ПАО «АПРИ»

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность в соответствии со стандартами МСФО по состоянию на 31 марта 2026 года и за три месяца, закончившихся на указанную дату

Содержание

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 марта 2026 года …. 3

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года 5

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года 6

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года 7

Примечания

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности 9

2 Принципы составления финансовой отчетности 15

3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений 16

4 Новые стандарты и интерпретации 17

5 Операционные сегменты 18

6 Выручка 19

7 Доходы и расходы 20

8 Нетто величина финансовых доходов/(расходов) 22

9 Расходы на вознаграждение работникам 23

10 Расход по налогу на прибыль 23

11 Основные средства 23

12 Инвестиции 24

13 Запасы 26

14 Дебиторская задолженность 26

15 Аренда 27

16 Денежные средства и их эквиваленты 30

17 Убыток от обесценения нефинансовых активов 30

18 Капитал 31

19 Резервы 32

20 Кредиты и займы 33

21 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность 41

22 Существенные дочерние предприятия 41

23 Условные активы и обязательства 44

24 События после отчетной даты 46

25 Существенная информация об учетной политике 47

26 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО 61

	Прим.	на 31 марта 2026 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2025 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	11	3 557 385	3 310 207
Инвестиционная недвижимость		179 358	184 650
Долгосрочные инвестиции	12	518 536	526 115
Долгосрочная дебиторская задолженность	14	792 770	792 770
Итого внеоборотных активов		**5 048 049**	**4 813 742**
Оборотные активы			
Запасы	13	31 574 730	31 080 946
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	26 368 716	24 014 867
Авансы выданные	14	13 091 981	11 574 194
Инвестиции	12	909 729	752 880
Переплата по налогу на прибыль		1 126	1 807
Денежные средства*	16	491 837	601 024
Итого оборотных активов		**72 438 119**	**68 025 718**
Всего активов		**77 486 168**	**72 839 460**

*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 5 701 334 тыс. руб. на 31 марта 2026 года (на 31 декабря 2025 года в сумме 4 817 476 тыс. руб.).

	Прим.	на 31 марта 2026 года (неаудированные данные)	на 31 декабря 2025 года
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Уставный капитал	18	1 115 439	1 115 439
Добавочный капитал	18	788 880	788 880
Нераспределенная прибыль	18	6 153 590	5 595 765
Доля неконтролирующих участников		1 604 802	1 696 517
Собственные акции		(19)	(15)
Всего собственного капитала		**9 662 692**	**9 196 586**
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	25 638 094	18 138 415
Отложенные налоговые обязательства		1 363 317	1 409 602
Долгосрочная кредиторская задолженность	21	660 564	585 638
Итого долгосрочных обязательств		**27 661 975**	**20 133 655**
Краткосрочные обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	20	22 372 086	25 478 212
Авансы полученные	21	9 985 234	9 490 137
Торговая и прочая кредиторская задолженность	21	6 529 387	7 358 066
Текущие обязательства по налогу на прибыль		245 756	153 788
Резервы	19	1 029 038	1 029 016
Итого краткосрочных обязательств		**40 161 501**	**43 509 219**
Всего обязательств		**67 823 476**	**63 642 874**
Всего собственного капитала и обязательств		**77 486 168**	**72 839 460**

	Прим.	За три месяца, закончившихся 2026 года (неаудированные данные)	2025 года (неаудированные данные)
Выручка	6	6 564 446	4 915 895
Себестоимость продаж		(3 592 097)	(2 394 932)
Валовая прибыль		**2 972 349**	**2 520 963**
Административные расходы	7(a)	(238 988)	(147 745)
Коммерческие расходы	7(b)	(400 520)	(345 875)
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		(6 579)	(2 611)
Прочие доходы	7(c)	18 156	102 279
Прочие расходы	7(d)	(102 257)	(226 474)
Результаты операционной деятельности		**2 242 161**	**1 900 537**
Финансовые доходы	8	44 634	33 436
Финансовые расходы	8	(1 462 740)	(783 146)
Чистые финансовые (расходы)/доходы		**(1 418 106)**	**(749 710)**
Прибыль до налогообложения		**824 055**	**1 150 827**
Расходы по налогу на прибыль	10	(233 844)	(335 183)
		590 211	**815 644**
Прибыль и общий совокупный доход за год, в том числе приходящаяся на долю:		**590 211**	**815 644**
Акционерам компании		587 989	797 857
Держателям неконтролирующих долей		2 222	17 787

	Капитал, причитающийся собственникам Компании					Неконтро-лирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Собственные акции	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2025 года	1 115 439	-	788 880	4 522 159	6 426 478	2 041 361	8 467 839
Прибыль за 2025 год	-	-	-	2 138 652	2 138 652	109 622	2 248 274
Итого общий совокупный доход за 2025 год	**-**	**-**	**-**	**2 138 652**	**2 138 652**	**109 622**	**2 248 274**
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-	-	-	(1 240 207)	(1 240 207)	(454 466)	(1 694 673)
Выкуп собственных акций	**-**	(15)	**-**	**-**	(15)	**-**	(15)
Прочие операции с капиталом	-	-	-	175 161	175 161	-	175 161
Итого операций с собственниками Компании	**-**	**(15)**	**-**	**(1 065 046)**	**(1 065 061)**	**(454 466)**	**(1 519 527)**
Остаток на 31 декабря 2025 года	**1 115 439**	**(15)**	**788 880**	**5 595 765**	**7 500 069**	**1 696 517**	**9 196 586**
Остаток на 1 января 2026 года	**1 115 439**	**(15)**	**788 880**	**5 595 765**	**7 500 069**	**1 696 517**	**9 196 586**
Прибыль за три месяца 2026 года	-	-	-	587 989	587 989	2 222	590 211
Итого общий совокупный доход за три месяца 2026 года	**-**	**-**	**-**	**587 989**	**587 989**	**2 222**	**590 211**
Распределение прибыли	-	-	-	-	-	(60 000)	(60 000)
Операции в результате объединения/продажи бизнеса	-	-		(30 164)	(30 164)	(33 937)	(64 101)
Выкуп собственных акций	**-**	(4)	**-**	**-**	(4)	**-**	(4)
Итого операций с собственниками Компании	-	(4)	-	(30 164)	(30 168)	(93 937)	(124 105)
Остаток на 31 марта 2026 года	**1 115 439**	**(19)**	**788 880**	**6 153 590**	**8 057 890**	**1 604 802**	**9 662 692**

	Прим.	За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (неаудированные данные)	31 декабря 2025 года
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Прибыль до налогообложения		**824 055**	**3 224 636**
Корректировки			
Амортизация	11	68 807	188 885
Доход от выгодной покупки, объединение компаний		-	(8 425)
Финансовые доходы		(44 634)	(381 158)
Финансовые расходы		1 462 740	4 750 451
Чистый убыток от обесценения нефинансовых активов		14 282	26 685
Прочие немонетарные операции		-	175 161
Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний		6 579	15 289
		2 331 829	**7 991 524**
Изменения			
Изменение запасов		(495 245)	(5 378 142)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(2 353 849)	(3 464 993)
Изменение авансов выданных		(1 530 608)	(365 758)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		(367 769)	2 063 309
Изменение авансов полученных		495 097	(2 675 449)
Изменение резервов		22	(1 670 174)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		**(1 920 523)**	**(3 499 683)**
Налог на прибыль уплаченный		(28 796)	(160 622)
Проценты уплаченные		(1 834 958)	(5 352 892)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		**(3 784 277)**	**(9 013 197)**
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт		13 831	29 853
Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения		(525 739)	(1 613 200)
Поступления от выбытия инвестиций		563 147	2 773 115
Выдано займов		(210 968)	(321 605)
Поступления от погашения займов		20 099	232 717
Приобретение основных средств		(197 170)	(1 378 873)

	Прим.	За три месяца, закончившихся 31 марта 2026 года (неаудированные данные)	31 декабря 2025 года
Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ полученных от инвестиционной деятельности		**(336 801)**	**(277 993)**
ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ			
Выкуп собственных акций		(4)	(15)
Финансовая аренда		(42 701)	(85 175)
Получение кредитов/займов		9 441 397	26 219 710
Погашение кредитов/займов		(5 386 801)	(16 780 909)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		**4 011 891**	**9 353 611**
Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств		**(109 187)**	**62 421**
Денежные средства на начало периода		601 024	538 603
Денежные средства на конец периода		**491 837**	**601 024**

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 экономику.

