челябинск	754 046	71 885
Коммерческие помещения (Западный берег)	40 216	1 447 989
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	**1 570 430**	**30 000**
Аренда	37 023	-
Услуги по управлению	125	
	9 350 209	**9 587 544**

Ниже представлены совокупные показатели выручки и объема продаж по указанным проектам.

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Совокупная выручка по проектам (справочно)			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	тыс. руб.	2 567 776	2 490 149
Парковый Премиум, г. Челябинск	тыс. руб.	1 010 374	1 237 052
Притяжение, г. Челябинск	тыс. руб.	1 703 742	3 381 706
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	тыс. руб.	1 666 477	928 763

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
ЖК Грани, г. Челябинск	тыс. руб.	754 046	71 885
Коммерческие помещения (Западный берег)	тыс. руб.	40 216	1 447 989
		7 742 631	**9 557 544**
Объем заключенных договоров продаж за период			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	13 226	14 306
	тыс. руб.	1 777 261	1 714 392
Парковый Премиум, г. Челябинск			
	кв.м.	5 817	12 465
	тыс. руб.	878 562	1 547 032
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	10 561	27 020
	тыс. руб.	1 256 767	3 205 812
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	10 669	2 405
	тыс. руб.	1 809 786	367 533
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	6 473	2 766
	тыс. руб.	1 269 343	553 504
Коммерческие помещения (Западный берег)	кв.м.	2 281	32 971
	тыс. руб.	198 974	3 443 592
	кв.м.	**49 027**	**91 933**
	тыс. руб.	**7 190 693**	**10 831 865**

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(16 938)	(18 753)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(626)	(10 566)
Имущественные налоги	(2 736)	(1 051)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(102 967)	(88 328)
Оплата труда и страховые взносы	(123 043)	(109 544)
Программное обеспечение	(11 385)	(16 313)
Прочие управленческие расходы	(16 833)	(21 093)
Расходы по выпуску ценных бумаг	-	(14 142)
Материальные затраты	(7 573)	(4 334)
Услуги связи	(2 006)	(1 590)
Транспортные и командировочные расходы	(13 148)	-
	(297 255)	**(285 714)**

(b) Коммерческие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Агентское вознаграждение	(131 645)	(138 209)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(2 429)	(5 040)
Коммунальные услуги по непереданным квартирам	(61 524)	(8 080)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(35 086)	(54 610)
Прочие коммерческие расходы	(10 337)	(25 690)
Оплата труда и страховые взносы	-	(1 885)
Регистрация объектов недвижимости	(65 451)	(11 115)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(41 964)	(26 705)
Отчисления в ФОНД ПИК	(152 081)	(225 391)
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(31 791)	-
Аренда помещения	(4 096)	(1 635)
Реклама	(163 311)	(95 713)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(1 455)	(1 893)
	(701 170)	**(595 966)**

(c) Прочие доходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	2 254	100
Реализация материалов	3 006	1 131
Сдача в аренду имущества	16 705	21 636
Прочие доходы	7 485	23 100
Прочая реализация	757	
Изменение резерва под обесценение нематериальных активов	35 404	-
Доходы от выгодной покупки (объединение компаний)	-	267 605
	65 611	**313 572**

(d) Прочие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(168 993)	(41 654)
Штрафы по 214-ФЗ	(30 573)	(65 587)
Прочие расходы	(31 694)	(55 539)
Расходы на услуги банков	(66 215)	(15 744)
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	(21 076)	(23 061)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(5 744)	(5 612)
Представительские расходы	(2 623)	(2 586)
Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках	(2 850)	-
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	-	(13 515)
Себестоимость реализации прочего имущества	(750)	-
Благотворительность	(25 305)	(1 432)
	(355 823)	**(224 730)**

7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Финансовые доходы		
Проценты банка	14 861	19 053
Проценты по договорам займа	51 168	31 218
Восстановление резерва по обесценению финансовых активов	398	-
	66 427	50 271
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(678 824)	(344 296)
Проценты по договорам займа	(180 594)	(47 983)
Проценты по кредитным договорам	(856 614)	(1 013 272)
Прочие финансовые расходы	(55 906)	(219 233)
Убытки от обесценения финансовых активов	-	(23 905)
	(1 771 938)	(1 648 689)
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	**(1 705 511)**	**(1 598 418)**

8 Расходы на вознаграждение работникам

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(123 043)	(109 544)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	-	(1 885)
	(123 043)	**(111 429)**

9 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 25% (в 2024 году: 20%)

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(152 979)	(101 897)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(55 888)	(388 346)
Расход по налогу на прибыль	(208 867)	(490 243)

