

ПАО «АПРИ»

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

Содержание

| | |
|---|----|
| Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2025 года..... | 4 |
| Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года..... | 6 |
| Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года..... | 7 |
| Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года | 8 |
| Примечания | |
| 1 Общие сведения о Группе и ее деятельности | 9 |
| 2 Принципы составления финансовой отчетности..... | 15 |
| 3 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений..... | 17 |
| 4 Новые стандарты и интерпретации..... | 17 |
| 5 Выручка | 20 |
| 6 Доходы и расходы..... | 21 |
| 7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)..... | 23 |
| 8 Расходы на вознаграждение работникам..... | 24 |
| 9 Расход по налогу на прибыль..... | 24 |
| 10 Основные средства..... | 25 |
| 11 Инвестиции..... | 26 |
| 12 Запасы..... | 27 |
| 13 Дебиторская задолженность..... | 28 |
| 14 Денежные средства и их эквиваленты..... | 28 |
| 15 Убыток от обесценения нефинансовых активов | 29 |
| 16 Капитал..... | 30 |
| 17 Резервы | 31 |
| 18 Кредиты и займы..... | 32 |
| 19 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность | 39 |
| 20 Финансовые активы и обязательства | 40 |
| 21 Существенные дочерние предприятия | 40 |
| 22 Условные активы и обязательства..... | 43 |
| 23 События после отчетной даты | 44 |
| 24 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО | 46 |

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 сентября 2025 года (в тысячах российских рублей, если не указано иное)

| | Прим | на 30 сентября 2025 года (неаудированные данные) | на 31 декабря 2024 года |
|---|------|--|----------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | | 1 853 622 | 1 558 588 |
| Долгосрочные инвестиции | 11 | 581 811 | 547 405 |
| Итого внеоборотных активов | | 2 435 433 | 2 105 993 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 12 | 29 891 286 | 25 214 542 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 13 | 21 588 269 | 21 041 288 |
| Авансы выданные | 13 | 11 602 458 | 11 236 892 |
| Инвестиции | 11 | 2 475 061 | 948 561 |
| Переплата по налогу на прибыль | | 158 465 | 73 951 |
| Денежные средства* | 14 | 334 762 | 538 603 |
| Итого оборотных активов | | 66 050 301 | 59 053 837 |
| Всего активов | | 68 485 734 | 61 159 830 |

*В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счёт уплаты цены и договора долевого участия в строительстве в сумме 5 699 851 тыс. руб. на 30 сентября 2025 года (на 31 декабря 2024 года в сумме 7 401 624 тыс. руб.).

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9-46, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

| | Прим. | на 30 сентября 2025 года (неаудированные данные) | на 31 декабря 2024 года |
|---|-------|--|----------------------------|
| КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Капитал | | | |
| Уставный капитал | 16 | 1 115 439 | 1 115 439 |
| Добавочный капитал | | 788 880 | 788 880 |
| Нераспределенная прибыль | | 4 492 244 | 4 414 660 |
| Доля неконтролирующих участников | | 1 732 375 | 2 041 361 |
| Собственные акции | | (14) | - |
| Всего собственного капитала | | 8 128 924 | 8 360 340 |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 18 | 21 006 737 | 12 926 561 |
| Отложенные налоговые обязательства | | 1 390 599 | 1 124 458 |
| Долгосрочная кредиторская задолженность | 19 | 980 927 | 371 105 |
| Итого долгосрочных обязательств | | 23 378 263 | 14 422 124 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Краткосрочные кредиты и займы | 18 | 20 301 276 | 18 948 808 |
| Авансы полученные | 19 | 8 971 959 | 11 859 265 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 19 | 5 919 278 | 4 694 564 |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль | | 158 937 | 175 539 |
| Резервы | 17 | 1 627 097 | 2 699 190 |
| Итого краткосрочных обязательств | | 36 978 547 | 38 377 366 |
| Всего обязательств | | 60 356 810 | 52 799 490 |
| Всего собственного капитала и обязательств | | 68 485 734 | 61 159 830 |

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9-46, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

| | Прим. | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|-------|--|--|
| | | 30 сентября 2025г (неаудированные данные) | 30 сентября 2024г (неаудированные данные) |
| Выручка | 5 | 15 359 995 | 14 123 745 |
| Себестоимость продаж | | (8 518 919) | (7 732 914) |
| Валовая прибыль | | 6 841 076 | 6 390 831 |
| Административные расходы | 6(a) | (526 405) | (493 684) |
| Коммерческие расходы | 6(b) | (1 094 110) | (1 138 931) |
| Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний | | (10 978) | (31 551) |
| Прочие доходы | 6(c) | 88 866 | 308 197 |
| Прочие расходы | 6(d) | (363 239) | (345 335) |
| Результаты операционной деятельности | | 4 935 210 | 4 689 527 |
| Финансовые доходы | 7 | 134 481 | 79 425 |
| Финансовые расходы | 7 | (3 037 068) | (2 672 157) |
| Чистые финансовые (расходы)/доходы | | (2 902 587) | (2 592 732) |
| Прибыль до налогообложения | | 2 032 623 | 2 096 795 |
| Расходы по налогу на прибыль | 9 | (559 762) | (599 320) |
| Прибыль и общий совокупный доход за год, | | 1 472 861 | 1 497 475 |
| в том числе приходящаяся на долю: | | | |
| Акционерам компании | | 1 275 707 | 846 907 |
| Держателям неконтролирующих долей | | 197 154 | 650 568 |

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9-46, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Капитал, причитающийся собственникам Компании

| | Уставный капитал | Собственные акции | Добавочный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого | Неконтролирующая доля участия | Итого капитал |
|---|------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|-------------|-------------------------------|---------------|
| Остаток на 1 января 2024 года | 1 024 763 | - | - | 3 233 943 | 4 258 706 | 769 563 | 5 028 269 |
| Прибыль за девять месяцев 2024 года | - | - | - | 846 907 | 846 907 | 650 568 | 1 497 475 |
| Итого общий совокупный доход за девять месяцев 2024 года | - | - | - | 846 907 | 846 907 | 650 568 | 1 497 475 |
| Операции с собственниками Компании | | | | | | | |
| Увеличение акционерного капитала (переоценка) | - | - | 788 880 | - | 788 880 | - | 788 880 |
| Увеличение акционерного капитала | 90 676 | - | - | - | 90 676 | - | 90 676 |
| Операции в результате объединения/продажи бизнеса | - | - | - | (18 610) | (18 610) | 180 960 | 162 350 |
| Итого операций с собственниками Компании | 96 676 | - | 788 880 | (18 610) | (860 946) | 180 960 | 1 041 906 |
| Остаток на 30 сентября 2024 года (неаудированные данные) | 1 115 439 | - | 788 880 | 4 062 240 | 5 966 559 | 1 601 091 | 7 567 650 |
| Остаток на 1 января 2025 года | 1 115 439 | - | 788 880 | 4 414 660 | 6 318 979 | 2 041 361 | 8 360 340 |
| Общий совокупный доход за период | | | | | | | |
| Прибыль за девять месяцев 2025 года | - | - | - | 1 275 707 | 1 275 707 | 197 154 | 1 472 861 |
| Итого общий совокупный доход за девять месяцев 2025 года | - | - | - | 1 275 707 | 1 275 707 | 197 154 | 1 472 861 |
| Операции в результате объединения/продажи бизнеса | - | - | - | (1 198 123) | (1 198 123) | (506 140) | (1 704 263) |
| Выкуп собственных акций | - | (14) | - | - | (14) | - | (14) |
| Итого операций с собственниками Компании | - | (14) | - | (1 198 123) | (1 198 137) | (506 140) | (1 704 277) |
| Остаток на 30 сентября 2025 года (неаудированные данные) | 1 115 439 | (14) | 788 880 | 4 492 244 | 6 396 549 | 1 732 375 | 8 128 924 |