В 2026 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 течение 2026 года наблюдается рост валютных курсов по отношению к рублю относительно значений на 31 декабря 2025 года. По состоянию на 31 марта 2026 года ключевая ставка Банка России составляла 15,0%.

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:

	31 марта 2026г., руб.	**31 декабря 2025 г., руб.**
1 доллар США	81,2955	78,2267
1 евро	93,4369	92,0938

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 Челябинской области по объему текущего строительства жилой недвижимости и объему возводимого жилья.

На 31.03.2026 (по данным ЕРЗ.РФ) Группа сохраняет сильные позиции на рынке жилой недвижимости Челябинской области: лидирует по накопленному вводу жилья (с 2016 года), занимает третье место по объёму ввода жилья в 2026 году и второе — по объёму текущего строительства с долей рынка 13,28 %. В Свердловской области компания находится на 21-м месте по объёму ввода жилья в 2026 году и на 33-м — по объёму текущего строительства.

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 2026 году компания продолжила осваивать новые рынки, ведутся продажи в г. Екатеринбурге (строительство проекта началось в 2022 году), активная стадия строительства первой очереди проекта в г. Владивостоке на острове Русском, проектирование и получение разрешений на строительство 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 район с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».
  Общая площадь проекта: 640 тыс. 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 119,8 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 (ЛЕНТА, 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: 186,4 тыс. кв. м.
  На отчетную дату введено в эксплуатацию 186,4 тыс. кв. м. (21 жилой дом). Все жилые дома проекта построены и сданы, завершение благоустройства и инфраструктуры планируется в 2026 году
  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. В 2024 году на территории комплекса открыла двери государственная поликлиника. В 2025 году начал работу современный муниципальный детский сад на 278 детей.

- «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 159,6 тыс. кв. м. жилья и нежилых помещений.
  Общая площадь проекта: 250 тыс. кв. м.
  Период реализации проекта: 2022-2027
  Особенности проекта:
  Все дома на территории проекта обладают повышенной энергоэффективностью за счет пятислойных стен, жилой комплекс имеет собственный выход во всесезонный мультикурорт «ФанПарк». Вся территория проекта объединена единой вело-пешеходной аллеей. Парадные имеют 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 105 тыс. квадратных метров. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк». В 2025 году завершено строительство двух жилых домов первой очереди проекта «ТвояПривилегия» в Академическом. Общий объем ввода первой очереди составил 55 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений.
  Период реализации проекта: 2022-2026
  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: более 50 тыс. кв. м. жилья и коммерческих помещений 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. Заключен договор с Банком «ДОМ.РФ» на проектное финансирование. Проект находится в активной стадии строительства первой очереди.
  Период реализации проекта: 2022-2028 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. В 2025 году проект был одобрен Министерством экономического развития РФ по федеральной программе льготного кредитования, в рамках которой ВТБ предоставит финансирование в объеме 7,2 млрд рублей. 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. Яхт-клуб позволяет принимать соревнования федерального уровня. 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: 2023-2027 гг.

- Жилая застройка на пересечении ул. Академика Макеева и ул. Салавата Юлаева (г. Челябинск). Проектом предполагается перспективная застройка, предназначенная для размещения жилых домов и объектов общественно-делового назначения на единой территории, а также инфраструктуры, необходимой для функционирования таких объектов в точках развития высотного строительства. Объект представляет собой многоквартирный жилой дом переменной этажности с подземной парковкой, встроено-пристроенными помещениями коммерческого назначения, а также эксплуатируемой кровлей стилобата с целью размещения делового пространства. Благоустройством территории предусмотрены различные формы досуга и отдыха: детские площадки, прогулочные зоны, спортивные площадки. 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 2024 году заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование. В 2025 году проект прошел проектирование и готовится к получению разрешений на строительство.
  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.

- «Казак Уральский» (г. Челябинск) – проект строительства современного жилого квартала в историческом центре города Челябинска с реконструкцией объектов культурного наследия. Общая площадь проекта – 31 тыс. кв. м. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

- Жилая застройка на пересечении ул. Братьев Кашириных и ул. Краснознаменная (г. Челябинск) – проект строительства жилого квартала в популярном и насыщенном инфраструктурой районе города Челябинска. Общая площадь проекта – 35,75 тыс. кв. м. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.

(c) Информация об основных акционерах

	На 31 марта 2026 года		**На 31 декабря 2025 года**	
	руб.	**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 31.03.2026 год Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 1/26 от 23.01.2026 г.	**Состав членов Правления ПАО АПРИ на 31.03.2026 года** Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 4/26 от 02.03.2026 г.
Букреев Александр Сергеевич Карабинцев Тимофей Владиславович Крутолапов Павел Дмитриевич Овакимян Алексей Дмитриевич Пичугин Иван Владимирович Толмачев Дмитрий Евгеньевич Савченков Владимир Васильевич	Бугрова Елена Николаевна Крутолапов Павел Дмитриевич Степанищев Артем Сергеевич Маркелов Андрей Олегович
Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 31.12.2025 год Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 3/25 от 27.06.2025 г.	**Состав членов Правления ПАО АПРИ на 31.12.2025 года** Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 37/25 от 25.12.2025 г.
Букреев Александр Сергеевич	Шаль Сергей Вернерович

Карабинцев Тимофей Владиславович	Бугрова Елена Николаевна
Крутолапов Павел Дмитриевич	Крутолапов Павел Дмитриевич
Овакимян Алексей Дмитриевич	Степанищев Артем Сергеевич
Пичугин Иван Владимирович	Маркелов Андрей Олегович
Толмачев Дмитрий Евгеньевич	
Савченков Владимир Васильевич	

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

Среднесписочная численность сотрудников компаний Группы на 31.03.2026г. составляла 136 человек (на 31.12.2025г.: 83 человека).

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 31 марта 2026 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 2025 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 2025 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 2025 года.

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

Подготовка 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 консолидированной финансовой отчетности, включают в себя непредъявленную к оплате начисленную выручку.

3 Применение новых или пересмотренных стандартов разъяснений

Группа применяет все новые и измененные стандарты и интерпретации, обязательные для применения в отчетных периодах, начинающихся с 1 января 2026 года. Группа не применяла досрочно ни один из стандартов и поправок, вступление в силу которых запланировано на более поздние периоды.

Новые и измененные стандарты, примененные впервые в текущем периоде

Поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» — Классификация и оценка финансовых инструментов (выпущены 30 мая 2024 года, вступили в силу с 1 января 2026 года)

Поправки уточняют порядок оценки предусмотренных договором денежных потоков по финансовым активам с характеристиками, связанными с экологическими, социальными и критериями корпоративного управления (ESG), а также уточняют дату прекращения признания финансовых активов и обязательств при расчетах через электронные платежные системы. Кроме того, поправки вводят дополнительные требования к раскрытию информации.

Влияние на финансовую отчетность: Указанные поправки были применены Группой впервые в текущем отчетном периоде. Принимая во внимание отсутствие у Группы финансовых инструментов

с ESG-характеристиками и расчетов через электронные платежные системы, применение данных поправок не оказало существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность.