10 Основные средства

Первоначальная стоимость	**Автомобили и строительная техника**	**Здания, сооружения, помещения**	**Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки**	**Мебель и офисное оборудование**	**ИТОГО**
Сальдо на 1 января 2024 года	**124 098**	**504 082**	**34 020**	**40 201**	**702 401**
Поступления	25 002	545 869	36 207	13 385	620 463
Выбытия	(1 285)	(105 708)	(10 921)	(10 670)	(128 584)
Сальдо на 30 июня 2024 года	**147 815**	**944 243**	**59 306**	**42 916**	**1 194 280**
Сальдо на 1 января 2025 года	210 948	1 297 892	168 838	50 550	1 728 228
Поступления	25 665	497 071	166 635	1 199	690 570
Выбытия	(510)	(217 557)	(109 965)	(41)	(328 073)
Сальдо на 30 июня 2025 года	**236 103**	**1 577 406**	**225 508**	**51 708**	**2 090 725**
Амортизация					
Сальдо на 1 января 2024 года	(39 045)	(58 021)	(8 449)	(7 125)	(112 640)
Амортизация за отчетный год	(11 219)	(29 170)	(4 980)	(3 315)	(48 684)
Амортизация выбывших ОС	1 028	11 377	3 202	3 547	19 154
Сальдо на 30 июня 2024 года	**(49 236)**	**(75 814)**	**(10 227)**	**(6 893)**	**(142 170)**
Сальдо на 1 января 2025 года	(63 167)	(81 018)	(13 781)	(11 674)	(169 640)
Амортизация за отчетный год	(21 146)	(42 082)	(10 609)	(2 997)	(76 834)
Амортизация выбывших ОС	486	15 929	976	-	17 391
Сальдо на 30 июня 2025 года	**(83 827)**	**(107 171)**	**(23 414)**	**(14 671)**	**(229 083)**
Балансовая стоимость					
на 1 января 2024 года	**85 053**	**446 061**	**25 571**	**33 076**	**589 761**
на 30 июня 2024 года	**98 579**	**868 429**	**49 079**	**36 023**	**1 052 110**
на 1 января 2025 года	**147 781**	**1 216 874**	**155 057**	**38 876**	**1 558 588**
на 30 июня 2025 года	**152 275**	**1 470 235**	**202 094**	**37 037**	**1 861 642**

11 Инвестиции

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные инвестиции		
Займы выданные	30 000	30 099
Инвестиции в ассоциированные компании	546 332	500 849
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	8 836	16 457
Итого долгосрочные инвестиции	**585 168**	**547 405**
Краткосрочные инвестиции		
Займы выданные	755 264	462 070
Прочие инвестиции	1 113 412	486 491
Итого краткосрочные инвестиции	**1 868 676**	**948 561**
Итого инвестиции	**2 453 844**	**1 495 966**

Прочие инвестиции включают в себя земельные участки и водные ресурсы с неопределенным будущим использованием, не отнесенные еще к конкретным девелоперским проектам.

Займы выданные

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
тыс. руб.	**на 30 июня 2025 года**	**на 31 декабря 2024 года**		
Долгосрочные займы				
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	-	99	28.01.2026	18,52%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	30 000	30 000	28.12.2026	22,77%
Итого	**30 000**	**30 099**		
Краткосрочные займы				
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	99	-	28.01.2026	18,52%
ОК-ФИНАНС ООО	-	26 000	31.12.2025	5% / 5,2%
Салтыков А.В.	2 300	2 300	01.08.2025	2/3 ключевой ставки
СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО	-	917	31.12.2025	16%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	260 000	31.12.2025	10%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	3 572	-	30.09.2025	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	175 063	8 923	31.12.2025	ключевая ставка+2%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	113 360	79 380	31.12.2025	ключевая ставка

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
тыс. руб.	**на 30 июня 2025 года**	**на 31 декабря 2024 года**		
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	59 550	59 550	31.12.2025	12%
Лосев Александр Леонидович	10 000	10 000	31.12.2025	ключевая ставка
СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО	21 050	-	31.12.2025	ключевая ставка+2%
АПРИФАРМ ООО	37 350	-	31.07.2025	ключевая ставка
СЗ 45-Й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО	70	-	31.12.2025	9%
СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО	50 000	-	31.12.2025	ключевая ставка+2%
СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО	50	-	31.12.2025	9%
ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ N8597 ПАО СБЕРБАНК	7 800	-	22.09.2025	11,24%
ТЕХСТРОЙ ООО	15 000	15 000	вексель, по предъявлению	34%
Итого	**755 264**	**462 070**		

12 Запасы

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	10 342 530	6 214 618
Затраты по строящимся объектам	16 276 744	16 714 745
Объекты на регистрации	42 683	56 192
Товарно-материальные ценности	1 781 769	2 035 434
Права аренды	100 939	199 328
Земельные участки под строительство	2 557	2 557
Прочие запасы	76	119
Обесценение запасов	(3 098)	(8 451)
	28 544 200	**25 214 542**

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

13 Дебиторская задолженность

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая и прочая дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей объектов строительства	930 880	156 358
Активы по договорам реализации недвижимости	16 724 649	17 914 996
Расчеты по договорам цессии	33 232	667 471
Задолженность работников организации	9	56
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	1 588	9 223
Прочая дебиторская задолженность	118 293	213 244
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	140 851	51 578
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	1 289 990	1 300 054
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	63 417	90 801
Задолженность покупателей земельных участков	319 400	565 000
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	37 323	77 298
Резерв под обесценение	(4 393)	(4 791)
	19 655 239	**21 041 288**
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	9 760 109	10 464 821
Прочие авансы	935 333	833 421
Аванс для участия в аукционе за право приобретения проекта	-	16 495
Резерв под обесценение	(76 959)	(77 845)
	10 618 483	**11 236 892**
	30 273 722	**32 278 180**

14 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателем по договорам выступает АО «Дом.РФ», а также министерства имущества в Челябинской и Курганской областях. Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках.

- договорами аренды офиса. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург, в г. Миасс, в г. Железноводск, в г. Владивосток по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.

- договорами финансовой аренды на технику и оборудование.

- Договорами аренды водопользования акватории прудов в г. Москва и договорами по приобретению права на заключение договоров пользования водными объектами в г. Москва.

Активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе основных средств. Ниже представлено изменение в течение отчетного периода:

	Земельные участки	**Здания и сооружения**	**Автомобили, техника и оборудование**	**Водопользование**	**Итого**
на 1 января 2024 года	**328 768**	**122 037**	**51 011**	**-**	**501 816**
Поступление	11 801	77 821	46 382	-	136 004
Амортизация	(76 870)	(23 847)	(12 171)	-	(112 888)
на 30 июня 2024 года	**263 699**	**176 011**	**85 222**	**-**	**524 932**
на 1 января 2025 года	**201 304**	**169 031**	**110 974**	**100 863**	**582 172**
Поступление	2 106	439 676	25 517	237	467 536
Выбытие/ модификация	(9 347)	(10 053)	(10 857)	52	(30 205)
Амортизация	(91 415)	(32 347)	(15 151)	(2 579)	(141 492)
на 30 июня 2025 года	**102 648**	**566 307**	**110 483**	**98 573**	**878 011**
В том числе отражены в составе:					
Основных средств					**676 788**
Запасов					**100 939**
Инвестиции					**100 284**

Обязательства по аренде включают финансовую и операционную аренду. В течение отчетного периода Группа признала следующие обязательства по аренде:

тыс. руб.	**30 июня 2025 года**	**31 декабря 2024 года**
Долгосрочные обязательства по аренде	657 316	230 879
Краткосрочные обязательства по аренде	441 367	532 086
Итого обязательств по аренде	**1 098 683**	**762 965**

Обязательства по аренде отражены в составе долгосрочной кредиторской задолженности и краткосрочной торговой и прочей кредиторской задолженности соответственно.

Процентные расходы, включенные в финансовые расходы за 6 месяцев 2025 года, составили 56 495 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024г.: 14 163 тыс. руб.).

15 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Остатки на банковских счетах в рублях	238 770	538 603
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	**238 770**	**538 603**
Остаток денежных средств на счетах эскроу	4 469 481	7 401 624
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	**4 708 251**	**7 940 227**

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в консолидированном отчёте о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия. Снижение остатка денежных средств на счетах эскроу связано с вводом ряда домов в эксплуатацию и, соответственно, раскрытием ряда счетов, а также с замедлением темпов начала новых проектов.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019, финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Договорные условия, раскрытые в примечании, не ограничивают возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах.

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы.

(b) Запасы

На 30 июня 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи выявлено не было.

По результатам теста на обесценение незавершенного строительства мы сделали вывод, что признаки обесценения отсутствуют.

Анализ чистой возмещаемой стоимости незавершенного строительства, квартир и готовой продукции был проведен на основании следующих допущений:

- Поступление денежных средств прогнозировалось как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах.
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства
- Учитывая снижение темпов роста цен на жилье и замедление рынка недвижимости, в ходе проведения теста мы начислили дополнительный резерв на расходы по кредитованию, учитывающий текущие рыночные ставки.

Группа проанализировала движение материалов и провела восстановление списания части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода, на сумму 5 353 тыс.руб. (за 6 месяцев 2024 года материалы были списаны на сумму 5 612 тыс.руб.).

(c) Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, дебиторская задолженность покупателей и заказчиков

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и восстановила резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 2 085 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024 года резерв под обесценение задолженности был признан в размере 13 429 тыс. руб.).

(d) Списание кредиторской задолженности после истечения срока исковой давности

В отчетном периоде была списана кредиторская задолженность после истечения срока исковой давности в сумме 22 222 тыс. руб. (за 6 месяцев 2024 года – 372 тыс. руб.)

17 Капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2025 года составил 1 115 439 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, базовая прибыль на акцию составляет 0,92 руб. (1,76 руб. за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года). На 30 июня 2025г. и на 30 июня 2024г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

(b) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение отчетного периода изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

18 Резервы

тыс. руб.	**Резерв на расходы по завершению строительства**	**Резерв по неиспользованным отпускам**	**Резерв по гарантийным обязательствам**	**Резерв по судебным разбирательствам**	**ИТОГО**
Сальдо на 1 января 2025 года	2 659 183	16 329	5 809	17 869	2 699 190
Резервы, начисленные в отчетном году	1 666 304	10 093	-	14 247	1 690 644
Резервы, использованные в отчетном году	(2 442 646)	(5 839)	(1 739)	(11 049)	(2 461 273)
Сальдо на 30 июня 2025 года	**1 882 841**	**20 583**	**4 070**	**21 067**	**1 928 561**

1 Резервы на расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимого для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

2 Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

19 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	**30 июня 2025 года**	**31 декабря 2024 года**
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	16 728 411	9 978 672
Облигационные займы	4 844 757	2 858 327
Займы	96 291	89 562
	21 669 459	**12 926 561**
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	12 798 298	17 264 292
Облигационные займы	307 607	1 032 317
Займы	549 897	652 199
	13 655 802	**18 948 808**
	35 325 261	**31 875 369**

По состоянию на 30.06.2025 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 29 526 709 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 обязательства по проектному финансированию составляли 27 242 964 тыс.руб. По состоянию на 30.06.2025 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 81,44 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ НЕВА», ООО «Специализированный застройщик «Апри Флай Курорт»);

- поручительство: ПАО «АПРИ», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», Клюкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Карабинцев Д.А., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия -4», Матюк В.И., ООО УЗТМ); ИП Клюкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнес-3»;
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры 7,8,9,10,12,13 комплекса мкрн.Привилегия, готовые квартиры в жилых домах 54-69 мкрн.Притяжение);
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика).

(a) Получение и погашение проектных кредитов

За 6 месяцев 2025 года было получено проектное финансирование на общую сумму 8 913 млн.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани», мкрн.Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 7 001 млн.руб.