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9-46, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

| | | | | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|---------|---|--|---|--|
| | | | | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| | | | | <small>(неаудированные данные)</small> | <small>(неаудированные данные)</small> |
| Прим. | | | | | |
| ДЕНЕЖНЫЕ ПОТОКИ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ | | | | | |
| Прибыль до налогообложения | | | | 2 032 623 | 2 096 795 |
| Корректировки | | | | | |
| Амортизация | | | | 146 126 | 79 209 |
| Операции в результате объединения бизнеса | | | | (1 704 263) | 162 350 |
| | 7 | Финансовые доходы | | (134 481) | (79 425) |
| | 7 | Финансовые расходы | | 3 037 068 | 2 672 157 |
| | 15(b,c) | Чистая (прибыль)/ убыток от обесценения нефинансовых активов | | (10 261) | 23 629 |
| | | Изменение доли в чистых активах совместных/ ассоциированных компаний | | 10 978 | 31 551 |
| | | | | 3 377 790 | 4 986 266 |
| Изменения | | | | | |
| | | Изменение запасов | | (4 672 403) | (9 969 507) |
| | | Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности | | (549 975) | (9 557 793) |
| | | Изменение авансов выданных | | (359 646) | (5 592 031) |
| | | Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности | | 2 225 403 | 3 724 490 |
| | | Изменение авансов полученных | | (2 887 306) | 9 918 252 |
| | 17 | Изменение резервов | | (1 072 093) | 1 259 606 |
| Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов | | | | (3 938 230) | (5 230 717) |
| | | Налог на прибыль уплаченный | | (146 689) | - |
| | 18 | Проценты уплаченные | | (3 999 777) | (1 686 769) |
| Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности | | | | (8 084 696) | (6 917 486) |
| | | | | | |
| Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт | | | | 28 636 | 37 306 |
| Инвестиции за вычетом денежных средств, приобретенных в результате объединения | | | | (1 520 379) | (143 821) |
| Поступления от выбытия инвестиций | | | | 2 345 017 | 573 537 |
| Выдано займов | | | | (505 297) | (82 788) |
| Поступления от погашения займов | | | | 162 417 | 113 699 |
| Приобретение основных средств | | | | (896 810) | (98 301) |

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года
(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

| | | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|------------------------------|---|--------------------|
| Прим. | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года | |
| | (неаудированные данные) | (неаудированные данные) | |
| | | (386 416) | 46 632 |
| Чистый поток денежных средств, полученных от инвестиционной деятельности | | | |
| | | - | 879 556 |
| Увеличение уставного капитала, размещение акций | | (14) | - |
| Выкуп собственных акций | | (64 819) | - |
| Финансовая аренда | | 18 276 322 | 11 498 761 |
| Получение кредитов/займов | 18 | (9 944 218) | (8 679 516) |
| Погашение кредитов/займов | 18 | | |
| Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности | | 8 267 271 | 3 698 801 |
| Нетто (уменьшение)/ увеличение денежных средств | | (203 841) | (3 169 053) |
| | | 538 603 | 4 161 252 |
| Денежные средства на начало периода | | 334 762 | 992 199 |
| Денежные средства на конец периода | 14 | | |

1 Общие сведения о Группе и ее деятельности

(а) 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 2025 году сохраняется значительная геополитическая напряженность, продолжающаяся с февраля 2022 года в результате дальнейшего развития ситуации, связанной с Украиной. Были введены и продолжают вводиться санкции и ограничения в отношении множества российских организаций, включая прекращение доступа к рынкам евро и долларов США, международной системе SWIFT и многие другие. Ряд транснациональных групп приостановили или прекратили свою деловую активность в Российской Федерации. Странами ЕС и рядом стран за пределами ЕС ранее были введены ограничения на предельный уровень цен на поставки российской нефти и российского газа, эмбарго на морские поставки российской нефти и нефтепродуктов. Финансовые рынки продолжают демонстрировать нестабильность. В 2025 году валютные курсы по отношению к рублю несколько снизились по сравнению с уровнем по состоянию на 31 декабря 2024 года. Ключевая ставка Банка России была повышена в декабре 2023 года и до 26 июля 2024 года составляла 16%, до 13 сентября 2024 года составляла 18%, до 28 октября 2024 года составляла 19%, а 28 октября 2024 года была повышена до 21%. Совет директоров Банка России 12 сентября 2025 года принял решение снизить ключевую ставку до 17% годовых. На 30 сентября 2025г ключевая ставка Банка России составляла 17%.

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

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

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

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

В течение периода были установлены следующие существенные курсы иностранных валют:

| | 30 сентября 2025г., руб. | 31 декабря 2024 г., руб. |
|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 1 доллар США | 82,8676 | 101,6797 |
| 1 евро | 97,1410 | 106,1028 |

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

(b) Организационная структура и деятельность Группы

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

На отчетную дату Группа занимала третье место в Челябинской области по объему текущего строительства жилой недвижимости с 9,98% долей рынка. В Свердловской области компания занимает 21 место по объему текущего строительства. По данным ЕРЗ.РФ на 30.09.2025 г.

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

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

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

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

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГРУППЫ:

- Загородный район «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) — это флагманский проект группы компаний «АПРИ». Концептуальный загородный жилой комплекс с развитой инфраструктурой. Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».
Общая площадь проекта: 640 000 кв. м.
Строительство стартовало в сентябре 2017 года. Общая площадь жилья в первой очереди Проекта составила 207,4 тыс. кв. м. (96 жилых домов), строительство завершено.
В 2022 году стартовало строительство второй очереди общей площадью более 400 тыс. кв. м. жилья. На отчетную дату введено в эксплуатацию 117,74 тыс. кв. м. жилья и встроенных нежилых помещений.
Период реализации второй очереди проекта: 2021-2026 гг.
Особенности проекта:
Наличие социальной, спортивной, торговой и досуговой инфраструктуры. В декабре 2022 года открыл свои двери муниципальный детский сад №77 на 350 воспитанников, в январе 2023 года - муниципальный "ИТ-Лицей Привилегия" на 1100 мест, продолжает работать поликлиника "Полимедика", в которой жителей принимают по полисам ОМС. В 2023 году на территории загородного района построили сразу два крупных спортивных объекта – Академию спорта и фитнес-центр «Bright Fit». С каждым годом все активнее развивается торговая инфраструктура, на территории ЖК работают крупные федеральные сетки гипермаркетов (СПАР, Магнит, Магнит-Косметик), открыты аптеки, магазины у дома, салоны красоты, пункты доставки, частные образовательные центры и прочее.
- «Парковый-Премиум» (г. Челябинск) - жилой комплекс, состоящий из 21 десятиэтажного многоквартирного жилого дома. Экологически чистое направление, 5 минут до города, большие детские и спортивные площадки делают "Парковый Премиум" комфортным для семейного проживания. Ценовая категория жилья - «Комфорт».
Общая площадь проекта: около 186 тыс. кв. м. На отчетную дату введено в эксплуатацию 170,83 тыс. кв. м. (20 жилых домов)
Период реализации проекта: 2021-2025 гг.
Особенности проекта:
В проекте реализуются элементы, которые привычнее всего видеть в новостройках Бизнес- класса - облицовка фасада первого этажа клинкерным кирпичом, панорамные окна, парадные с благородной дизайнерской отделкой, улучшенные лифтовые кабины. Для безопасности жителей вся территория ЖК огорожена, въезд осуществляется только через специально оборудованное КПП, дворы реализованы по концепции "без машин", в 2022 году завершилось строительство большого спортивно-игрового сквера с современными детскими игровыми площадками и открытой зоной ворк-аут, а в 2023 году ввели в эксплуатацию отдельное двухэтажное здание, где расположились два сетевых магазина, а также представители малого формата торговли.