Ежегодные усовершенствования МСФО — Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 7 (выпущены 18 июля 2024 года, вступили в силу с 1 января 2026 года)

Поправки носят в основном редакционный и уточняющий характер и направлены на устранение несоответствий в следующих стандартах:

- **МСФО (IFRS) 1** — учет хеджирования для организаций, впервые применяющих МСФО;
- **МСФО (IFRS) 7** (включая руководство по применению) — требования к раскрытию информации о прибыли/убытке от прекращения признания, отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки, а также о кредитном риске;
- **МСФО (IFRS) 9 —** учет прекращения признания обязательств по аренде и оценка торговой дебиторской задолженности при первоначальном признании;
- **МСФО (IFRS) 10 —** уточнение определения агента де-факто;
- **МСФО (IAS) 7 —** уточнение терминологии в отношении методов учета дочерних, ассоциированных организаций и совместных предприятий.

Влияние на финансовую отчетность: Указанные поправки были применены Группой впервые в текущем отчетном периоде и не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

4 Новые стандарты и интерпретации

Группа не осуществляла досрочного применения стандартов, интерпретаций или поправок, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Ожидается, что применение новых требований в будущих периодах не окажет существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы, за исключением возможных изменений в представлении и раскрытии информации. Группа продолжает мониторинг и оценку влияния указанных изменений.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытия в финансовой отчетности» (выпущен 9 апреля 2024 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2027 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1 и вводит три категории доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке (операционную, инвестиционную и финансовую), новые промежуточные итоги (включая операционную прибыль и прибыль до вычета финансовых доходов и расходов и налогов на прибыль), требования к сверке альтернативных показателей эффективности деятельности, установленных руководством, с итогами по МСФО, а также принципы агрегации и детализации информации и требования к представлению операционных расходов.

Ожидаемое влияние: Группа продолжает оценку влияния данного стандарта. Ожидается, что его применение приведет к изменениям в структуре представления информации в отчете о прибыли

или убытке и в раскрытиях, однако существенного влияния на финансовые результаты не ожидается.

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязанности отчитываться публично: раскрытие информации» (выпущен 9 мая 2024 года, вступает в силу для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2027 года или после этой даты)

Стандарт является добровольным и позволяет определенным дочерним организациям, не имеющим публичной обязанности по отчетности, применять МСФО с сокращенными требованиями к раскрытию информации при соблюдении установленных критериев.

Ожидаемое влияние: Группа оценивает применимость данного стандарта к своим дочерним организациям. На текущий момент значительного влияния не ожидается.

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

Поправки устраняют несоответствие между требованиями МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 в отношении признания прибыли или убытка от продажи или взноса активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Ожидаемое влияние: Группа не ожидает существенного влияния данных поправок на консолидированную финансовую отчетность.

5 Операционные сегменты

(а) Описание операционного сегмента

Группа осуществляет деятельность в сфере строительства и реализации жилой и нежилой недвижимости на территории Российской Федерации (Челябинская и Свердловская области). Руководитель, отвечающий за операционные решения (РООР), — Правление Группы.

Правление распределяет ресурсы и оценивает финансовые результаты на уровне отдельных строительных проектов, а не на уровне географических регионов. Бюджеты и плановые показатели формируются в разрезе проектов; отдельная управленческая отчётность (P&L) по регионам не составляется и Правлением не анализируется. Решения об инвестировании и привлечении финансирования также принимаются применительно к конкретным проектам.

В соответствии с МСФО (IFRS) 8 Группа определила, что она функционирует как единый операционный сегмент — жилое строительство в России. Все строительные проекты имеют схожие экономические характеристики, единый тип продукции (жилая и нежилая недвижимость), однородную клиентскую базу (физические лица — покупатели квартир) и осуществляются в рамках единой операционной модели. Показатели единственного операционного сегмента идентичны показателям консолидированной финансовой отчётности Группы; отдельного сегментного отчёта не требуется.

(б) Географическая информация

Поскольку деятельность Группы осуществляется исключительно на территории Российской Федерации, выручка и внеоборотные активы полностью относятся к одной стране — России. Соответственно, дополнительная разбивка по странам не представляется.

В качестве дополнительной информации (не являющейся сегментной в смысле МСФО (IFRS) 8) ниже представлена структура выручки по регионам присутствия Группы:

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Челябинская область	5 541 781	4 104 173
Свердловская область	1 022 665	811 722
Итого выручка по договорам с покупателями	**6 564 446**	**4 915 895**

Распределение основано на месте нахождения строительного проекта.

Внеоборотные активы Группы полностью расположены на территории Российской Федерации и составили:

	31 марта 2026	**31 декабря 2025**
Внеоборотные активы[1]	5 048 049	4 813 742

[1] Включают основные средства и прочие долгосрочные активы; запасы (незавершённое строительство) классифицированы как оборотные активы.

(в) Структура выручки

Анализ выручки по видам продукции и услуг представлен ниже. Подробное раскрытие в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» приведено в Примечании 6 «Выручка».

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Реализация жилых и нежилых помещений	5 789 600	3 834 349
Реализация прав по строительным проектам[1]	752 700	1 050 050
Прочая выручка	22 146	31 496
Итого выручка по договорам с покупателями	**6 564 446**	**4 915 895**

[1] *Реализация имущественных прав (уступка прав требования) по строительным проектам признаётся в момент передачи контроля покупателю в соответствии с МСФО (IFRS) 15.*

(г) Крупнейшие клиенты

Выручка Группы формируется в результате большого числа сделок с физическими лицами — покупателями жилой недвижимости. Доля ни одного из клиентов не достигает 10% и более от общей консолидированной выручки Группы; соответственно, раскрытие информации о крупнейших клиентах в соответствии с МСФО (IFRS) 8.34 не применяется.

6 Выручка

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Выручка от реализации жилых и нежилых помещений:	**5 789 600**	**3 834 349**
ТвояПривилегия, г. Челябинск	1 725 517	1 485 184
Парковый Премиум, г. Челябинск	361 476	400 004
Притяжение, г. Челябинск	1 897 731	674 279
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	1 022 665	811 722
ЖК Грани, г. Челябинск	573 820	446 040

Коммерческие помещения (Западный берег)	208 391	17 120
Выручка от продажи прав реализации строительных проектов	**752 700**	**1 050 050**
Аренда	**22 034**	**31 496**
Услуги по управлению	**112**	**-**
	6 564 446	**4 915 895**

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

		За три месяца, закончившихся	
		31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Объем заключенных договоров продаж за период			
ТвояПривилегия, г. Челябинск	кв.м.	13 999	4 255
	тыс. руб.	2 127 183	599 702
Парковый Премиум, г. Челябинск	кв.м.	3 780	2 744
	тыс. руб.	525 733	419 982
Притяжение, г. Челябинск	кв.м.	19 048	4 734
	тыс. руб.	2 844 865	574 136
ТвояПривилегия, г. Екатеринбург	кв.м.	1 270	984
	тыс. руб.	209 762	177 369
ЖК Грани, г. Челябинск	кв.м.	2 190	1 716
	тыс. руб.	464 054	341 470
Коммерческие помещения (Западный берег)	кв.м.	-	142
	тыс. руб.	-	28 115
	кв.м.	**40 286**	**14 575**
	тыс. руб.	**6 171 597**	**2 140 774**

7 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(18 489)	(17 926)
Аренда и содержание помещения (офиса)	(809)	(2 578)
Имущественные налоги	(591)	(1 706)
Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги	(84 344)	(48 607)
Оплата труда и страховые взносы	(101 740)	(62 120)
Программное обеспечение	(12 019)	(6 330)
Прочие управленческие расходы	(13 918)	(2 683)
Материальные затраты	(1 119)	(2 252)

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Услуги связи	(569)	(690)
Транспортные и командировочные расходы	(5 390)	(2 853)
	(238 988)	**(147 745)**

(b) Коммерческие расходы

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Поддержание благоустройства реализуемых проектов	(26 890)	
Агентское вознаграждение	(98 464)	(61 289)
Амортизация основных средств и нематериальных активов	(6 927)	(1 103)
Коммунальные услуги по непереданным квартирам	(48 875)	(37 194)
Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации	(3 225)	(14 168)
Прочие коммерческие расходы	(5 704)	(9 539)
Оплата труда и страховые взносы	(1 016)	0
Регистрация объектов недвижимости	(32 642)	(26 177)
Субсидирование пониженной процентной ставки	(60 205)	(8 797)
Отчисления в ФОНД ПИК	(33 020)	(74 566)
Аренда помещения	(615)	(2 035)
Реклама	(82 629)	(110 292)
Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей	(308)	(715)
	(400 520)	**(345 875)**

(c) Прочие доходы

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	1 250	808
Реализация материалов	506	73
Сдача в аренду имущества	11 196	10 113
Прочие доходы	3 833	4 324
Доходы по сделкам хеджирования процентной ставки	-	9 837
Прочая реализация	8	64 973
Изменение резервов под обесценение нефинансовых активов	1 363	12 151
	18 156	**102 279**

(d) Прочие расходы

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам	(46 181)	(96 243)
Штрафы по 214-ФЗ	(8 458)	(9 928)
Прочие расходы	(18 809)	(32 824)
Расходы на услуги банков	(3 608)	(31 735)
НДС с экономии застройщика	(107)	
Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду	0	(5 070)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(15 518)	(2 147)
Представительские расходы	(49)	-
Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках	(3 900)	-
Поддержка социальной инфраструктуры проектов	(627)	-
Себестоимость реализации прочего имущества	-	(23 527)
Благотворительность	(5 000)	(25 000)
	(102 257)	**(226 474)**

8 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Финансовые доходы		
Проценты банка	13 952	11 849
Проценты по договорам займа	30 682	21 587
	44 634	**33 436**
Финансовые расходы		
Проценты по биржевым облигациям	(793 993)	(259 539)
Проценты по договорам займа	84 478	(172 514)
Проценты по кредитным договорам	(634 083)	(241 739)
Прочие финансовые расходы	(119 142)	(109 354)
	(1 462 740)	**(783 146)**
Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период	**(1 418 106)**	**(749 710)**

9 Расходы на вознаграждение работникам

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов	(101 740)	(62 120)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов	(1 016)	-
	(102 756)	**(62 120)**

10 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет в 2026 году 25% (в 2025 году: 25%).

	За три месяца, закончившихся	
	31 марта 2026 года	**31 марта 2025 года**
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(258 517)	(341 329)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	24 673	6 146
Расход по налогу на прибыль	**(233 844)**	**(335 183)**

11 Основные средства

	Автомобили и строительная техника	**Здания, сооружения, помещения**	**Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки**	**Мебель и офисное оборудование**	**Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания**	**ППА**	**ИТОГО**
Первоначальная стоимость							
Сальдо на 1 января 2025 года	28 035 22	1 080 963 52	98 639	25 172 8	116 893	363 465	1 713 167
Поступления	356	814	28 576	787	1 615 193	497 343	2 225 069
Выбытия	(2 630)	(201 247)	(4 131)	(5 817)	(49 634)	(62 418)	(325 877)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	47 761	932 530	123 084	28 142	1 682 452	798 390	3 612 359
Сальдо на 1 января 2026 года	47 761	932 530	123 084	28 142	1 682 452	798 390	3 612 359
Поступления	-	4 391	7 910	1 505	224 313	82 738	320 857
Выбытия	-	-	(4 235)	-	-	(4 038)	(8 273)
Сальдо на 31 марта 2026 года	**47 761**	**936 921**	**126 759**	**29 647**	**1 906 765**	**877 090**	**3 924 943**
Амортизация							
Сальдо на 1 января 2025 года	**(20 044)**	**(25 893)**	**(16 399)**	**(6 110)**	**(115)**	**(86 018)**	**(154 579)**
Амортизация за отчетный период	(14 465)	(16 767)	(13 878)	(7 084)	(11 163)	(125 528)	(188 885)

	Автомобили и строительная техника	**Здания, сооружения, помещения**	**Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки**	**Мебель и офисное оборудование**	**Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания**	**ППА**	**ИТОГО**
Амортизация выбывших ОС	821	14 293	2 159	147	-	23 892	41 312
Сальдо на 31 декабря 2025 года	**(33 688)**	**(28 367)**	**(28 118)**	**(13 047)**	**(11 278)**	**(187 654)**	**(302 152)**
Сальдо на 1 января 2026 года	(33 688)	(28 367)	(28 118)	(13 047)	(11 278)	(187 654)	(302 152)
Амортизация за отчетный год	(1 676)	(4 380)	(3 934)	(2 845)	(4 974)	(50 998)	(68 807)
Амортизация выбывших ОС	-	1 226	855	-	-	1 320	3 401
Сальдо на 31 марта 2026 года	**(35 364)**	**(31 521)**	**(31 197)**	**(15 892)**	**(16 252)**	**(237 332)**	**(367 558)**
Балансовая стоимость **на 1 января 2025 года**	**7 991**	**1 055 070**	**82 240**	**19 062**	**116 778**	**277 447**	**1 558 588**
На 31 декабря 2025 года	**14 073**	**904 163**	**94 966**	**15 095**	**1 671 174**	**610 736**	**3 310 207**
на 31 марта 2026 года	**12 397**	**905 400**	**95 562**	**13 755**	**1 890 513**	**639 758**	**3 557 385**

Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания представляют собой затраты на строительство объектов проекта «Фанпарк» (описание и стадия реализации проекта в Примечании 1, раздел Портфель проектов группы).

12 Инвестиции

	31 марта 2026 года	**31 декабря 2025 года**
Долгосрочные инвестиции		
Инвестиции в ассоциированные компании	531 327	532 327
Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний	(13 791)	(7 212)
Прочие инвестиции	1 000	1 000
Итого долгосрочные инвестиции	**518 536**	**526 115**
Краткосрочные инвестиции		
Векселя	1 300	25 400
Займы выданные	908 429	727 480
Итого краткосрочные инвестиции	**909 729**	**752 880**
Итого инвестиции	**1 428 265**	**1 278 995**

Векселя

	Сумма задолженности		Срок возврата	% ставка
	на 31 марта 2026 года	**на 31 декабря 2025 года**		
Челябинское отделение N8597 ПАО СБЕРБАНК	-	7 800	вексель, по предъявлению	11,24%
Челябинское отделение N8597 ПАО СБЕРБАНК	1 300	2 600	вексель, по предъявлению	8,76%-8,86%
ТЕХСТРОЙ ООО	-	15 000	вексель, по предъявлению	34%
Итого	**1 300**	**25 400**		

Займы выданные

тыс. руб.	**на 31 марта 2026 года**	**на 31 декабря 2025 года**	**Срок возврата**	**% ставка**
Краткосрочные займы				
ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО	-	99	28.01.2026	18,52%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	30 000	30 000	28.12.2026	22,77%
Салтыков А.В.	2 300	2 300	01.08.2026	2/3 ключевой ставки
СЗ Северный дом	-	140	31.12.2026	9%
СЗ 45-й квартал Екатеринбург ООО	31	20	31.12.2026	9%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	260 000	260 000	31.12.2026	10%
КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО	5 370	5 370	30.09.2026	ключевая ставка
ПРОДМОНТАЖ АО	351 978	145 988	31.12.2026	ключевая ставка+2%
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	127 020	123 780	31.12.2026	ключевая ставка
АПРИ ФЛАЙ ООО УК	59 550	59 550	31.12.2026	12%
Лосев Александр Леонидович	10 000	10 000	31.12.2026	ключевая ставка
СК Флай Плэнинг ООО	-	20 000	31.12.2026	ключевая ставка+2%
Техстрой ООО	-	3 343	31.12.2026	ключевая ставка+2%
ИП Файнман И.В.	-	6 400	30.01.2026	25%
СЗ АПРИ Флай Железноводск	150	150	30.09.2026	ключевая ставка+2%
СЗ АПРИ КМВ ООО	1 420	1 320	31.01.2026	ключевая ставка
АПРИФАРМ ООО	59 020	59 020	30.06.2026	ключевая ставка
СЗ МАЛЫЙ ИСТОК ООО	1 590	-	31.12.2026	ключевая ставка+2%
Итого	**908 429**	**727 480**		

13 Запасы

	31 марта 2026 года	31 декабря 2025 года
Жилые и нежилые помещения на продажу	7 599 532	8 309 005
Затраты по строящимся объектам	21 374 332	20 183 948
Объекты на регистрации	300 930	67 353
Товарно-материальные ценности	1 542 998	1 791 913
Права аренды	180 311	154 215
Земельные участки под строительство	584 724	581 137
Прочие запасы	44	55
Обесценение запасов	(8 141)	(6 680)
	31 574 730	**31 080 946**

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и водных ресурсов 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.

14 Дебиторская задолженность

	31 марта 2025 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний	792 770	792 770
	792 770	**792 770**

По состоянию на 31 марта 2026 года долгосрочная дебиторская задолженность в сумме 792 770 тыс. руб. представляет собой дисконтированную стоимость требования по договору купли-продажи долей в уставных капиталах дочерних компаний Группы.
Номинальная сумма задолженности составляет 1 000 000 тыс. руб., срок погашения — 30 июня 2027 года. Задолженность является беспроцентной; при первоначальном признании она дисконтирована с использованием рыночной ставки: 19% годовых за период 2026 года и 12% годовых за период 2027 года (прогнозные ставки, соответствующие среднесрочному прогнозу Банка России + спред). Разница между номинальной и дисконтированной стоимостью (207 230 тыс. руб.) признана в составе финансовых расходов отчётного периода.
Группа оценила ожидаемые кредитные убытки по данному требованию в соответствии с МСФО (IFRS) 9. По суждению руководства, кредитный риск по состоянию на отчётную дату является незначительным. Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки не создавался.

Торговая и прочая дебиторская задолженность	31 марта 2025 года	31 декабря 2025 года
Задолженность покупателей объектов строительства	1 898 604	2 046 232
Прочая задолженность покупателей	266 912	280 874
Активы по договорам реализации недвижимости	20 696 755	17 889 525
Расчеты по договорам цессии	176 604	98 358
Задолженность работников организации	58	9
Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль	4 101	4 483
Прочая дебиторская задолженность	370 617	274 939
Расчеты по начисленным процентам (договоры займа)	209 185	203 952
Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы	233 060	263 060

	31 марта 2025 года	31 декабря 2025 года
Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах)	24 644	23 081
Задолженность покупателей земельных участков	2 455 403	2 879 195
Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды	42 529	60 915
Резерв под обесценение	(9 756)	(9 756)
	26 368 716	**24 014 867**
Авансы выданные		
Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство	11 252 404	10 190 693
Прочие авансы	1 936 040	1 483 007
Резерв под обесценение	(96 463)	(99 506)
	13 091 981	**11 574 194**
	40 253 467	**36 381 831**

15 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателями по договорам выступают АО «Дом.РФ», а также министерства имущества в Челябинской и Курганской областях. Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках;
- договорами аренды офисов. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск, в г. Екатеринбург, в г. Москва, в г. Санкт-Петербург, 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.

Ниже представлено изменение активов в форме права пользования в течение отчетного периода:

тыс. руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Автомобили, техника и оборудование	Водопользование	Сооружения и оборудование парков развлечений	Итого
на 1 января 2025 года	**201 302**	**169 031**	**58 984**	**100 863**	**49 432**	**579 612**
Поступления	9 145	469 584	27 759	291	-	506 779
Выбытие/ модификация	(658 275)	(26 775)	(31 135)	-	(4 508)	(720 693)
Амортизация	506 061	(91 637)	5 552	(5 172)	(15 551)	399 253
на 31 декабря 2025 года	**58 233**	**520 203**	**61 160**	**95 982**	**29 373**	**764 951**
Поступления	31 855	28 818	50 675	42	3 245	114 635
Выбытие/ модификация	(5 023)	(4 034)	-	-	(4)	(9 061)
Амортизация	519	(29 066)	(16 338)	(1 297)	(4 274)	(50 456)
на 31 марта 2026 года	**85 584**	**515 921**	**95 497**	**94 727**	**28 340**	**820 069**

Активы в форме права пользования в балансе группы представлены в двух строках баланса: основные средства и запасы. В состав запасов включаются активы, предназначенные для дальнейшего использования в целях строительства объектов, их стоимость капитализируется в себестоимость объектов строительства.

Активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе основных средств в сумме 639 758 тыс. руб. (на 31 декабря 2025г.: 610 736 тыс. руб.):

	Автомобили и строительная техника	Здания, сооружения, помещения	Сооружения и оборудование парков развлечений в процессе создания	ИТОГО
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 1 января 2025 года	88 366	209 968	65 131	363 465
Поступления	27 759	469 584	-	497 343
Выбытия	(31 135)	(26 775)	(4 508)	(62 418)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	**84 990**	**652 777**	**60 623**	**798 390**
Сальдо на 1 января 2026 года	84 990	652 777	60 623	798 390
Поступления	50 675	28 818	3 245	82 738
Выбытия	-	(4 034)	(4)	(4 038)
Сальдо на 31 марта 2026 года	**135 665**	**677 561**	**63 864**	**877 090**
Амортизация				
Сальдо на 1 января 2025 года	(29 382)	(40 937)	(15 699)	(86 018)
Амортизация за отчетный год	(16 084)	(93 284)	(16 160)	(125 528)
Амортизация выбывших ППА	21 636	1 647	609	23 892
Сальдо на 31 декабря 2025 года	**(23 830)**	**(132 574)**	**(31 250)**	**(187 654)**
Сальдо на 1 января 2026 года	(23 830)	(132 574)	(31 250)	(187 654)
Амортизация за отчетный год	(16 338)	(30 386)	(4 274)	(50 998)
Амортизация выбывших ППА	-	1 320	-	1 320
Сальдо на 31 марта 2026 года	**(40 168)**	**(161 640)**	**(35 524)**	**(237 332)**
Балансовая стоимость				
на 1 января 2025 года	**58 984**	**169 031**	**49 432**	**277 447**
На 31 декабря 2025 года	**61 160**	**520 203**	**29 373**	**610 736**
на 31 марта 2026 года	**95 497**	**515 921**	**28 340**	**639 758**

Также активы в форме права пользования представлены в отчете о финансовом положении в составе запасов в сумме 180 311 тыс. руб. (на 31 декабря 2025г.: 154 215 тыс. руб.):

	Земельные участки	**Водопользование**	**ИТОГО**
Первоначальная стоимость			
Сальдо на 1 января 2025 года	748 020	100 894	848 914
Поступления	9 145	291	9 436
Выбытия	(658 275)	-	(658 275)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	**98 890**	**101 185**	**200 075**
Сальдо на 1 января 2026 года	98 890	101 185	200 075
Поступления	31 855	42	31 897
Выбытия	(5 023)	-	(5 023)
Сальдо на 31 марта 2026 года	**125 722**	**101 227**	**226 949**
Амортизация			
Сальдо на 1 января 2025 года	(546 718)	(31)	(546 749)
Амортизация за отчетный год	(16 689)	(5 172)	(21 861)
Амортизация выбывших ППА	522 750	-	522 750
Сальдо на 31 декабря 2025 года	**(40 657)**	**(5 203)**	**(45 860)**
Сальдо на 1 января 2026 года	(40 657)	(5 203)	(45 860)
Амортизация за отчетный год	(4 256)	(1 297)	(5 553)
Амортизация выбывших ППА	4 775	-	4 775
Сальдо на 31 марта 2026 года	**(40 138)**	**(6 500)**	**(46 638)**
Балансовая стоимость			
на 1 января 2025 года	**201 302**	**100 863**	**302 165**
На 31 декабря 2025 года	**58 233**	**95 982**	**154 215**
На 1 января 2026 года	**58 233**	**95 982**	**154 215**
на 31 марта 2026 года	**85 584**	**94 727**	**180 311**

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

тыс. руб.	**31 марта 2026 года**	**31 декабря 2025 года**
Долгосрочные обязательства по аренде	660 564	585 638
Краткосрочные обязательства по аренде	139 963	430 190
Итого обязательств по аренде	**800 527**	**1 015 828**

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

16 Денежные средства и их эквиваленты

	31 марат 2026 года	31 декабря 2025 года
Остатки на банковских счетах в рублях	486 837	601 024
Депозит в рублях	5 000	-
Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств	**491 837**	**601 024**
Остаток денежных средств на счетах эскроу	5 701 334	4 817 476
Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу	**6 193 171**	**5 418 500**

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.

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.

17 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 марта 2026 года и 31 декабря 2025 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 31 марта 2026 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 742 тыс. руб.(в 2025 году: 742 тыс.руб.). Данный резерв относится к готовой продукции и товарам для перепродажи в составе статьи Запасы.

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 списание части материал, находящихся без движения, в течение отчетного периода, на сумму 1 461 тыс. руб. (в 2025 году Группа провела восстановление части материалов, находящихся без движения, в сумме 1 771 тыс. руб.).

(c) Авансы выданные

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и признала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 12 821 тыс. руб. (в 2025 году признан резерв под обесценение авансов выданных, в размере 28 456 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 127 тыс. руб. (за 2025 год – 5 943 тыс. руб.).

18 Капитал

(a) Уставный капитал

При создании АО АПРИ «Флай Плэнинг» (новое наименование ПАО «АПРИ») были выпущены акции обыкновенные бездокументарные номинальной стоимостью 1 руб. каждая в общем количестве 475 000 тыс. штук. Акции Общества были оплачены полностью.

01 августа 2023 года Советом директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг» было принято решение об увеличении уставного капитала АО АПРИ «Флай Плэнинг» путем размещения дополнительных акций посредством закрытой подписки. 09 ноября 2023 года в соответствии с решением Банка России осуществлена государственная регистрация дополнительного выпуска обыкновенных акций акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», размещаемых путем закрытой подписки (регистрационный номер 1-01-12464- K-001D). Основным акционером АО «АПРИ Флай Плэнинг» внесены денежные средства за акции в размере 549 763 тыс. руб. (549 763 тыс. шт. номиналом 1 руб.). Таким образом, уставный капитал общества на 31.12.2023 года составил 1 024 763 тыс. руб. Регистрация отчета осуществлена 22 февраля 2024 года.

Советом директоров акционерного общества 14.05.2024 года принято решение об увеличении уставного капитала Общества путем размещения дополнительных обыкновенных акций в количестве 115 236 593 шт. номинальной стоимостью 1 руб. каждая посредством открытой подписки с ценой размещения 9 рублей 70 копеек. По итогам размещения дополнительных акций по открытой подписке было размещено и оплачено 90 675 810 шт. обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая, уставный капитал составил 1 115 439 тыс. руб.

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2024 году принято решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров группы в совокупном размере 350 000 тыс. руб. Дивиденды были начислены, но фактически не выплачены. В 2025 году и в течение трёх месяцев, закончившихся 31 марта 2026 года, решение о распределении накопленной прибыли в адрес акционеров Группы также не принималось.

(c) 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 2025 года 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.

19 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	**852 578**	**23 248**	**77 219**	**75 971**	**1 029 016**
Поступление в связи с объединением бизнеса	-	5 463	-	-	5 463
Резервы, начисленные в отчетном году	178 253	10 355	-	23 098	211 706
Резервы, использованные в отчетном году	(139 652)	(3 978)	(5 044)	(68 473)	(217 147)
Сальдо на 31 марта 2026 года	**891 179**	**35 088**	**72 175**	**30 596**	**1 029 038**

(a) 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, необходимых для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(b) Резерв по судебным разбирательствам

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

20 Кредиты и займы

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

тыс. руб.	**31 мата 2026**	**31 декабря 2025**
Долгосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	17 963 334	13 962 593
Облигационные займы	7 574 868	4 079 461
Займы	99 892	96 361
	25 638 094	**18 138 415**
Краткосрочные кредиты и займы		
Проектное финансирование при строительстве объектов	18 250 904	20 720 787
Облигационные займы	3 427 970	4 204 102
Займы	693 212	553 323
	22 372 086	**25 478 212**
	48 010 180	**43 616 627**

По состоянию на 31.03.2026 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 36 214 238 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2025 обязательства по проектному финансированию составляли 34 683 380 тыс.руб.

- Залог земельных участков /права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 106,73 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», ООО «Специализированный застройщик «Апри Флай Партнерс»);
- поручительство: ПАО «АПРИ», 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»; ООО «Специализированный застройщик «45 квартал».

- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры в готовых домах комплекса мкрн.Привилегия, мкрн.Притяжение, мкрн.Парковый, мкрн.Привилегия (г.Екатеринбург) ;
- залог оборудования залоговой стоимостью 49 216 000 руб.
- залог акций в размере 225 000 000 шт.
- залог векселей в сумме 10 400 тыс.руб.
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика).

(a) Получение и погашение проектных кредитов

За 1 квартал 2026 года было получено проектное финансирование на общую сумму 6 159 млн.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия (г.Челябинск и г.Екатеринбург), мкрн.Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 4 943 млн.руб. Также осуществлялось финансирование на цели уставной деятельности группы 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.

- 29.08.2025 Общество разместило Биржевые облигации серии БО-002Р-11 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 2 500 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 25% на весь период.
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 13.08.2028г.
Срок обращения – 1 080 дней
Амортизация не предусмотрена

- 26.12.2025 Общество разместило Биржевые облигации серии БО-002Р-12 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 600 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 25% на весь период.
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 08.06.2029г.
Срок обращения – 1 260 дней
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 33, 36, 39, 42 купонов.

- 23.01.2026 Общество разместило Биржевые облигации серии БО-002Р-13 в рамках Программы биржевых облигаций серии 002Р, на сумму 2 700 000 тыс. руб.

Размер купона, годовых – 24,5% на весь период.
Купонный период – 30 дней
Дата погашения – 06.07.2029г.
Срок обращения – 1 260 дней
Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) 25% от номинальной стоимости облигации в дату выплаты 33, 36, 39, 42 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 31 марта 2026 года, тыс. руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	8 167	1 644 670	КС+6,5%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 672 687	1 207 157	0,01-(КС+7,7)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 033 492	718 228	0,01-(КС+7,5)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	2 127 123	1 494 030	0,01-(КС+7,5)%	28.12.2027

Наименование займодавца	Сумма основного долга и процентов на 31 марта 2026 года, тыс. руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
ПАО «Сбербанк России»	193 275	273 077	0,01-(КС+5,4)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	362 466	369 731	0,01-(КС+5,04)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	325 098	515 851	0,01-(КС+5,04)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	123 903	174 796	13,84%	28.12.2029
ПАО «Сбербанк России»	763 432	3 265 544	0,01-(КС+7,19)%	28.09.2026
ПАО «Сбербанк России»	4 321 067	3 111 584	0,01-(КС+7,38)%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	710 809	500 000	(КС+7,5)%	28.04.2026
ПАО «Сбербанк России»	768 203	681 312	0,01-(КС+5,5)%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	709 869	500 000	КС+7,5%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	892 776	650 000	0,01-(КС+5,5)%	28.03.2028
ПАО «Сбербанк России»	267 789	346 742	0,01-(КС+7,7)%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	296 754	622 600	КС+4,7%	28.06.2026
ПАО «Сбербанк России»	1 217 307	976 624	0,01-КС+4,95%	28.09.2028
ПАО «Сбербанк России»	499 315	436 071	0,01-(Кс+3,5)%	28.03.2029
ПАО «Сбербанк России»	1 347	1 018 947	0,01-КС+4,51%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	3 173 482	4 450 000	КС+4,7%	28.12.2028
ПАО «Сбербанк России»	598 650	679 562	0,01-КС+6,1%	28.09.2027
ПАО «Сбербанк России»	6 352	809 773	0,01-КС+4,8%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	970 945	768 288	0,01-КС+4,8%	28.12.2026
ПАО «Сбербанк России»	16 623	1 029 940	КС+6,8%	28.03.2026
АО «ДОМ.РФ БАНК»	426 936	8 452 866	0,01-(КС+5)%	30.06.2030
АО «АЛЬФА-БАНК»	4 516 151	3 715 770	0,01-27,5%	30.06.2027
АО «АЛЬФА-БАНК»	250 829	2 554 609	0,01-(КС+6,5%)	31.03.2031
ПАО «Сбербанк России»	259 515	663 460	КС+7%	15.01.2028
ПАО «Сбербанк России»	417 069	1 228 445	0,01-КС+5,65%	28.06.2029
ПАО «Сбербанк России»	1 309 855	1 785 000	КС+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	954 582	1 785 000	КС+5,75%	28.06.2028
ПАО «Сбербанк России»	1 542 193	1 710 000	КС+5,7%	28.03.2028
ПАО «Сбербанк России»	991 578	990 000	КС+4,39%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	193 024	200 000	0,01-(КС+6,85)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	520 310	520 000	0,01-(КС+6,7)%	28.12.2027
ПАО «Сбербанк России»	1 018 851	1 017 216	КС+4,56%	28.12.2028
ПАО «Сбербанк России»	220 527	220 000	0,01-(КС+6,85)%	28.06.2027
ПАО «Сбербанк России»	189 967	187 900	КС +4,5%	28.03.2028
БАНК ВТБ (ПАО)	10 378	408 840	2/3КС+3%	29.06.2037
БАНК ВТБ (ПАО)	1 591 423	6 848 995	2/3КС+3%	29.06.2037
ООО КАМКОМБАНК	122 717	150 000	КС+3,7%	08.09.2027
ООО КАМКОМБАНК	164 157	200 000	КС+3,7%	08.09.2027
СОВКОМБАНК ПАО	453 246	500 000	КС+6%	05.02.2027
ООО МФК Фордевинд	51 610	180 025	3,3% ежемесячно	28.06.2026

Наименование займодавца	Сумма основного долга и процентов на 31 марта 2026 года, тыс. руб.	Лимит, тыс. руб.	Номинальная ставка	Срок
24 КВАРТАЛ-ЕКАТЕРИНБУРГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК	347	6 100	26%	31.12.2026
ООО «Комплекттехмаркет»	41 133	20 000	КС%	31.12.2026
ООО «Основа»	98 878	65 000	КС%	27.11.2027
ООО «Инвестиции Плюс»	27 820	21 000	КС%	31.12.2026
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	1 014	1 000	КС%	19.02.2028
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	216 970	200 000	40%	31.12.2026
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	91	4 800	9%	31.12.2026
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	58 120	41 646	9%	31.12.2026
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	22 564	17 000	9%	31.12.2026
ИП Клюкин Вячеслав Владимирович	41 081	40 000	КС+1%	28.10.2026
ООО СК Флай Плэнинг	14 612	30 000	КС%	30.09.2026
ООО СК Флай Плэнинг	183 624	291 000	КС+2%	31.03.2026
Займы от физических лиц	35 240	-	от 0 до 18%	31.12.2026
Выпуск биржевых облигаций	526 646	500 000	21-24%	03.11.2026
Выпуск биржевых облигаций	1 136 058	1 000 000	18%	22.04.2027
Выпуск биржевых облигаций	759 757	750 000	21%	14.09.2027
Выпуск биржевых облигаций	241 402	250 000	24%	17.12.2027
Выпуск биржевых облигаций	135 370	142 030	30%	07.11.2028
Выпуск биржевых облигаций	30 259	30 950	КС+8%	05.12.2028
Выпуск биржевых облигаций	303 179	305 000	29,5%	17.01.2030
Выпуск биржевых облигаций	575 956	625 000	34%	03.01.2029
Выпуск биржевых облигаций	978 171	1 000 000	32%	06.02.2030
Выпуск биржевых облигаций	492 465	500 000	30,5%	26.04.2030
Выпуск биржевых облигаций	2 508 145	2 500 000	25%	13.08.2028
Выпуск биржевых облигаций	600 928	600 000	25%	08.06.2029
Выпуск биржевых облигаций	2 714 501	2 700 000	24,5%	06.07.2029
Итого:	48 010 180			

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2024 года	27 099 632	741 761	3 890 644	31 732 037
Поступило займов (кредитов, облигаций)	20 186 684	481 857	5 551 169	26 219 710
Начислено процентов (купоны)	5 864 912	139 998	1 868 200	7 873 110
Выплачено денежными средствами	(14 775 123)	(571 849)	(1 433 937)	(16 780 909)
Выплачено процентов (купоны)	(3 618 296)	(142 083)	(1 592 513)	(5 352 892)
Эффект от признания экономии на процентных расходах при использовании счетов эскроу	(74 429)	-	-	(74 429)
Сальдо на 31 декабря 2025 года	34 683 380	649 684	8 283 563	43 616 627

тыс. руб.	Кредиты	Займы	Облигационные займы	Итого
Сальдо на 31 декабря 2025 года	34 683 380	649 684	8 283 563	43 616 627
Поступило займов (кредитов, облигаций)	6 158 708	297 937	2 984 752	9 441 397
Начислено процентов (купоны)	1 460 847	37 571	660 730	2 159 148
Выплачено денежными средствами	4 942 819	159 230	284 752	5 386 801
Выплачено процентов (купоны)	1 145 878	47 625	641 455	1 834 958
Приобретение контроля	-	14 767	-	14 767
Сальдо на 31 марта 2026 года	36 214 238	793 104	11 002 838	48 010 180

В течение трех месяцев, закончившихся 31.03.2026 года начисленные проценты были отнесены:
- в себестоимость продукции и основных средств в размере 815 550 тыс. руб.
- в финансовые расходы в сумме 1 343 598 тыс. руб.

21 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

	31 марта 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	-	-
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	101 733	50 292
Обязательства по договорам финансовой аренды	558 831	535 346
Задолженность поставщикам и подрядчикам		
	660 564	**585 638**
Авансы полученные		
Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости	9 427 537	9 032 440
Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении	557 697	457 697
	9 985 234	**9 490 137**
Торговая и прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по налогам и взносам	890 742	730 094
Задолженность поставщикам и подрядчикам	3 611 772	4 065 167
Прочая кредиторская задолженность	434 879	776 769
Задолженность по выплате дивидендов	350 000	350 000
Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов	22 286	53 040
Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды	117 677	377 150
Задолженность перед работниками организации	15 977	152
Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций	1 086 054	1 005 694
	6 529 387	**7 358 066**
	17 175 185	**17 433 841**

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 31 марта 2026 года Группа состояла из материнской компании и 41 юридических лица (на 31 декабря 2025 года: 40 юридических лица). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

				Право собственности/голосования	
		Сфера деятельности	**Страна регистрации**	**На 31.03.2026**	**На 31.12.2025**
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	100%	100%
6	ООО «Специализированный застройщик АПРИ Флай Партнерс»	Застройщик	Россия	75%	100%
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	100%	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 31.03.2026**	**На 31.12.2025**
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%	70%
24	ООО «Специализированный застройщик Привилегия Партнерс-3»	Застройщик	Россия	100%	100%
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 Курорт»	Застройщик	Россия	50%	50%
28	ООО «Академия спорта»	Инфраструктурный проект в ЖК "ТвояПривилегия"	Россия	100%	100%
29	ООО «АПРИ РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	85,1%	85,1%
30	ООО «АПРИ Площадка»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%
31	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр»	Застройщик	Россия	50%	50%
32	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 1»	Застройщик	Россия	65%	65%
33	ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 2»	Застройщик	Россия	65%	65%

				Право собственности/голосования	
		Сфера деятельности	**Страна регистрации**	**На 31.03.2026**	**На 31.12.2025**
34	ООО «РЕКА»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
35	ООО «ОЗЕРО 1»	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
36	ООО «РИО» (до 16.07.2025 ООО «ОЗЕРО 2»)	Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик	Россия	50,1%	50,1%
37	ООО «ПЛОЩАДКА»	Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик	Россия	80%	80%
38	ООО «Специализированный застройщик «Пригородный»	Застройщик	Россия	50%	50%
39	ООО «Академия хоккея А.С. Якушева»	Инфраструктурный проект	Россия	70%	70%
40	ООО «АЙС»	Инфраструктурный проект	Россия	51%	51%
41	ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3»	Застройщик	Россия	65,5%	65,5%
42	ООО «ТехСтрой»	Технический заказчик	Россия	100%	-

С компаниями, в которых Группа владеет 50% долей участия, заключены корпоративные соглашения, в соответствии с которыми Группа осуществляет контроль над такими компаниями.

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 События после отчетной даты

Финансовые события

22.04.2026г. размещен дополнительный выпуск № 1 биржевых облигации бездокументарных процентных неконвертируемых серии БО-002Р-14 (регистрационный номер4В02-14-12464-К-002Р от 16.04.2026). Количество размещенных биржевых облигаций дополнительного выпуска 2 600 000 (Два миллиона шестьсот тысяч) штук, общий объем выпуска 2 600 000 000 (Два миллиарда шестьсот миллионов) рублей.

23.04.2026г. ПАО «АПРИ» реализовало принадлежащие акции Общества в количестве 1 421 штука.

Прочие события

01.04.2026г. заключен договор купли-продажи доли УК ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Ессентуки». По результатам сделки доля ПАО «АПРИ» составила 50,01%.

20.05.2026г. заключен договор купли-продажи доли УК ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2». По результатам сделки ПАО «АПРИ» получило долю в размере 75,75%.

03.06.2026г. зарегистрирована смена наименования ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Ессентуки» на ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Ессентуки».

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:

(a) Принципы консолидации

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) 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.

(iv) 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

(v) 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.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает:

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

(c) 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.

(d) 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.

(e) 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.

(i) 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.

(ii) 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.

(f) 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.

(g) 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.

(h) 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.

(i) Финансовые инструменты

(j) Признание и прекращение признания

Финансовые активы и обязательства признаются в консолидированном отчёте о финансовом положении с момента, когда Группа становится стороной договорных положений инструмента. Торговая дебиторская задолженность при первоначальном признании оценивается по цене сделки в соответствии с МСФО (IFRS) 15, если она не содержит значительного компонента финансирования. Все прочие финансовые активы и обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости; для активов и обязательств, не оцениваемых впоследствии по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в первоначальную стоимость включаются непосредственно относящиеся затраты по сделке.

Группа прекращает признание финансового актива, когда истекают договорные права на денежные потоки от актива либо когда Группа передаёт права на получение денежных потоков и практически все риски и выгоды, связанные с владением активом. Финансовое обязательство прекращает признаваться, когда соответствующее обязательство исполнено, аннулировано или истёк срок его действия.

(ii) Классификация и последующая оценка финансовых активов

После первоначального признания финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через

прибыль или убыток в зависимости от бизнес-модели управления активом и характеристик предусмотренных договором денежных потоков.

Финансовый актив оценивается по **амортизированной стоимости**, если выполняются оба следующих условия: актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является получение предусмотренных договором денежных потоков, и договорные условия актива обусловливают получение денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счёт основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга. К данной категории Группа относит займы выданные, торговую и прочую дебиторскую задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Финансовый актив оценивается по **справедливой стоимости через прочий совокупный доход**, если выполняются оба следующих условия: актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путём получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путём продажи финансовых активов, и договорные условия актива обусловливают получение денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счёт основной суммы долга и процентов. По состоянию на отчётную дату Группа не имеет финансовых активов данной категории.

Все прочие финансовые активы оцениваются по **справедливой стоимости через прибыль или убыток**.

Классификация и последующая оценка финансовых обязательств

После первоначального признания финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки.

(iii) Обесценение финансовых активов

По финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости, Группа признаёт оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки в соответствии с разделом 5.5 МСФО (IFRS) 9.

По состоянию на каждую отчётную дату Группа оценивает оценочный резерв под убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, если кредитный риск по финансовому инструменту значительно увеличился с момента первоначального признания. Если значительного увеличения кредитного риска не произошло, оценочный резерв оценивается в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам.

Для торговой дебиторской задолженности и активов по договору, возникающих вследствие операций в сфере применения МСФО (IFRS) 15 и не содержащих значительного компонента финансирования, Группа всегда оценивает оценочный резерв в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Ожидаемые кредитные убытки оцениваются способом, который отражает непредвзятую и взвешенную с учётом вероятности сумму, временну́ю стоимость денег, а также обоснованную и подтверждаемую информацию о прошлых событиях, текущих условиях и прогнозируемых будущих экономических условиях, доступную на отчётную дату без чрезмерных затрат или усилий.

(iv) Взаимозачёт

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в нетто-величине только при наличии юридически закреплённого права на взаимозачёт и намерения произвести расчёт на нетто-основе либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(v) 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.

(vi) 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.

(vii) 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.

(viii) 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.

(k) 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.

(l) 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.

(m) 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:

- 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;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;
- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, 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.

(n) 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 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

тыс. руб.	**31 марта 2026**	**31 декабря 2025**
Кредиты и займы (не включая проектное финансирование)	11 795 942	8 933 247
Кредиты и займы (Проектное финансирование)	36 214 238	34 683 380
Денежные средства и их эквиваленты	(6 193 171)	(5 418 500)
в т.ч. денежные средства и их эквиваленты	(491 837)	(601 024)
остаток денежных средств на счетах эскроу	(5 701 334)	(4 817 476)
Чистая сумма задолженности	**41 817 009**	**38 198 127**

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

тыс. руб.	**За год, закончившийся 31 марта 2026 года**	**За год, закончившийся 31 декабря 2025 года**
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	2 022 841	2 248 274
Амортизация основных средств и нематериальных активов	238 663	188 885
Финансовые расходы после капитализации	5 430 045	4 750 451
Финансовые доходы после капитализации	(392 356)	(381 158)
Финансовые расходы, списанные в себестоимость	2 082 365	1 776 619
Расход по налогу на прибыль	875 023	976 362
EBITDA	**10 256 581**	**9 559 433**