Также осуществлялось финансирование на цели реализации новых проектов (приобретение земельных участков, разработку ИРД, приобретение долей в уставных капиталах новых компаний, СМР, маркетинговые исследования, строительство инфраструктуры и др.) группой компаний.

(b) Выпуск и погашение облигаций

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 13%
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 02.09.2025
Срок обращения – 1 456 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 23.06.2022 в обращении на Московской Бирже находились Биржевые облигации серии БО-П05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 18% на 5-8 купоны, 22% на 9-12 купоны.
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 19.06.2025. Погашены в полном объеме.
Срок обращения – 1 092 дней (3 года)
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 11 и 12 купонов.

- С 08.11.2022 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-01, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 21% на 5-8 купоны, 28% на 9-12 купоны, размер процентной ставки на 13-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 03.11.2026
Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 50% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 15 и 16 купонов.

- С 27.04.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-02, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 18% на 1-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 22.04.2027
Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 19.09.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-03, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 750 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 21% на 1-4 купоны, 24% на 5-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 14.09.2027
Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 22.12.2023 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-04, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 250 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24% на 1-4 купоны, 32% на 5-8 купоны, размер процентной ставки на 9-16 купоны будет определен позже, согласно п. 6.3. Программы биржевых облигаций серии 002Р.
Купонный период – 91 день
Дата погашения – 17.12.2027

Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 12.11.2024 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-05, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 142 093 тыс. руб.
  Размер купона, годовых – 30% на 1-4 купоны, размер процентной ставки на 5-16 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
  Купонный период – 91 день
  Дата погашения – 07.11.2028
  Срок обращения – 1 456 дней (4 года)
  Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 13,14,15 и 16 купонов.

- С 26.11.2024 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-06, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 30 950 тыс. руб.
  Размер купона, годовых – КС+8% на 1-18 купоны, размер процентной ставки на 19-49 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
  Купонный период – 30 дней
  Дата погашения – 05.12.2028
  Срок обращения – 1 470 дней (4 года)
  Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 40,43,46 и 49 купонов.

- С 12.02.2025 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-07, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 305 000 тыс. руб.
  Размер купона, годовых – 29,5% на 1-18 купоны, размер процентной ставки на 19-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
  Купонный период – 30 дней
  Амортизация не предусмотрена
  Дата погашения – 17.01.2030 г.
  Срок обращения – 1 800 дней (5 лет).

- С 25.12.2024 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-002Р-08, размещенные в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 625 000 тыс. руб.
  Размер купона, годовых – 34% на 1-12 купоны, размер процентной ставки на 13-49 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
  Купонный период – 30 дней
  Дата погашения – 03.01.2029 г.
  Срок обращения – 1 470 дней (4 года)

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 38-48 купоны - по 8,33% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты, 49 купон - 8,37% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты.

- С 04.03.2025 общество размещает Биржевые облигации серии БО-002Р-09 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 1 000 000 тыс. руб.
  Размер купона, годовых – 32% на 1-12 купоны, размер процентной ставки на 13-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
  Купонный период – 30 дней
  Дата погашения – 06.02.2030г.
  Срок обращения – 1 800 день (5 лет)
  Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 51, 54, 57, 60 купонов.

- С 22.05.2025 общество размещает Биржевые облигации серии БО-002Р-10 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 500 000 тыс. руб.
  Размер купона, годовых – 30,5% на 1-15 купоны, размер процентной ставки на 16-60 купоны будет определен позже, согласно п.6.3 Программы биржевых облигаций серии 002Р.
  Купонный период – 30 дней
  Дата погашения – 26.04.2030г.
  Срок обращения – 1 800 день (5 лет)
  Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 51, 54, 57, 60 купонов.

ЦФА:

- С 29.09.2023 в обращении на площадке информационной системы АО «АЛЬФА-БАНК» находились Цифровые финансовые активы FLY-1-DT-092024-0000 от 11.09.2023 на сумму 176 300 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 18%
Купонный период – 91-94 дня
Дата погашения – 30.09.2024
Срок обращения – 367 дней
Погашены в полном объеме.

(c) Условия привлечения кредитов и займов

Наименование займодавца	Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2025 года, тыс.руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	1 591 320	1 644 670	КС+6,5%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 553 768	1 207 157	0,01-(КС+5,64)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	911 878	718 228	0,01-(КС+11,8)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 877 506	1 494 030	0,01-(КС+12)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	153 456	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	2 384 366	3 265 544	0,01-23%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	3 556 824	3 111 584	0,01-КС+7,35%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	693 435	500 000	10-25,5%	28.03.2026
ПАО «Сбербанк России»	541 874	681 312	0,01-12,5%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	627 008	500 000	25,5%	28.03.2026
ПАО «Сбербанк России»	756 353	650 000	0,01-(КС+5,5)%	28.03.2028
ПАО «Сбербанк России»	451 751	346 742	0,01-(КС+5,75)%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	144 797	436 071	0,01-(Кс+3,5)%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	361 230	622 600	КС+4,7%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 006 142	1 018 947	0,01-КС+4,51%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	917 141	976 624	0,01-КС+4,95%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	2 146 444	2 301 000	КС+3,63%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	714 196	809 773	0,01-КС+4,8%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	718 796	768 288	0,01-КС+4,8%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 202 448	1 029 940	КС+5,8%	28.09.2025
ПАО «Сбербанк России»	428 010	368 780	КС+6,8%	28.09.2025
АО «ДОМ.РФ БАНК»	283 611	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
АО «АЛЬФА-БАНК»	3 180 307	3 715 770	0,01-23%	30.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	661 865	663 460	КС+7%	15.01.2028
ПАО «Сбербанк России»	153 203	679 562	0,01- (КС+6,1)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	386 420	420 061	КС+7,02%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 742 538	1 740 000	КС+5,75%	28.03.2029
ПАО «Сбербанк России»	129 104	1 785 000	КС+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	76 963	1 785 000	КС+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	173 954	1 710 000	КС+5,7%	28.03.2028
ООО МФК Фордевинд	174 632	180 025	3,3% ежемесячно	28.06.2026
ООО «Строительная компания «Флай Плэнинг»	736	550 000	9%	28.09.2025
ООО «Комплекттехмаркет»	38 278	20 000	КС%	31.12.2025
ООО "Флэт-Онлайн"	2	35 200	12%	31.12.2025
ООО «Основа»	96 291	65 000	КС%	29.11.2027

ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	218 176	200 000	40%	31.12.2025
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	6 545	4 800	9%	31.12.2025
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	56 783	41 646	9%	31.12.2025
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	21 494	17 000	9%	31.12.2025
Займы от физических лиц	33 251	-	от 0 до 18%	31.12.2025
Выпуск биржевых облигаций	126 329	500 000	18-24%	02.09.2025
Выпуск биржевых облигаций	533 696	500 000	21-24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	891 493	1 000 000	18%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	750 115	750 000	21%	14.09.2027
Выпуск биржевых облигаций	260 727	250 000	24%	17.12.2027
Выпуск биржевых облигаций	141 376	142 030	30%	07.11.2028
Выпуск биржевых облигаций	31 008	30 950	КС+8%	05.12.2028
Выпуск биржевых облигаций	300 753	316 344	34%	03.01.2029
Выпуск биржевых облигаций	616 874	625 000	34%	03.01.2029
Выпуск биржевых облигаций	1 020 926	1 000 000	32%	06.02.2030
Выпуск биржевых облигаций	479 068	500 000	30,5%	26.04.2030

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	**Кредиты**	**Займы**	**Облигационные займы**	**Итого**
Сальдо на 31 декабря 2024 года	**27 242 964**	**741 761**	**3 890 644**	**31 875 369**
Изменения за 6 мес.2025 года				
Поступило займов (кредитов, облигаций)	8 913 336	346 864	2 306 717	11 566 917
Начислено процентов (купоны), в т.ч.	2 814 462	71 977	635 521	3 521 960
Выплачено денежными средствами	7 000 881	426 324	1 070 286	8 497 491
Выплачено процентов (купоны)	2 443 172	88 090	610 232	3 141 494
Сальдо на 30 июня 2025 года	**29 526 709**	**646 188**	**5 152 364**	**35 325 261**

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	271 505	140 226
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	87 616	74 525
Обязательства по договорам финансовой аренды	569 700	156 354
	928 821	**371 105**
Авансы полученные		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	10 544 398	11 665 252
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	194 007	194 013
	10 738 405	**11 859 265**
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по налогам и взносам	766 259	70 415
Задолженность поставщикам и подрядчикам	3 128 111	3 342 149
Прочая кредиторская задолженность	163 296	129 919
Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями	975	257 411
Задолженность по выплате дивидендов	350 000	350 000
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	296 478	315 454
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	144 889	216 632
Задолженность перед работниками организации	7 579	84
Задолженность за приобретенные земельные участки	-	12 500
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	799 194	-
	5 656 781	**4 694 564**
	17 324 007	**16 924 934**

21 Финансовые активы и обязательства

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств, а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Уровень 3		
Активы		
Денежные средства и их эквиваленты	238 770	538 603
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19 655 239	21 041 288
Займы выданные	785 264	492 169
	20 679 273	**22 072 060**
Обязательства		
Кредиты и займы	35 325 261	31 875 369
Обязательства по договорам аренды	1 098 683	762 965
Торговая и прочая кредиторская задолженность	5 215 414	4 162 478
	41 639 358	**36 800 812**

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Инвестиции	2 453 844	1 495 966
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19 655 239	21 041 288
Денежные средства и их эквиваленты	238 770	538 603
	22 347 853	**23 075 857**

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 июня 2025 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 4 393 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года 4 791 тыс. руб.)

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2025 года Группа состояла из материнской компании и 40 юридических лиц (на 31 декабря 2024 года: 39 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность.

				Право собственности/голосования	
		Сфера деятельности	**Страна регистрации**	**На 30 июня 2025**	**На 31 декабря 2024**
1	ПАО «АПРИ»	Материнская компания, девелопер, технический заказчик	Россия		
2	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Привилегия»	Застройщик	Россия	50%	50%
3	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»	Застройщик	Россия	100%	100%
4	ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс»	Застройщик	Россия	100%	100%
5	ООО «Специализированный застройщик «ФП Столица»	Застройщик	Россия	99%	99%
6	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	50%
7	ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ»	Застройщик	Россия	100%	100%
8	ООО «ИК-Касарги»	База отдыха, имущественная компания	Россия	50%	50%
9	ООО «Специализированный застройщик «Попов Лог»	Застройщик	Россия	50%	50%
10	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс»	Застройщик	Россия	50%	50%
11	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-2»	Застройщик	Россия	50%	50%
12	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2»	Застройщик	Россия	50%	50%
13	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-4»	Застройщик	Россия	50%	50%
14	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-5»	Застройщик	Россия	50%	50%
15	ООО «Специализированный застройщик «45-й КВАРТАЛ»	Застройщик	Россия	50%	50%
16	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток»	Застройщик	Россия	100%	100%
17	ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум»	Застройщик	Россия	50%	50%