- «Притяжение» (г. Челябинск) – загородный жилой комплекс из разноэтажных жилых домов. Первый комплекс комфорт-класса, находящийся в 20 минутах езды от центра Челябинска, с горнолыжной трассой, массой спортивных пространств и парком аттракционов в шаговой доступности. На отчетную дату введено в эксплуатацию 135, 59 тыс. кв. м. жилья и нежилых помещений.
Общая площадь проекта: 200 000 кв. м.
Период реализации проекта: 2022-2026
Особенности проекта:
Все дома на территории проекта 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 95 тыс. квадратных метров. Введен в эксплуатацию первый дом проекта. Введены в эксплуатацию первые два дома проекта – 25, 98 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений. В рамках реализации проекта заключен договор на проектное финансирование с ПАО «Сбербанк».
Период реализации проекта: 2022-2025
Особенности проекта:
"ТвояПривилегия" в Академическом — это малоэтажная застройка, квартиры с террасами на первом этаже или крыше, двухуровневые квартиры и квартиры с собственным входом, дворы без машин, что делает "Привилегию" в Екатеринбурге популярным местом для жизни.
- «Грани», (г. Челябинск) – проект строительства уникального жилого комплекса в самом центре города Челябинска. Проект будет включать несколько домов с жилой и коммерческой недвижимостью, расположенных в шаговой доступности от центрального парка и городского бора. Ценовая категория жилья - «Бизнес». В 2023 году завершено проектирование и получено разрешение на строительство первой очереди, также заключен договор на проектное финансирование данного объекта.
Общая площадь проекта: 38 тыс. кв. м.
Период реализации проекта: 2023-2028
Проект состоит из 2-х очередей строительства. В настоящее время реализуется 1 этап строительства, который предусматривает строительство 4-х жилых домов разной этажности (от 3 до 20), с площадью жилых помещений 19,7 тыс. кв. м., подземного паркинга и комплекса коммерческих помещений под размещение социально-бытовых и досуговых объектов с эксплуатируемой кровлей под размещение прогулочной зоны. Завершение 1 этапа строительства планируется во 2 кв. 2026, а полностью объект будет сдан в 2028 году.

- «О. Русский» (г. Владивосток) – проект комплексного развития территории на О. Русский, г. Владивосток. Проект предусматривает строительство малоэтажного жилого микрорайона в формате флагманского проекта Группы «ТвояПривилегия» в ценовом сегменте «Комфорт», включающего жилье с видовыми квартирами и коммерческие помещения. На текущий момент ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство. Заключен договор с Банком «Дом.РФ» на проектное финансирование.
Период реализации проекта: 2022-2026 гг.
- «Попов Лог» (г. Екатеринбург) – проект строительства жилого микрорайона в Свердловской области в ценовом сегменте «Комфорт». Проект предусматривает возведение 974,5 тыс. кв. м жилья и встроенных нежилых помещений, включающего 3 образовательных центра на 1200 школьников и 350 малышей детсада в каждом и отдельно 2 детских сада на 350 мест; медицинский центр, академию спорта, образовательный центр (досуговый), библиотеку, пожарное депо, торгово-развлекательный центр и иную коммерческую недвижимость. В настоящее время ведутся работы по утверждению градостроительной документации, проектированию и получению разрешений на строительство.
Период реализации проекта 2024-2034 гг.
- Всесезонный мультикурорт «ФанПарк» (г. Челябинск) – проект строительства комплекса, включающего горнолыжный центр, гостиничный комплекс, парк аттракционов, фуд-корт, комплекс термальных бассейнов с аквапарком, а также другие досуговые объекты, расположенный на берегу Шершневого водохранилища в гор. Челябинск. Для строительства комплекса заключен договор аренды на льготных условиях. На текущий момент на спортивном склоне (тюбинг и трасса для обучения лыжи/сноуборд) запущена малая гора, работает тюбинговая трасса и малая трасса для катания на лыжах и сноуборде, открыт прокат и предоставляются услуги инструкторов. В летнем режиме будет работать тюбинг (установлено всесезонное покрытие). По большому склону завершены проектные работы, ведется отсыпка тела большой горы. 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: 2023-2026 гг.
- Макеева/ Университетская Набережная (г. Челябинск) – проект на пересечении ул. Академика Макеева и ул. Университетская Набережная города Челябинска. В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство.
- Железноводск (г. Железноводск) – проект в историческом центре города Железноводска рядом с Лермонтовским бюветом. Проект предусматривает возведение более 40 тыс. кв. м недвижимости, включающую апартаменты и рекреационно – оздоровительные объекты в ценовом сегменте «Комфорт». В настоящее время ведутся работы по проектированию и получению разрешений на строительство, заключен договор с ПАО «Сбербанк» на бридж и предпроектное финансирование.
Период реализации проекта: 2024-2027 гг.

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

(с) Информация об основных акционерах

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

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

| Состав Совета директоров ПАО АПРИ на 30.09.2025 год | Состав членов Правления ПАО АПРИ на 30.09.2025 года |
|--|---|
| Протокол внеочередного Общего собрания акционеров № 3/25 от 27.06.2025 г. | Протокол заседания Совета директоров ПАО АПРИ в заочном порядке (опросным путем) № 9/25 от 25.04.2025 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 | |
| Толмачев Дмитрий Евгеньевич | |
| Савченков Владимир Васильевич | |

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

Бенефициарным владельцем является Карабинцев Тимофей Владиславович (ИНН 745109063700).

2 Принципы составления финансовой отчетности

(a) Принцип соответствия МСФО

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

(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(c) Основа подготовки

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

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

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

(d) Существенные вопросы, требующие профессионального суждения и оценок

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

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

(e) Корректировки, связанные с изменением в представлении отчетности

С целью сопоставимости сравнительной информации в сокращенном промежуточном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, отчисления в Фонд ПИК были перенесены из Прочих расходов в Коммерческие расходы в сумме 416 794 тыс. руб.

| тыс. руб. | 30 сентября 2024 года | Реклассификация | 30 сентября 2024 года (пересмотрено) |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------|--|
| Коммерческие расходы | (722 137) | (416 794) | (1 138 931) |
| Отчисления в ФОНД ПИК | - | (416 794) | (416 794) |
| Прочие расходы | (762 129) | 416 794 | (345 335) |
| Отчисления в ФОНД ПИК | (416 794) | 416 794 | - |

3 Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений

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

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

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

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

4 Новые стандарты и интерпретации

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

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

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

- **МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и сопутствующее руководство:** Уточнение формулировок о справедливой стоимости, раскрытии отложенной разницы между

справедливой стоимостью и ценой сделки, а также требований к раскрытию информации о кредитном риске и прибыли/убытке от прекращения признания финансовых активов с продолжающимся участием. Уточняется, что оценка справедливой стоимости должна включать информацию о существенных ненаблюдаемых исходных данных с отсылкой на МСФО (IFRS) 13.

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

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

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

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

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

Поправки уточняют порядок оценки финансовых активов с характеристиками, связанными с экологическими, социальными и корпоративными критериями (ESG), определяя, следует ли оценивать такие активы по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости. Также уточняется дата прекращения признания финансовых активов и обязательств при расчетах через электронные платежные системы. Вводится возможность выбора учетной политики для прекращения признания финансового обязательства до проведения платежа, если: (а) платежное поручение не может быть отозвано; (б) организация не имеет доступа к денежным средствам; (в) расчетный риск незначителен. Дополнительно вводятся требования к раскрытию информации об инвестициях в долевые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и о финансовых инструментах с условными характеристиками.

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

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

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1 и вводит три категории доходов и расходов (операционные, инвестиционные, финансовые) в отчете о прибыли или убытке, а также новые промежуточные итоги, включая операционную прибыль и прибыль до финансовых доходов/расходов и налогов. Стандарт

требует сверки альтернативных показателей эффективности, установленных руководством, с итогами, предусмотренными МСФО. Также вводятся принципы агрегации и детализации информации, требования к представлению операционных расходов и раскрытию информации о расходах, классифицированных по характеру, включая статьи, обозначенные как «прочие».

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

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

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

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

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

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

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

Общий подход Группы

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

5 Выручка

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|----------------------------------|-----------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Выручка от реализации жилых и нежилых помещений: | 12 579 940 | 13 493 745 |
| ТвояПривилегия, г. Челябинск | 4 500 171 | 4 365 979 |
| Парковый Премиум, г. Челябинск | 1 657 030 | 1 949 050 |
| Притяжение, г. Челябинск | 2 592 908 | 4 204 236 |
| ТвояПривилегия, г. Екатеринбург | 2 334 307 | 1 741 298 |
| ЖК Грани, г. Челябинск | 1 429 959 | 342 197 |
| Коммерческие помещения (Западный берег) | 65 565 | 890 985 |
| Выручка от продажи прав реализации строительных проектов | 2 725 445 | 630 000 |
| Аренда | 54 310 | - |
| Услуги по управлению | 300 | - |
| | 15 359 995 | 14 123 745 |

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

| | | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|-----------|----------------------------------|-----------------------|
| | | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Совокупная выручка по проектам (справочно) | | | |
| ТвояПривилегия, г. Челябинск | тыс. руб. | 4 500 171 | 4 365 979 |
| Парковый Премиум, г. Челябинск | тыс. руб. | 1 657 030 | 1 949 050 |
| Притяжение, г. Челябинск | тыс. руб. | 2 592 908 | 4 204 236 |
| ТвояПривилегия, г. Екатеринбург | тыс. руб. | 2 334 307 | 1 741 298 |
| ЖК Грани, г. Челябинск | тыс. руб. | 1 429 959 | 342 197 |
| Коммерческие помещения (Западный берег) | тыс. руб. | 65 565 | 890 985 |
| | | 12 579 940 | 13 493 745 |
| Объем заключенных договоров продаж за период | | | |
| ТвояПривилегия, г. Челябинск | кв.м. | 23 031 | 21 228 |
| | тыс. руб. | 3 244 401 | 2 638 148 |
| Парковый Премиум, г. Челябинск | кв.м. | 9 735 | 16 311 |
| | тыс. руб. | 1 473 426 | 2 056 892 |
| Притяжение, г. Челябинск | кв.м. | 20 696 | 30 798 |
| | тыс. руб. | 2 537 664 | 3 704 465 |

| | За девять месяцев, закончившихся | | |
|---|----------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года | |
| ТвояПривилегия, г. Екатеринбург | кв.м. | 12 175 | 2 735 |
| | тыс. руб. | 2 084 271 | 417 679 |
| ЖК Грани, г. Челябинск | кв.м. | 8 624 | 3 105 |
| | тыс. руб. | 1 789 679 | 653 148 |
| Коммерческие помещения (Западный берег) | кв.м. | 3 270 | 41 128 |
| | тыс. руб. | 306 070 | 3 975 448 |
| | кв.м. | 77 531 | 115 305 |
| | тыс. руб. | 11 435 511 | 13 445 780 |

6 Доходы и расходы

(а) Административные расходы

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|----------------------------------|-----------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | (41 956) | (26 130) |
| Аренда и содержание помещения (офиса) | (581) | (23 694) |
| Имущественные налоги | (3 607) | (5 507) |
| Аутсорсинговые услуги, аудиторские, нотариальные, консультационные услуги | (174 926) | (178 806) |
| Оплата труда и страховые взносы | (194 829) | (184 078) |
| Программное обеспечение | (58 084) | (34 488) |
| Прочие управленческие расходы | (17 126) | (15 423) |
| Расходы по выпуску ценных бумаг | - | (5 700) |
| Материальные затраты | (9 834) | (8 195) |
| Услуги связи | (3 146) | (2 155) |
| Транспортные и командировочные расходы | (22 316) | (9 508) |
| | (526 405) | (493 684) |

(b) Коммерческие расходы

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|--|----------------------------------|-----------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Агентское вознаграждение | (214 374) | (268 217) |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | (6 143) | (4 574) |
| Коммунальные услуги по переданным квартирам | (97 864) | (12 004) |
| Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации | (35 840) | (110 887) |
| Прочие коммерческие расходы | (18 348) | (14 136) |
| Оплата труда и страховые взносы | - | (2 609) |
| Регистрация объектов недвижимости | (64 171) | (23 684) |
| Субсидирование пониженной процентной ставки | (100 428) | (38 411) |
| Отчисления в ФОНД ПИК | (213 350) | (416 794) |
| Поддержание благоустройства реализуемых проектов | (46 728) | - |
| Аренда помещения | (4 833) | (4 964) |
| Реклама | (289 534) | (239 755) |
| Расходы по эксплуатации и содержанию автомобилей | (2 497) | (2 896) |
| | (1 094 110) | (1 138 931) |

(c) Прочие доходы

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|--|----------------------------------|-----------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам | 7 935 | 179 |
| Реализация материалов | 2 302 | 1 563 |
| Сдача в аренду имущества | 23 216 | 23 003 |
| Прочие доходы | 21 943 | 14 497 |
| Прочая реализация | 2 681 | - |
| Услуги по управлению | - | 1 350 |
| Изменение резерва под обесценение нематериальных активов | 30 789 | - |
| Доходы от выгодной покупки (объединение компаний) | - | 267 605 |
| | 88 866 | 308 197 |

(d) Прочие расходы

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|---|------------------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам | (82 744) | (5 463) |
| Штрафы по 214-ФЗ | (41 903) | (116 582) |
| Прочие расходы | (76 327) | (58 348) |
| Расходы на услуги банков | (83 446) | (21 670) |
| Расходы, связанные со сдачей имущества в аренду | (23 889) | - |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов | (14 446) | (40 163) |
| Представительские расходы | (5 652) | (2 620) |
| Работы по разработке концепции проектов на перспективных участках | (4 350) | (14 523) |
| Поддержка социальной инфраструктуры проектов | (2 506) | (6 647) |
| Себестоимость реализации прочего имущества | (2 671) | - |
| Благотворительность | (25 305) | (79 319) |
| | (363 239) | (345 335) |

7 Нетто величина финансовых доходов/(расходов)

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|---|------------------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Финансовые доходы | | |
| Проценты банка | 28 960 | 35 170 |
| Проценты по договорам займа | 105 521 | 44 255 |
| | 134 481 | 79 425 |
| Финансовые расходы | | |
| Проценты по биржевым облигациям | (1 185 555) | (523 218) |
| Проценты по договорам займа | (188 001) | (74 700) |
| Проценты по кредитным договорам | (1 252 045) | (1 643 307) |
| Прочие финансовые расходы | (408 473) | (412 915) |
| Убытки от обесценения финансовых активов | (2 994) | (18 017) |
| | (3 037 068) | (2 672 157) |
| Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период | (2 902 587) | (2 592 732) |

8 Расходы на вознаграждение работникам

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|--|----------------------------------|-----------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов | (194 829) | (184 078) |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов | - | (2 609) |
| | (194 829) | (186 687) |

9 Расход по налогу на прибыль

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

| | За девять месяцев, закончившихся | |
|---|----------------------------------|-----------------------|
| | 30 сентября 2025 года | 30 сентября 2024 года |
| Текущий налог на прибыль | | |
| Отчетный год | (292 271) | (206 158) |
| Отложенный налог на прибыль | | |
| Возникновение и восстановление временных разниц | (267 491) | (393 162) |
| Расход по налогу на прибыль | (559 762) | (599 320) |

10 Основные средства

| | Автомобили и строительная техника | Здания, сооружения, помещения | Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки | Мебель и офисное оборудов ание | ИТОГО |
|--|--|-------------------------------------|---|---|------------------|
| Первоначальная стоимость | | | | | |
| Сальдо на 1 января 2024 года | 124 098 | 504 082 | 34 020 | 40 201 | 702 401 |
| Поступления | 48 148 | 555 699 | 68 135 | 16 704 | 688 686 |
| Выбытия | (2 736) | (106 842) | (10 872) | (10 660) | (131 110) |
| Сальдо на 30 сентября 2024 года | 169 510 | 952 939 | 91 283 | 46 245 | 1 259 977 |
| Сальдо на 1 января 2025 года | | | | | |
| Сальдо на 1 января 2025 года | 210 948 | 1 297 892 | 168 838 | 50 550 | 1 728 228 |
| Поступления | 48 021 | 677 238 | 24 657 | 3 925 | 753 841 |
| Выбытия | (27 368) | (228 310) | (91 856) | (400) | (347 934) |
| Сальдо на 30 сентября 2025 года | 231 601 | 1 746 820 | 101 639 | 54 075 | 2 134 135 |
| Амортизация | | | | | |
| Сальдо на 1 января 2024 года | (39 045) | (58 021) | (8 449) | (7 125) | (112 640) |
| Амортизация за отчетный год | (19 736) | (45 530) | (8 369) | (5 574) | (79 209) |
| Амортизация выбывших ОС | 2 100 | 11 337 | 3 083 | 3 491 | 20 011 |
| Сальдо на 30 сентября 2024 года | (56 681) | (92 214) | (13 735) | (9 208) | (171 838) |
| Сальдо на 1 января 2025 года | | | | | |
| Сальдо на 1 января 2025 года | (63 167) | (81 018) | (13 781) | (11 674) | (169 640) |
| Амортизация за отчетный год | (48 846) | (80 140) | (12 114) | (5 026) | (146 126) |
| Амортизация выбывших ОС | 16 921 | 16 510 | 1 175 | 647 | 35 253 |
| Сальдо на 30 сентября 2025 года | (95 092) | (144 648) | (24 720) | (16 053) | (280 513) |
| Балансовая стоимость | | | | | |
| на 1 января 2024 года | 85 053 | 446 061 | 25 571 | 33 076 | 589 761 |
| на 30 сентября 2024 года | 112 829 | 860 725 | 77 548 | 37 037 | 1 088 139 |
| на 1 января 2025 года | 147 781 | 1 216 874 | 155 057 | 38 876 | 1 558 588 |
| на 30 сентября 2025 года | 136 509 | 1 602 172 | 76 919 | 38 022 | 1 853 622 |

В 2025 году амортизационные отчисления основных средств в размере 98 027 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж, незавершенного строительства и прочих расходов, 41 956 тыс. руб. – в составе административных расходов, 6 143 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов.

11 Инвестиции

| | 30 сентября 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|--|-----------------------|----------------------|
| Долгосрочные инвестиции | | |
| Займы выданные | 30 000 | 30 099 |
| Инвестиции в ассоциированные компании | 546 332 | 500 849 |
| Доля в чистых активах совместных/ассоциированных компаний | 5 479 | 16 457 |
| Итого долгосрочные инвестиции | 581 811 | 547 405 |
| Краткосрочные инвестиции | | |
| Займы выданные | 973 841 | 462 070 |
| Прочие инвестиции | 1 501 220 | 486 491 |
| Итого краткосрочные инвестиции | 2 475 061 | 948 561 |
| Итого инвестиции | 3 056 872 | 1 495 966 |

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

Займы выданные

| тыс. руб. | Сумма задолженности | | Срок возврата | % ставка |
|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------|------------------------|
| | на 30 сентября 2025 года | на 31 декабря 2024 года | | |
| Долгосрочные займы | | | | |
| ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО | - | 99 | 28.01.2026 | 18,52% |
| АПРИ ФЛАЙ ООО УК | 30 000 | 30 000 | 28.12.2026 | 22,77% |
| Итого | 30 000 | 30 099 | | |
| Краткосрочные займы | | | | |
| ЧОО АПРИ БЕЗОПАСНОСТЬ ООО | 99 | - | 28.01.2026 | 18,52% |
| ОК-ФИНАНС ООО | - | 26 000 | 31.12.2025 | 5% / 5,2% |
| Салтыков А.В. | 2 300 | 2 300 | 31.12.2025 | 2/3 ключевой ставки |
| СЗ ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО | - | 917 | 31.12.2025 | 16% |
| КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО | 260 000 | 260 000 | 31.12.2025 | 10% |

| тыс. руб. | Сумма задолженности | | Срок возврата | % ставка |
|--|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| | на 30 сентября 2025 года | на 31 декабря 2024 года | | |
| КОСМИЧЕСКАЯ ГОНКА ООО | 3 572 | - | 30.09.2026 | ключевая ставка |
| ПРОДМОНТАЖ АО | 188 948 | 8 923 | 31.12.2025 | ключевая ставка+2% |
| АПРИ ФЛАЙ ООО УК | 118 710 | 79 380 | 31.12.2025 | ключевая ставка |
| АПРИ ФЛАЙ ООО УК | 59 550 | 59 550 | 31.12.2025 | 12% |
| Лосев Александр Леонидович | 10 000 | 10 000 | 31.12.2025 | ключевая ставка |
| СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО | 19 450 | - | 31.12.2025 | ключевая ставка+2% |
| АПРИФАРМ ООО | 51 300 | - | 30.06.2026 | ключевая ставка |
| СЗ 45-й КВАРТАЛ ЕКАТЕРИНБУРГ ООО | 20 | - | 31.12.2025 | 9% |
| СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО | 50 000 | - | 31.12.2025 | ключевая ставка+2% |
| СЗ СЕВЕРНЫЙ ДОМ ООО | 10 592 | - | 31.12.2025 | 9% |
| ЧЕЛЯБИНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8597 ПАО СБЕРБАНК | 7 800 | - | вексель, по предъявлению | 11,24% |
| ТЕХСТРОЙ ООО | 15 000 | 15 000 | вексель, по предъявлению | 34% |
| СЗ ПРИВИЛЕГИЯ-3 ООО | 176 500 | - | 25.08.2026 | ключевая ставка+2% |
| Итого | 973 841 | 462 070 | | |

12 Запасы

| | 30 сентября 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|--------------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Жилые и нежилые помещения на продажу | 9 760 757 | 6 214 618 |
| Затраты по строящимся объектам | 18 186 842 | 16 714 745 |
| Объекты на регистрации | 58 687 | 56 192 |
| Товарно-материальные ценности | 1 826 077 | 2 035 434 |
| Права аренды | 58 384 | 199 328 |
| Земельные участки под строительство | 4 584 | 2 557 |
| Прочие запасы | 65 | 119 |
| Обесценение запасов | (4 110) | (8 451) |
| | 29 891 286 | 25 214 542 |

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость

объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

13 Дебиторская задолженность

| | 30 сентября 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | | |
| Задолженность покупателей объектов строительства | 764 134 | 156 358 |
| Активы по договорам реализации недвижимости | 17 368 640 | 17 914 996 |
| Расчеты по договорам цессии | 41 916 | 667 471 |
| Задолженность работников организации | 9 | 56 |
| Переплата по налогам и взносам, кроме налога на прибыль | 187 169 | 9 223 |
| Прочая дебиторская задолженность | 218 896 | 213 244 |
| Расчеты по начисленным процентам (договоры займа) | 167 503 | 51 578 |
| Задолженность покупателей за выкуп долей дочерних компаний группы | 1 259 529 | 1 300 054 |
| Задолженность совместных и ассоциированных компаний (собственное финансирование в совместных проектах) | 69 666 | 90 801 |
| Задолженность покупателей земельных участков | 1 467 000 | 565 000 |
| Расчеты по договорам финансовой/операционной аренды | 51 592 | 77 298 |
| Резерв под обесценение | (7 785) | (4 791) |
| | 21 588 269 | 21 041 288 |
| Авансы выданные | | |
| Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство | 10 570 376 | 10 464 821 |
| Прочие авансы | 1 114 040 | 833 421 |
| Аванс для участия в аукционе за право приобретения проекта | - | 16 495 |
| Резерв под обесценение | (81 958) | (77 845) |
| | 11 602 458 | 11 236 892 |
| | 33 190 727 | 32 278 180 |

14 Денежные средства и их эквиваленты

| | 30 сентября 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|--|--------------------------|-------------------------|
| Остатки на банковских счетах в рублях | 334 762 | 538 603 |
| Денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении и консолидированном отчете о движении денежных средств | 334 762 | 538 603 |
| Остаток денежных средств на счетах эскроу | 5 699 851 | 7 401 624 |
| Денежные средства, включая остаток на счетах эскроу | 6 034 013 | 7 940 227 |

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

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

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

15 Убыток от обесценения нефинансовых активов

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

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

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

(b) Запасы

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

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

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

- Поступление денежных средств прогнозировалось как общее значение контрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах.
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства

- Учитывая снижение темпов роста цен на жилье и замедление рынка недвижимости, в ходе проведения теста мы начислили дополнительный резерв на расходы по кредитованию, учитывающий текущие рыночные ставки.

Группа проанализировала движение материалов и провела восстановление списания части материалов, находящихся без движения в течение отчетного периода, на сумму 4 341 тыс.руб. (за 9 месяцев 2024 года материалы были списаны на сумму 5 612 тыс.руб.).

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

Группа проанализировала задолженность поставщиков и подрядчиков и восстановила резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде в размере 5 920 тыс. руб. (за 9 месяцев 2024 года резерв под обесценение задолженности был признан в размере 18 017 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 6 082 тыс. руб. (за 9 месяцев 2024 года – 372 тыс. руб.)

16 Капитал

(а) Уставный капитал

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

За девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025 года, базовая прибыль на акцию составляет 1,32 руб. (1,40 руб. за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2024 года). На 30 сентября 2025г. и на 30 сентября 2024г. выпущенные ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствовали.

(b) Управление капиталом

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

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

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

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

деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

17 Резервы

| тыс. руб. | Резерв на расходы по завершению строительства | Резерв по неиспользованным отпускам | Резерв по гарантийным обязательствам | Резерв по судебным разбирательствам | ИТОГО |
|---|---|-------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| Сальдо на 1 января 2025 года | 2 659 183 | 16 329 | 5 809 | 17 869 | 2 699 190 |
| Резервы, начисленные в отчетном году | 2 181 304 | 14 595 | 1 444 | 31 249 | 2 228 592 |
| Резервы, использованные в отчетном году | (3 251 349) | (10 951) | (4 902) | (33 483) | (3 300 685) |
| Сальдо на 30 сентября 2025 года | 1 589 138 | 19 973 | 2 351 | 15 635 | 1 627 097 |

1 Резервы на расходы по завершению строительства

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

2 Резерв по судебным разбирательствам

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

18 Кредиты и займы

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

| тыс. руб. | 30 сентября 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|---|--------------------------|-------------------------|
| <i>Долгосрочные кредиты и займы</i> | | |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 13 551 054 | 9 978 672 |
| Облигационные займы | 7 349 958 | 2 858 327 |
| Займы | 105 725 | 89 562 |
| | 21 006 737 | 12 926 561 |
| <i>Краткосрочные кредиты и займы</i> | | |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 19 625 312 | 17 264 292 |
| Облигационные займы | 192 117 | 1 032 317 |
| Займы | 483 847 | 652 199 |
| | 20 301 276 | 18 948 808 |
| | 41 308 013 | 31 875 369 |

По состоянию на 30.09.2025 кредитные обязательства по проектному финансированию – составляют 33 176 366 тыс.руб. По состоянию на 31.12.2024 обязательства по проектному финансированию составляли 27 242 964 тыс.руб. По состоянию на 30.09.2025 обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды/ субарендных земельных участков общей площадью 117,54 га;
- доля дочерней компании 100% (ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «45 квартал», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Владивосток», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия – 4 », ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», ООО «Специализированный застройщик МФК «ЕХЕ», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-4», ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-2», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ НЕВА», ООО «Специализированный застройщик «Апри Флай Курорт»);

- поручительство: ПАО «АПРИ», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д, ООО «ОК-Финанс», Карабинцев Т.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия-3», ООО «Конструктив», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Техстрой», Клюкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Парковый Премиум», Валеев А.И., Салтыков А.В., Карабинцев Д.А., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия -4», Матюк В.И., ООО УЗТМ); ИП Клюкин В.В., ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнес-3»;
- залог объекта недвижимости площадью 5 240,2 кв.м. (физкультурно-оздоровительный комплекс), готовые квартиры 7,8,9,10,12,13 комплекса мкрн.Привилегия, готовые квартиры в жилых домах 54-69 мкрн.Притяжение, готовые квартиры в жилых домах мкрн.Парковый Премиум в домах 47-63;
- залог оборудования залоговой стоимостью 49 216 000 руб.
- залог акций в размере 225 000 000 шт.
- имущественные права (по договору на выполнение функций технического заказчика).

(a) Получение и погашение проектных кредитов

За 9 месяцев 2025 года было получено проектное финансирование на общую сумму 12 937 млн.руб. на финансирование затрат по строительству жилых домов в микрорайонах Привилегия, Парковый Премиум, ЖК на Труда «Грани», мкрн.Притяжение по переменной процентной ставке. Погашено в этом же отчетном периоде 8 076 млн.руб.

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

(b) Выпуск и погашение облигаций

- С 07.09.2021 в обращении на Московской Бирже находятся Корпоративные облигации серии 002P, 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 001P, 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.
- 28.08.2025 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

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.

(с) Условия привлечения кредитов и займов

| Наименование займодавца | Сумма основного долга и процентов на 30 сентября 2025 года, тыс.руб. | Лимит, тыс.руб. | Номинальная ставка | Срок |
|-------------------------|--|-----------------|--------------------|------------|
| ПАО «Сбербанк России» | 1 328 284 | 1 644 670 | КС+6,5% | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 602 742 | 1 207 157 | 0,01-(КС+5,64)% | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 954 726 | 718 228 | 0,01-(КС+11,8)% | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 952 628 | 1 494 030 | 0,01-(КС+12)% | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 157 985 | 174 796 | 13,84% | 28.12.2029 |
| ПАО «Сбербанк России» | 2 394 963 | 3 265 544 | 0,01-23% | 28.09.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 3 977 114 | 3 111 584 | 0,01-КС+7,35% | 28.09.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 690 911 | 500 000 | 10-25,5% | 28.03.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 667 484 | 681 312 | 0,01-12,5% | 28.06.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 650 380 | 500 000 | 25,5% | 28.03.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 794 917 | 650 000 | 0,01-(КС+5,5)% | 28.03.2028 |
| ПАО «Сбербанк России» | 402 901 | 346 742 | 0,01-(КС+5,75)% | 28.12.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 319 681 | 436 071 | 0,01-(КС+3,5)% | 28.09.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 348 366 | 622 600 | КС+4,7% | 28.06.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 135 345 | 1 018 947 | 0,01-КС+4,51% | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 142 392 | 976 624 | 0,01-КС+4,95% | 28.06.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 899 692 | 2 301 000 | КС+3,63% | 28.12.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 879 295 | 809 773 | 0,01-КС+4,8% | 28.06.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 859 200 | 768 288 | 0,01-КС+4,8% | 28.12.2026 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 293 869 | 1 029 940 | КС+5,8% | 28.09.2025 |
| ПАО «Сбербанк России» | 468 524 | 368 780 | КС+6,8% | 28.09.2025 |
| АО «ДОМ.РФ БАНК» | 295 870 | 8 452 866 | 0,01-(КС+5)% | 30.06.2030 |
| АО «АЛЬФА-БАНК» | 3 792 813 | 3 715 770 | 0,01-23% | 30.06.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 545 859 | 663 460 | КС+7% | 15.01.2028 |
| ПАО «Сбербанк России» | 436 656 | 679 562 | 0,01- (КС+6,1)% | 28.09.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 347 550 | 420 061 | КС+7,02% | 28.12.2027 |
| ПАО «Сбербанк России» | 1 570 085 | 1 740 000 | КС+5,75% | 28.03.2029 |
| ПАО «Сбербанк России» | 432 991 | 1 785 000 | КС+5,75% | 28.06.2028 |
| ПАО «Сбербанк России» | 314 981 | 1 785 000 | КС+5,75% | 28.06.2028 |
| ПАО «Сбербанк России» | 543 186 | 1 710 000 | КС+5,7% | 28.03.2028 |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 12 692 | 408 840 | 2/3КС+3% | 29.06.2037 |
| БАНК ВТБ (ПАО) | 101 040 | 6 848 995 | 2/3КС+3% | 29.06.2037 |
| ООО КАМКОМБАНК | 150 000 | 150 000 | КС+3,7% | 08.09.2027 |
| ООО КАМКОМБАНК | 190 416 | 200 000 | КС+3,7% | 08.09.2027 |
| СОВКОМБАНК ПАО | 520 828 | 500 000 | КС+6% | 05.02.2027 |
| ООО МФК Фордевинд | 109 131 | 180 025 | 3,3% ежемесячно | 28.06.2026 |

| | | | | |
|---|-----------|-----------|-------------|------------|
| 24 КВАРТАЛ-ЕКАТЕРИНБУРГ ООО СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК | 6 417 | 6 100 | 26% | 31.12.2026 |
| ООО «Комплекттехмаркет» | 40 884 | 20 000 | КС% | 31.12.2025 |
| ООО «Основа» | 99 308 | 65 000 | КС% | 29.11.2027 |
| ИП Ключкин Вячеслав Владимирович | 208 585 | 200 000 | 40% | 31.12.2025 |
| ИП Ключкин Вячеслав Владимирович | 6 611 | 4 800 | 9% | 31.12.2025 |
| ИП Ключкин Вячеслав Владимирович | 59 439 | 41 646 | 9% | 31.12.2025 |
| ИП Ключкин Вячеслав Владимирович | 23 741 | 17 000 | 9% | 31.12.2025 |
| Займы от физических лиц | 35 456 | - | от 0 до 18% | 31.12.2025 |
| Выпуск биржевых облигаций | 521 031 | 500 000 | 21-24% | 03.11.2026 |
| Выпуск биржевых облигаций | 1 059 167 | 1 000 000 | 18% | 22.04.2027 |
| Выпуск биржевых облигаций | 582 754 | 750 000 | 21% | 14.09.2027 |
| Выпуск биржевых облигаций | 251 744 | 250 000 | 24% | 17.12.2027 |
| Выпуск биржевых облигаций | 147 484 | 142 030 | 30% | 07.11.2028 |
| Выпуск биржевых облигаций | 30 692 | 30 950 | КС+8% | 05.12.2028 |
| Выпуск биржевых облигаций | 309 729 | 316 344 | 34% | 03.01.2029 |
| Выпуск биржевых облигаций | 629 792 | 625 000 | 34% | 03.01.2029 |
| Выпуск биржевых облигаций | 1 000 428 | 1 000 000 | 32% | 06.02.2030 |
| Выпуск биржевых облигаций | 504 565 | 500 000 | 30,5% | 26.04.2030 |
| Выпуск биржевых облигаций | 2 504 689 | 2 500 000 | 25% | 13.08.2028 |

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

| тыс. руб. | Кредиты | Займы | Облигационные займы | Итого |
|--|-------------------|----------------|---------------------|-------------------|
| Сальдо на 31 декабря 2024 года | 27 242 964 | 741 761 | 3 890 644 | 31 875 369 |
| Изменения за 9 мес.2025 года | | | | |
| Поступило займов (кредитов, облигаций) | 12 937 838 | 352 864 | 4 985 620 | 18 276 322 |
| Начислено процентов (купоны), в т.ч. | 3 919 866 | 90 295 | 1 090 156 | 5 100 317 |
| Выплачено денежными средствами | 8 076 428 | 492 380 | 1 375 410 | 9 944 218 |
| Выплачено процентов (купоны) | 2 847 874 | 102 968 | 1 048 935 | 3 999 777 |
| Сальдо на 30 сентября 2025 года | 33 176 366 | 589 572 | 7 542 075 | 41 308 013 |

19 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

| | 30 сентября 2025 года | 31 декабря 2024 года |
|---|--------------------------|-------------------------|
| <i>Долгосрочная кредиторская задолженность</i> | | |
| Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости | 341 838 | 140 226 |
| Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов | 71 256 | 74 525 |
| Обязательства по договорам финансовой аренды | 567 833 | 156 354 |
| | 980 927 | 371 105 |
| <i>Авансы полученные</i> | | |
| Авансы, полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости | 8 777 952 | 11 665 252 |
| Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении | 194 007 | 194 013 |
| | 8 971 959 | 11 859 265 |
| <i>Торговая и прочая кредиторская задолженность</i> | | |
| Задолженность по налогам и взносам | 643 905 | 70 415 |
| Задолженность поставщикам и подрядчикам | 3 162 023 | 3 342 149 |
| Прочая кредиторская задолженность | 362 116 | 129 919 |
| Задолженность перед совместными и ассоциированными компаниями | 894 | 257 411 |
| Задолженность по выплате дивидендов | 350 000 | 350 000 |
| Обязательства по договорам операционной аренды земли и водных ресурсов | 9 888 | 315 454 |
| Обязательства по договорам финансовой и операционной аренды | 391 467 | 216 632 |
| Задолженность перед работниками организации | 7 291 | 84 |
| Задолженность за приобретенные земельные участки | - | 12 500 |
| Задолженность по договорам приобретения долей компаний и акций | 991 694 | - |
| | 5 919 278 | 4 694 564 |
| | 15 872 164 | 16 924 934 |

20 Финансовые активы и обязательства

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

| | <u>30 сентября 2025 года</u> | <u>31 декабря 2024 года</u> |
|--|----------------------------------|---------------------------------|
| Уровень 3 | | |
| Активы | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 334 762 | 538 603 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 21 588 269 | 21 041 288 |
| Займы выданные | 1 003 841 | 492 169 |
| | 22 926 872 | 22 072 060 |
| Обязательства | | |
| Кредиты и займы | 41 308 013 | 31 875 369 |
| Обязательства по договорам аренды | 1 040 444 | 762 965 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 5 517 923 | 4 162 478 |
| | 47 866 380 | 36 800 812 |

Уровень кредитного риска

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

| | <u>30 сентября 2025 года</u> | <u>31 декабря 2024 года</u> |
|---|------------------------------|-----------------------------|
| Инвестиции | 3 056 872 | 1 495 966 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 21 588 269 | 21 041 288 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 334 762 | 538 603 |
| | 25 979 903 | 23 075 857 |

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 сентября 2025 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 7 785 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года 4 791 тыс. руб.)

21 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 сентября 2025 года Группа состояла из материнской компании и 41 юридических лиц (на 31 декабря 2024 года: 39 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую сокращенную промежуточную консолидированную финансовую отчетность.

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025г.

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

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025г.

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

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за девять месяцев, закончившихся 30 сентября 2025г.

| | | Сфера деятельности | Страна регистрации | Право собственности/голосования | |
|----|---|--|--------------------|---------------------------------|--------------------|
| | | | | На 30 сентября 2025 | На 31 декабря 2024 |
| 33 | ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр» | Застройщик | Россия | 50% | 100% |
| 34 | ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 1» | Застройщик | Россия | 65% | 65% |
| 35 | ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Центр 2» | Застройщик | Россия | 65% | 65% |
| 36 | ООО «РЕКА» | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик | Россия | 50,1% | 50,1% |
| 37 | ООО «ОЗЕРО 1» | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик | Россия | 50,1% | 50,1% |
| 38 | ООО «РИО» (до 16.07.2025 ООО «ОЗЕРО 2») | Строительство коммерческой недвижимости, подрядчик | Россия | 50,1% | 50,1% |
| 39 | ООО «ПЛОЩАДКА» | Производство стройматериалов, строительные работы, подрядчик | Россия | 80% | 51% |
| 40 | ООО «Специализированный застройщик «Пригородный» | Застройщик | Россия | 50% | 50% |
| 41 | ООО «Академия хоккея А.С. Якушева» | Инфраструктурный проект | Россия | 70% | - |
| 42 | ООО «АЙС» | Инфраструктурный проект | Россия | 51% | - |

В течение 9 месяцев 2025г. был осуществлен выкуп долей неконтролирующих участников следующих компаний: ООО «Специализированный застройщик «Привилегия Партнерс-3» (проект «Притяжение» г. Челябинск), ООО «ПЛОЩАДКА», ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс».

22 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 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.

23 События после отчетной даты

Получение кредитов

На цели реализации нового проекта 05.11.2025 оформлен договор на проектное финансирование 3 жилых домов в общей сумме 1 228 445 тыс. руб. на срок до июня 2029 года (заемщик – ООО «Специализированный застройщик «АПРИ Флай Партнерс»).

Также 15.10.2025 заключены 3 кредитных договора на дофинансирование строительства жилых домов в мкрн. Привилегия в общей сумме 1 158 659 тыс. руб. Срок возврата кредита – 28.12.2027г.

Прочие события

03.10.2025 прекращение обязательственных прав в отношении: ООО Специализированный застройщик «АПРИ Флай Железноводск» (ИНН 2627028577), ООО «Специализированный застройщик «АПРИ КМВ» (ИНН 2627028560) (выход ПАО «АПРИ» из обществ).

24.10.2025 Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» подтвердило кредитный рейтинг ПАО «АПРИ» на уровне «BBB-|ru|» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации, прогноз «стабильный».

06.11.2025 осуществлен выкуп доли неконтролирующего участника в ООО Специализированный застройщик «45-й квартал Екатеринбург» (ИНН 6678114253).

18.11.2025 осуществлен выкуп доли неконтролирующего участника ООО Специализированный застройщик «Привилегия-3» (ИНН 7453341805).

24 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

| тыс. руб. | 30 сентября 2025 | 31 декабря 2024 |
|---|-------------------|-------------------|
| Кредиты и займы (не включая проектное финансирование) | 8 131 647 | 4 632 405 |
| Кредиты и займы (Проектное финансирование) | 33 176 366 | 27 242 964 |
| Денежные средства и их эквиваленты | (6 034 613) | (7 940 227) |
| в т.ч. денежные средства и их эквиваленты | (334 762) | (538 603) |
| остаток денежных средств на покрытых аккредитивах, открытых для целей строительства | - | - |
| остаток денежных средств на счетах эскроу | (5 699 851) | (7 401 624) |
| Чистая сумма задолженности | 35 273 400 | 23 935 142 |

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

| тыс. руб. | За год, закончившийся 30 сентября 2025 года | За год, закончившийся 31 декабря 2024 года |
|---|--|---|
| Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период | 2 134 238 | 2 638 919 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 185 821 | 103 182 |
| Финансовые расходы после капитализации | 3 192 989 | 1 960 530 |
| Финансовые доходы после капитализации | (167 282) | (115 872) |
| Финансовые расходы, списанные в себестоимость | 1 568 910 | 1 424 910 |
| Расход по налогу на прибыль | 915 690 | 1 202 098 |
| ЕБИТДА | 7 830 366 | 7 213 767 |