				Право собственности/голосования	
		Сфера деятельности	**Страна регистрации**	**На 30 июня 2025**	**На 31 декабря 2024**
18	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4»	Застройщик	Россия	50%	50%
19	ООО «АПРИ Столица»	Девелопер	Россия	85%	85%
20	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Столица»	Застройщик	Россия	85%	85%
21	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Центр»	Застройщик	Россия	85%	85%
22	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Нева»	Застройщик	Россия	85%	85%
23	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Нева»	Застройщик	Россия	70%	100%
24	ООО «Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3»	Застройщик	Россия	100%	50%
25	ООО «АПРИ Проектное бюро»	Деятельность в области архитектуры	Россия	100%	100%
26	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Ессентуки»	Застройщик	Россия	70%	70%
27	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Железноводск»	Застройщик	Россия	65%	65%
28	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Курорт»	Застройщик	Россия	50%	65%
29	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ КМВ»	Застройщик	Россия	65%	65%
30	ООО «Академия спорта»	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	100%
31	ООО «АПРИ РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	85,1%	85,1%
32	ООО «АПРИ Площадка»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%

		Сфера деятельности	Страна регистрации	Право собственности/голосования	
				На 30 июня 2025	На 31 декабря 2024
33	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр»	Застройщик	Россия	50%	100%
34	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 1»	Застройщик	Россия	65%	65%
35	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 2»	Застройщик	Россия	65%	65%
36	ООО «РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
37	ООО «ОЗЕРО 1»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
38	ООО «ОЗЕРО 2»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
39	ООО «ПЛОЩАДКА»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	51%	51%
40	ООО «Специализированный застройщик «Пригородный»	Застройщик	Россия	50%	50%
41	ООО «Академия хоккея А.С. Якушева»	Инфраструктурный проект	Россия	70%	-

В первом полугодии 2025г. был осуществлен выкуп доли неконтролирующего участника ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» (проект «Притяжение» г. Челябинск). Сумма сделки 1 740 500 тыс. руб. при рыночной оценке 1 902 606 тыс. руб.

23 Условные активы и обязательства

(а) Страхование и хеджирование рисков

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или

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

С 2022 года Группа осуществляет хеджирование рисков по изменению ключевой ставки путем покупки опциона флор у ПАО Сбербанк.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или не раскрыты в пояснениях к ней.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

24 Связанные стороны

Операции со старшим руководящим персоналом

(a) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2025 года	**30 июня 2024 года**
Заработная плата и премии	29 271	24 983
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	10 942	4 925
	40 213	**29 908**

Долгосрочные вознаграждения и прочие иные вознаграждения старшему руководящему персоналу отсутствуют.

(b) Операции со старшим руководящим персоналом

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Договор цессии	-	-	943	943
Реализация недвижимости	-	-	-	22 160
Договор займа, с %	223	45	1 441	(4 288)
Прочие договоры	-	1 284	15 567	648
	223	**1 329**	**17 950**	**19 463**

На 30.06.2025 обязательства по ДДУ со старшим руководящим составом составляют 7 060 тыс. руб., средства перечислены на эскроу-счета в банке в сумме 7 060 тыс. руб.

Прочие операции со связанными сторонами

Операции с материнской компанией (ООО ОК-Финанс)

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Договор займа, с %	41 792	55 968	-	(36 284)
Реализация недвижимости	-	-	598 061	530 443
Инвестиционные договоры	-	-	(714 070)	(750)
Договор купли-продажи земельных участков	-	-	55 100	-
Договоры цессии (перевода долга)	180 262	1 300 000	655 708	650 000
	222 054	**1 355 968**	**594 799**	**1 143 409**

Операции с ассоциированными организациями

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Агентский договор	6 658	-	5 484	-
Договор займа, с %	204 189	5 445	228 047	12 322
Договоры цессии (перевода долга)	4 698	788 843	22 010	1 163
Инвестиционный договор	10 822	267	14 684	3 528
Купля-продажа строительных материалов	33 390	67 814	(9 227)	3 465

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Прочие договоры	8 232	7 601	22 639	912
Соглашение о возмещении расходов	-	19 800	25 866	296 014
Договор купли-продажи ценных бумаг	255 000	-	-	-
	522 989	**889 770**	**309 503**	**317 404**

Операции с прочими организациями

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня	
	2025	**2024**	**2025**	**2024**
Агентский договор	7 170	30 192	(2 762)	(7 088)
Договор займа, с %	46 042	326 420	(261 512)	423 081
Инвестиционный договор	109 800	100 000	(609 017)	-
Коммунальные услуги и содержание поселка	12 151	992	(5 881)	-
Прочие договоры	81 751	35 099	477 967	14 467
Продажа доли в УК	490 050	-	1 279 995	(1 707)
Купля-продажа строительных материалов	178	319 448	9 161	12 271
Реализация недвижимости	-	298	-	63 108
Договоры цессии (перевода долга)	49 556	4 235	204 255	4 235
Договоры поручительства	-	-	106 683	-
	796 698	**816 684**	**1 198 889**	**508 367**

На 30.06.2025 обязательства по ДДУ с прочими организациями составляют 68 311 тыс. руб., средства перечислены на эскроу-счета в банке в сумме 43 428 тыс. руб.

25 Существенная информация об учетной политике

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

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики:

(i) Принципы консолидации

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на

величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(a) Сделки по объединению бизнеса

Группа учитывает сделки по объединению бизнеса методом приобретения в том случае, если приобретённая совокупность видов деятельности и активов соответствует определению бизнеса и контроль передается Группе. При определении того, является ли конкретное совокупность видов деятельности и активов бизнесом, Группа оценивает, включает ли приобретённая совокупность активов и видов деятельности, как минимум, входящие потоки принципиально значимые процессы способны ли она создавать результаты (отдачу).

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость передано возмещения; плюс
- сумма признанной не контролирующей долей в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретённого предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- Нетто величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретённых активов за вычетом принятых обязательств.

Если это разница выражается отрицательный величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

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

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

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируются как часть капитала, то его величина в впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. Противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(b) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой

стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(c) Участие в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия

Участие Группы в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включает участие в ассоциированных и совместных компаниях. Ассоциированными являются компании, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает значительное влияние. При этом Группа не осуществляет контроль или совместный контроль над финансовой и операционной политикой таких компаний. Совместными компаниями являются объекты соглашений, над которыми у Группы есть совместный контроль, при котором Группа обладает правами на чистые активы данных объектов. Группа не имеет прав на активы совместных компаний и не несет ответственности по их обязательствам. Доли в ассоциированных и совместных компаниях учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по себестоимости. В консолидированной финансовой отчетности Группа отражает свою долю в прибыли или убытке и в прочем совокупном доходе объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Данная доля рассчитывается с учетом корректировок, требующихся для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы, начиная с момента возникновения значительного влияния или осуществления совместного контроля и до даты прекращения этого значительного влияния или совместного контроля. Когда доля Группы в убытках объекта инвестиций, учитываемого методом долевого участия, превышает ее долю участия в этом объекте, балансовая стоимость данной доли участия (включая любые долгосрочные инвестиции) снижается до нуля и дальнейшие убытки Группой не признаются, кроме тех случаев, когда Группа приняла на себя обязательства по компенсации убытков этого объекта инвестиций, либо произвела выплаты от его имени

(d) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(j) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

(i) выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей

(ii) выручку от продажи прав реализации строительных проектов в виде продажи земли или долей участия в уставном капитале специализированных застройщиков, обладающих указанными правами

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

Часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия (ДДУ), заключенным и исполняемым в соответствии с требованиями ФЗ №214-ФЗ, и по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта завершено без нарушений условий ДДУ, а участник долевого строительства не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

В связи с этим, ДДУ считаются нерасторжимыми в общем порядке (за исключением включения возможности такого расторжения непосредственно в ДДУ) и выручка, признается в течение времени на основе степени выполнения обязанности по договору.

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

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

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

Группа может реализовывать земельные участки, подготовленные к застройке. В случае, если после покупки участка Группа проводит необходимую работу по предварительному девелопменту участка и принимает решение о продаже участка внешнему застройщику, то выручка от такой продажи признается в составе выручки от реализации. Права реализации проектов могут быть проданы полностью или частично в формате реализации долей в уставном

капитале специализированного застройщика, владеющего правами. Выручка от продажи прав реализации строительных проектов оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения и признается в момент регистрации перехода права.

(ii) Выручка от реализации строительных услуг

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(k) Финансовые доходы и расходы

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

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

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

(l) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере

оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(m) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(ii) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или, по существу, действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(iii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или, по существу, введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности, и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(n) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика, недвижимость, предназначенную для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(o) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость 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 удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в

нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

здания	10-20 лет;
машины и оборудование	5-10 лет;
прочие основные средства	2-5 лет.

Методы начисления амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату и корректируются в случае необходимости.

(p) Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее

точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(q) Финансовые инструменты

Группа классифицирует непроизводные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

(i) Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(ii) Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной

стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определимых платежей. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(v) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(vi) Расчет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Группа разработала методику расчета оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых инструментов. Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по данному финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания, будь то оценка на индивидуальной или групповой основе, принимая во внимание всю обоснованную и подтверждаемую информацию, в том числе прогнозную. В случае, если по состоянию на отчетную дату отсутствует значительное увеличение кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания, Группа оценивает оценочный резерв под убытки по данному финансовому инструменту в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

При оценке убытков от обесценения Группа не использует упрощения практического характера в соответствии с п. 5.5.15 (b) МСФО 9.

Оценка убытков от обесценения согласно МСФО (IFRS) 9 по всем категориям финансовых активов требует применения суждения, в частности, при определении убытков от обесценения и оценке

значительного увеличения кредитного риска необходимо оценить величину и сроки возникновения будущих денежных потоков, и стоимость обеспечения. Такие расчетные оценки зависят от ряда факторов, изменения в которых могут привести к различным суммам оценочных резервов под обесценение. Расчеты ожидаемых кредитных убытков Группы являются результатом сложных моделей, включающих ряд базовых допущений относительно выбора переменных исходных данных и их взаимозависимостей.

К элементам моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, которые считаются суждениями и расчетными оценками, относятся следующие:

- критерии, используемые Группой для оценки того, произошло ли значительное увеличение кредитного риска, в результате чего оценочный резерв под обесценение по финансовым активам должен оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, и качественная оценка;
- объединение финансовых активов в Группе, когда ожидаемые кредитные убытки по ним оцениваются на групповой основе;
- разработка моделей расчета ожидаемых кредитных убытков, включая различные формулы и выбор исходных данных;
- определение взаимосвязей между макроэкономическими сценариями и экономическими данными, а также влияние на показатели вероятности дефолта (PD), величину, подверженную риску дефолта (EAD) и уровень потерь при дефолте (LGD);
- выбор прогнозных макроэкономических сценариев и их взвешивание с учетом вероятности для получения экономических исходных данных для моделей оценки ожидаемых кредитных убытков.

(r) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевые ценные бумаги) могут относиться:

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,

- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или
- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.
- Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

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

(s) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(t) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении элемента аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Арендные платежи

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

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа

применяет следующие принципы:

(i) договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;

(ii) плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;

(iii) в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

(u) Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость — это имущество, удерживаемое либо для получения дохода от аренды, и /или получения выгоды от прироста стоимости или в обоих случаях, но не для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности, использования в строительстве или для административных целей.

Инвестиционная недвижимость представлена земельными участками, с неопределенным будущим использованием, не отнесенным еще к конкретным девелоперским проектам.

Инвестиционная недвижимость первоначально оценивается по стоимости её приобретения или строительства. Группа выбрала модель учета по первоначальной стоимости, предполагающую учет по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленной суммы убытков от обесценения.

Когда фактическое использование имущества изменяется таким образом, что оно становится основным средством или запасом, его балансовая стоимость на дату реклассификации становится его стоимостью для последующего учета.

Каждую отчетную дату Группа проводит проверку на наличие признаков обесценения, при наличии признаков обесценения Группа привлекает независимых оценщиков для определения возмещаемой стоимости инвестиционной недвижимости и последующего расчета суммы обесценения.

26 События после отчетной даты

Финансовые события

01.07.2025 завершено размещение выпуска биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-10, регистрационный номер выпуска ценных бумаг 4B02-10-12464-K-002P от 19.05.2025. Количество размещенных биржевых облигаций 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, общий объем выпуска 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.

14.08.2025 регистрация биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-11, регистрационный номер выпуска 4B02-11-12464-K-002P от 14.08.2025. Биржевые облигации погашаются в 1 080 (Одна тысяча восьмидесятый) день с даты начала размещения Биржевых облигаций. Номинальная стоимость ценных бумаг (для акций и облигаций): 1 000 (Одна тысяча) российских рублей. Проспект ценных бумаг зарегистрирован Эмитентом впоследствии в отношении программы биржевых облигаций серии 002Р, имеющей регистрационный номер 4-12464-K-002P-02E от 27.07.2022, с учетом изменений в программу биржевых облигаций серии 002Р, зарегистрированных ПАО Московская Биржа 20.01.2025 (далее – Программа), в рамках которой размещаются Биржевые облигации. Дата регистрации проспекта – 5 июня 2023 года, дата предоставления Эмитентом уведомления о составлении обновленного проспекта ценных бумаг в отношении Программы – 25 декабря 2024 года. Цена размещения Биржевых облигаций (или порядок ее определения) будет установлена уполномоченным органом управления Эмитента до даты начала размещения Биржевых облигаций.

14.08.2025 включение биржевых облигаций бездокументарных процентных неконвертируемые серии БО-002Р-11, регистрационный номер выпуска 4B02-11-12464-K-002P от 14.08.2025 российским организатором торговли в список ценных бумаг, допущенных к организованным торгам для заключения договоров купли-продажи (включения ценных бумаг эмитента российской биржей в котировальный список). Биржевые облигации включены в раздел «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам в Публичное акционерное общество «Московская Биржа ММВБ-РТС» (ПАО Московская Биржа)

Получение кредитов

7 августа 2025 был заключен Кредитный договор между ПАО АПРИ и СОВКОМБАНК на 500 млн. рублей.

03.07.2025 было заключено кредитное соглашение между СЗ ФП Партнерс и ПАО ВТБ БАНК № СНЛ/020325-387897 на 6 848 995 тыс. руб.

03.07.2025 было заключено кредитное соглашение между СЗ ФП Партнерс и ПАО ВТБ БАНК № СНЛ/020325-388871 на 408 840 тыс. руб.

Прочие события

16.07.2025 в ЕГРЮЛ внесены изменения в части изменения фирменного наименования Общества: ООО "ОЗЕРО 2" переименовано в ООО "РиО".

В июле 2025 был осуществлен выкуп долей неконтролирующих участников у следующих компаний: ООО «СЗ «ФП Столица», ООО СЗ «АПРИ Флай Партнерс» и ООО «Площадка».

06.08.2025 Рейтинговое агентство НКР подтвердило кредитный рейтинг ПАО «АПРИ» на уровне BBB-.ru: прогноз по кредитному рейтингу остался стабильным. Одновременно с этим кредитные рейтинги двух выпусков биржевых облигаций компании серии БО-002Р-03 (RU000A106WZ2) на сумму 750 млн руб. и серии БО-002Р-04 (RU000A107FZ5) на сумму 250 млн руб. подтверждены на уровне BBB-.ru.

27 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	**30 июня 2025**	**31 декабря 2024**
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	5 798 552	4 632 405
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	29 526 709	27 242 964
Денежные средства и их эквиваленты	(4 708 251)	(7 940 227)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(238 770)	(538 603)
остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства	-	-
остаток денежных средств на счетах эскроу	(4 469 481)	(7 401 624)
Чистая сумма задолженности	**30 617 010**	**23 935 142**

EBITDA (прибыль до вычета процентов, налогов и амортизационных отчислений)

тыс. руб.	За год, закончившийся 30 июня 2025 года	За год, закончившийся 31 декабря 2024 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 302 111	2 638 919
Амортизация основных средств и нематериальных активов	98 756	103 182
Финансовые расходы после капитализации	2 083 779	1 960 530
Финансовые доходы после капитализации	(132 028)	(115 872)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	1 598 753	1 424 910
Расход по налогу на прибыль	920 722	1 202 098
EBITDA	**6 872 093**	**7 213 767**

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 26 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

С.В. Шаль

Заместитель генерального директора по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова