

Группа компаний ТАЛАН

Консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за год,
закончившийся 31 декабря 2025 года,
и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

3	Аудиторское заключение независимого аудитора
6	Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
7	Консолидированный отчет о финансовом положении
8	Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
9	Консолидированный отчет о движении денежных средств
11	Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
47	Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам ООО «Созидание»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности ООО «Созидание» (Организация) (ОГРН 1171832009326) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа компаний ТАЛАН), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

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

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе компаний ТАЛАН в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ, и содержащимися в них требованиями независимости, применимыми к аудиту общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Учет выручки от реализации объектов недвижимости по договорам долевого участия

Признание выручки было ключевым вопросом нашего аудита, так как сумма выручки является существенной для консолидированной финансовой отчетности Группы компаний ТАЛАН. Основная часть выручки признается в течение времени. Величина такой выручки зависит от степени выполнения обязанности к исполнению, которая определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат, размеры которых зависят от суждений руководства, а также от корректировки обещанной суммы возмещения с учетом компонента финансирования.

Аудиторские процедуры включали анализ степени выполнения работ, подтверждение понесенных затрат, подтверждение оплат, полученных от дольщиков. Мы произвели пересчет выручки по основным строительным проектам, включая расчет финансовой компоненты, и провели сравнительный анализ с показателями за аналогичный период прошлого года. Мы также проанализировали соответствующие раскрытия в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация в отношении выручки и порядка ее признания раскрыта в примечаниях 2 и 4 к консолидированной финансовой отчетности.

Ответственность руководства и общего собрания участников Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

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

Общее собрание участников Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы компаний ТАЛАН.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы компаний ТАЛАН;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы компаний ТАЛАН продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа компаний ТАЛАН утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) планируем и проводим аудит Группы компаний ТАЛАН для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы компаний ТАЛАН, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы компаний ТАЛАН. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы компаний ТАЛАН. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

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

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

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006037171, действующий
от имени аудиторской организации
на основании доверенности
от 15.04.2026 № 69-01/2026-Ю



Балякин Андрей Борисович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

10 июня 2026 года

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	2025	2024 (*)
Выручка	4	42 375 783	31 230 955
Себестоимость	5	(29 146 285)	(19 211 477)
Валовая прибыль		13 229 498	12 019 478
Коммерческие расходы	6	(1 990 623)	(1 078 461)
Административные расходы	7	(1 397 772)	(1 050 191)
Прочие операционные расходы, нетто	8	(864 951)	(218 548)
Операционная прибыль		8 976 152	9 672 278
Финансовые доходы	9	673 200	898 075
Финансовые расходы	9	(10 171 927)	(5 762 098)
(Убыток)/ Прибыль до налогообложения		(522 575)	4 808 255
Налог на прибыль	12	(148 922)	(1 021 033)
(Убыток)/Прибыль за год		(671 497)	3 787 222
Итого совокупный (расход)/ доход		(671 497)	3 787 222
(Убыток)/Прибыль за год, относящийся к:			
Участникам материнской компании		(530 608)	3 848 780
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(140 889)	(61 558)
		(671 497)	3 787 222
Итого совокупный (расход)/ доход, относящийся к:			
Участникам материнской компании		(530 608)	3 848 780
Владельцам неконтролирующих долей участия	18	(140 889)	(61 558)
		(671 497)	3 787 222

(*) Данные за предыдущие отчетные периоды пересмотрены (Примечание 1).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 10 июня 2026 г.

Макаров К.М.
Генеральный директор
ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024 (*)	31 декабря 2023 (*)
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства и нематериальные активы	10	609 218	339 490	162 163
Инвестиционная недвижимость	11	2 426 935	169 162	148 519
Активы в форме права пользования		139 807	95 091	54 199
Займы выданные и прочие финансовые активы	13	1 105 465	50 555	2 692
Отложенные налоговые активы	12	2 061 874	975 489	642 997
Итого внеоборотные активы		6 343 299	1 629 787	1 010 570
Оборотные активы				
Запасы	14	86 559 309	30 711 426	16 735 012
Займы выданные и прочие финансовые активы	13	397 919	690 215	582 121
Дебиторская задолженность и авансы выданные	15	48 670 056	33 709 546	15 780 552
Переплата по налогу на прибыль		24 453	43 538	46 558
Денежные средства и их эквиваленты	16	2 134 766	6 542 277	11 010 724
Итого оборотные активы		137 786 503	71 697 002	44 154 967
ИТОГО АКТИВЫ		144 129 802	73 326 789	45 165 537
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Уставный капитал	17	10	10	10
Нераспределенная прибыль		9 884 626	9 578 892	5 985 674
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		9 884 636	9 578 902	5 985 684
Неконтролирующая доля участия	18	(535 883)	(177 261)	(62 350)
Итого собственный капитал		9 348 753	9 401 641	5 923 334
Долгосрочные обязательства				
Кредиторская задолженность и начисления	19	1 162 626	1 255 351	108 238
Кредиты и займы	20	79 921 256	31 623 830	26 718 256
Обязательства по аренде		94 191	71 888	38 380
Резервы предстоящих расходов	21	5 840 108	-	-
Отложенные налоговые обязательства	12	4 955 543	1 035 258	295 577
Итого долгосрочные обязательства		91 973 724	33 986 327	27 160 451
Краткосрочные обязательства				
Кредиторская задолженность и начисления	19	10 244 761	7 390 901	4 887 083
Кредиты и займы	20	30 706 907	22 152 580	6 482 361
Обязательства по аренде		45 623	29 997	401 298
Налог на прибыль к уплате		322 119	110 670	70 452
Резервы предстоящих расходов	21	1 487 915	254 673	240 558
Итого краткосрочные обязательства		42 807 325	29 938 821	12 081 752
Итого обязательства		134 781 049	63 925 148	39 242 203
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		144 129 802	73 326 789	45 165 537

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль			
1 января 2024 года (*)	10	5 985 674	5 985 684	(62 350)	5 923 334
Прибыль/ (Убыток) отчетного периода	-	3 848 780	3 848 780	(61 558)	3 787 222
Итого совокупный доход/(расход) за год	-	3 848 780	3 848 780	(61 558)	3 787 222
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(742)	(742)	(53 353)	(54 095)
Дивиденды	-	(254 820)	(254 820)	-	(254 820)
31 декабря 2024 года (*)	10	9 578 892	9 578 902	(177 261)	9 401 641
1 января 2025 года	10	9 578 892	9 578 902	(177 261)	9 401 641
Убыток отчетного периода	-	(530 608)	(530 608)	(140 889)	(671 497)
Итого совокупный расход за год	-	(530 608)	(530 608)	(140 889)	(671 497)
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(9 851)	(9 851)	(55 866)	(65 717)
Изменение учетной политики по оценке инвестиционной недвижимости (Примечание 1)	-	1 320 750	1 320 750	-	1 320 750
Дивиденды	-	(474 557)	(474 557)	(161 867)	(636 424)
31 декабря 2025 года	10	9 884 626	9 884 636	(535 883)	9 348 753

(*) Данные за предыдущие отчетные периоды пересмотрены (Примечание 1).

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2025	2024 (*)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
(Убыток)/Прибыль за отчетный период	(671 497)	3 787 223
Корректировки:		
Налог на прибыль	148 922	1 021 033
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	68 614	36 203
Убыток от/(Прибыль от восстановления) обесценения финансовых активов, нетто	125 670	(26 341)
Убыток от обесценения прочих активов, нетто	181 196	303
Убыток от реализации и выбытия прочих запасов	155 590	54 890
Убыток от приобретения дочерних компаний	-	14 396
Изменение резерва на завершение строительства	(203 267)	66 420
Финансовые доходы	(673 200)	(898 075)
Финансовые расходы	10 171 927	5 762 098
Прибыль от изменения стоимости инвестиционной недвижимости	(158 586)	-
Обесценение запасов	289 006	312 273
Убыток от прочих неденежных операций	71 122	2 450
Изменения в оборотном капитале:		
Увеличение запасов и прочих оборотных активов	(16 042 199)	(14 235 519)
Увеличение дебиторской задолженности	(26 172 159)	(35 793 546)
Увеличение кредиторской задолженности и начислений	157 204	3 595 199
Увеличение/(Уменьшение) резервов предстоящих расходов	3 063 980	(52 305)
Движение денежных средств от операционной деятельности	(29 487 677)	(36 353 298)
Налог на прибыль уплаченный	(1 785 158)	(583 364)
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, уплаченные	(3 077 052)	(789 390)
Процентные расходы по облигациям уплаченные	(295 140)	(117 365)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности**	(34 645 027)	(37 843 417)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные и прочие финансовые активы	(426 520)	(1 299 123)
Возврат займов выданных	664 036	996 930
Приобретение финансовых активов, удерживаемых для продажи	(913 605)	-
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(714 250)	(385 577)
Проценты полученные	24 241	97 571
Чистый отток денежных средств в процессе приобретения и выбытия дочерних компаний и неконтролирующих долей участия, включая движение принадлежащих им денежных средств	(5 793 630)	(53 106)
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности	(7 159 728)	(643 305)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	53 059 201	38 653 587
Погашение кредитов и займов	(14 490 948)	(3 221 682)
Платежи по обязательствам по аренде	(54 079)	(408 810)
Погашение облигаций	(400 000)	(750 000)
Чистый отток денежных средств в процессе приобретения и выбытия неконтролирующих долей участия	(98 353)	-
Дивиденды выплаченные	(618 577)	(254 820)

ГК ТАЛАН
Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2025	2024 (*)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	<u>37 397 244</u>	<u>34 018 275</u>
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(4 407 511)	(4 468 447)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	<u>6 542 277</u>	<u>11 010 724</u>
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	<u>2 134 766</u>	<u>6 542 277</u>

(*) Данные за предыдущие отчетные периоды пересмотрены (Примечание 1).

(**) В 2025 году денежные потоки от операционной деятельности были отрицательными и составили 34 645 027 тыс. руб. (в 2024 году - 37 843 417 тыс. руб.). Отрицательный операционный денежный поток связан с тем, что в соответствии с законодательством Группа заключает договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием эскроу-счетов. Финансирование операционной деятельности Группы осуществляется за счет привлекаемого финансирования.

1. Общая информация

Группа компаний ТАЛАН (далее «Группа») - девелоперская группа компаний, специализирующихся на реализации проектов в сфере жилой недвижимости в различных регионах Российской Федерации.

По состоянию на отчетную дату Группа состояла из общества с ограниченной ответственностью «Созидание» (далее «Компания», «Материнская компания») и его дочерних компаний. Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 3 к настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Юридический адрес Компании: Россия, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 23, кабинет 201.

Основным участником Компании (владеет 99% уставного капитала) и стороной, обладающей конечным контролем по состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года, является Макаров Константин Михайлович.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность за 2025 год была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 10 июня 2026 года.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность. Правовая, налоговая и нормативная система Российской Федерации продолжает изменяться. Отдельные нормативные акты допускают возможность различных толкований. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Текущая геополитическая ситуация является нестабильной. В 2025 году действуют международные санкции в отношении российских компаний и физических лиц, что может оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Группы, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени. В 2024-2026 гг. были отменены отдельные программы предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке, условия действующих программ были изменены. В течение 2025 года ключевая ставка Банка России снижалась, достигнув 16,0% годовых в конце года.

Возможные последствия указанных событий не могут быть определены с достаточной степенью надежности.

По оценке руководства Группы, ситуация текущей волатильности финансовых и товарных рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам: договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях, поставщики и подрядчики являются внутрироссийскими, финансирование привлекается от российских финансовых институтов.

Руководство Группы следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы. При этом, руководство Группы уверено, что указанные негативные события не повлияют на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

Допущение о непрерывности деятельности. Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В 2025 году денежные потоки от операционной деятельности были отрицательными и составили 34 645 027 тыс. руб. (в 2024 году - 37 843 417 тыс. руб.). Отрицательный операционный денежный поток связан с тем, что в соответствии с законодательством Группа заключает договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием эскроу-счетов. Финансирование операционной деятельности Группы осуществляется за счет привлекаемого финансирования. Руководство Группы проанализировало различные сценарии влияния указанного подхода на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем денежных средств на счетах эскроу (Примечание 16). Также руководство Группы приняло во внимание риски связанные с изменением законодательства в отношении массовой льготной и семейной ипотеки, отмену с 1 января 2026 года моратория на штрафы для застройщиков за нарушение сроков передачи жилья и сохранения высокой ставки по ипотеке, а также возможность Группы получить финансирование, в том числе планируемые к раскрытию счета эскроу и невыбранные лимиты по имеющимся кредитным линиям.

Проведенный руководством анализ продемонстрировал способность Группы продолжать свою деятельность непрерывно.

Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки. За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику ко всем периодам, представленным в консолидированной финансовой отчетности.

В консолидированной финансовой отчетности Группы, производились корректировки входящих и сравнительных показателей в связи с изменением учетной политики, исправлением ошибок и уточнением представления в финансовой отчетности.

В течение 2025 года Группа внесла изменения в учетную политику в части капитализации процентов фактических затрат на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения. Руководство Группы отдает предпочтение новой учетной политике в связи с тем, что она соответствует практике, сложившейся в данной отрасли, что позволит сделать консолидированную финансовую отчетность Группы более сопоставимой.

Группа признает квалифицируемым активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объектов социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, затраты на проектирование и строительство объектов недвижимости до момента готовности к продаже корпусов, к которым данные объекты недвижимости относятся.

С 2025 года Группа перешла на учет инвестиционной недвижимости по переоцененной стоимости с целью предоставления в финансовой отчетности надежной и более уместной информации о влиянии, оказываемом операциями по инвестиционной недвижимости на финансовое положение, финансовые результаты или денежные потоки Группы.

Основные корректировки входящих и сравнительных показателей консолидированной финансовой отчетности:

1. Уточнение балансовой стоимости объектов незавершенного строительства;
2. Корректировка расчета экономии на процентных расходах по договорам долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу;
3. Уточнение стоимости земельных участков, подлежащих изъятию;
4. Реклассификация земельных участков, которые приобретены для прироста стоимости, в инвестиционную недвижимость;
5. Капитализация процентов.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Влияние существенных корректировок на сопоставимые данные консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года представлены ниже:

	31 декабря 2024 года до изменений	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	Сворачивание	31 декабря 2024 года после изменений
АКТИВЫ								
Отложенные налоговые активы	955 157	46 143	-	20 911	-	-	(46 722)	975 489
Запасы	30 675 696	(184 571)	-	(83 646)	(88 649)	392 596	-	30 711 426
Инвестиционная недвижимость	80 513	-	-	-	88 649	-	-	169 162
КАПИТАЛ								
Нераспределенная прибыль	9 854 193	(138 428)	(368 585)	(62 735)	-	294 447	-	9 578 892
Неконтролирующая доля участия	(184 457)	-	7 196	-	-	-	-	(177 261)
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА								
Кредиты и займы, долгосрочные	30 574 591	-	1 049 239	-	-	-	-	31 623 830
Отложенные налоговые обязательства	1 104 292	-	(120 461)	-	-	98 149	(46 722)	1 035 258
Кредиторская задолженность и начисления	9 095 980	-	(449 728)	-	-	-	-	8 646 252
Кредиты и займы краткосрочные	22 270 240	-	(117 660)	-	-	-	-	22 152 580

	31 декабря 2023 года до изменений	(4)	(5)	31 декабря 2023 года после изменений
АКТИВЫ				
Запасы	16 685 715	(88 650)	137 947	16 735 012
Инвестиционная недвижимость	59 869	88 650	-	148 519
КАПИТАЛ				
Нераспределенная прибыль	5 882 214	-	103 460	5 985 674
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Отложенные налоговые обязательства	261 090	-	34 487	295 577

Влияние существенных корректировок на сопоставимые данные консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 2024 год представлены ниже:

	2024 год до изменений	(1)	(2)	(3)	(5)	2024 год после изменений
Выручка	31 762 946	(50 137)	(481 854)	-	-	31 230 955
Себестоимость	(18 960 263)	(1 815)	-	(83 645)	(165 754)	(19 211 477)
Коммерческие расходы	(952 008)	(126 453)	-	-	-	(1 078 461)
Административные расходы	(1 044 025)	(6 166)	-	-	-	(1 050 191)
Финансовые расходы	(6 182 501)	-	-	-	420 403	(5 762 098)
Налог на прибыль	(1 144 890)	46 144	120 464	20 911	(63 662)	(1 021 033)
Прибыль/ (Убыток) за год, относящийся к:						
Собственникам	4 227 541	(138 427)	(368 586)	(62 734)	190 986	3 848 780
Владельцам неконтролирующих долей участия	(68 754)	-	7 196	-	-	(61 558)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа также пересмотрела представление денежных средств, ограниченных в использовании, в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств:

	31 декабря 2023 года до изменений	Влияние изменения	31 декабря 2023 года после изменений
АКТИВЫ			
Денежные средства, ограниченные в использовании	9 719 463	(9 719 463)	-
Денежные средства и их эквиваленты	1 291 261	9 719 463	11 010 724
	31 декабря 2024 года до изменений	Влияние изменения	31 декабря 2024 года после изменений
АКТИВЫ			
Денежные средства, ограниченные в использовании	3 835 055	(3 835 055)	-
Денежные средства и их эквиваленты	2 707 222	3 835 055	6 542 277

Изменение отчета о движении денежных средств, в результате вышеперечисленных изменений:

	2024 год до изменений	Влияние изменения	2024 год после изменений
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	1 291 261	9 719 463	11 010 724
(Убыток)/ Прибыль за отчетный период	4 158 787	(371 564)	3 787 223
Налог на прибыль	1 144 890	(123 857)	1 021 033
Убыток от обесценения прочих активов, нетто	-	303	303
Изменение резерва на завершение строительства	-	66 420	66 420
Обесценение запасов	228 628	83 645	312 273
Финансовые расходы	6 182 501	(420 403)	5 762 098
Убыток/ (Прибыль) от реализации и выбытия внеоборотных активов	4 118	(4 118)	-
Убыток от реализации и выбытия прочих запасов	-	54 890	54 890
Убыток от прочих неденежных операций	53 527	(51 077)	2 450
Изменения в оборотном капитале:			
Увеличение запасов и прочих оборотных активов	(14 165 439)	(70 080)	(14 235 519)
Увеличение дебиторской задолженности	(37 145 529)	1 351 983	(35 793 546)
Увеличение кредиторской задолженности и начислений	9 929 329	(6 334 130)	3 595 199
Увеличение/ (Уменьшение) резервов предстоящих расходов	14 115	(66 420)	(52 305)
Движение денежных средств от операционной деятельности	(30 468 890)	(5 884 408)	(36 353 298)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	2 707 222	3 835 055	6 542 277

Сезонный характер деятельности. Четко выраженная сезонность деятельности Группы отсутствует.

2. Основные принципы подготовки консолидированной финансовой отчетности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО») на основе правил учета по первоначальной стоимости приобретения.

Каждая компания Группы ведет бухгалтерский учет и готовит бухгалтерскую отчетность в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее по тексту - «РСБУ»). Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основании учетных данных по РСБУ, которые были скорректированы и переклассифицированы для целей достоверного представления информации с учетом требований МСФО.

Индивидуальная бухгалтерская отчетность каждой компании Группы представляется в ее функциональной валюте, которой является российский рубль. Валютой представления консолидированной финансовой отчетности Группы также является российский рубль. Все финансовые данные, приведенные в рублях, округлены с точностью до тысячи.

Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно всеми предприятиями в составе Группы во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность. Дочерние общества представляют собой такие объекты инвестиций, которые Группа контролирует, так как Группа (а) обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, которая оказывает значительное влияние на доход объекта инвестиций, (б) подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода, и (в) имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

При оценке наличия у Группы полномочий в отношении другого предприятия рассматривается наличие и влияние существующих прав, включая существующие потенциальные права голоса. Право является существующим, если держатель имеет практическую возможность реализовать это право при принятии решения относительно управления значимой деятельностью объекта инвестиций.

Группа может обладать полномочиями в отношении объекта инвестиций, даже если она не имеет большинства прав голоса в объекте инвестиций. В подобных случаях для определения наличия существующих полномочий в отношении объекта инвестиций Группа оценивает размер пакета своих прав голоса по отношению к размеру и степени рассредоточения пакетов других держателей прав голоса. Права защиты других инвесторов, такие как связанные с внесением коренных изменений в деятельность объекта инвестиций или применяющиеся в исключительных обстоятельствах, не препятствуют возможности Группы контролировать объект инвестиций. Консолидация дочерних обществ осуществляется с даты перехода контроля к Группе (даты приобретения) и прекращается с даты утраты контроля.

Приобретения предприятий в результате получения Группой контроля над компаниями ранее находящихся под контролем конечного бенефициара Группы, учитывается на дату передачи акций (долей участия) таких компаний Группе. Приобретенные активы и обязательства признаются по их балансовой стоимости, отраженной в финансовой отчетности приобретаемых компаний, подготовленной по МСФО. Если эти компании ранее не готовили финансовую отчетность по МСФО, их активы и обязательства определяются в соответствии с МСФО (IFRS) 1. Разница между балансовой стоимостью приобретенных чистых активов на дату перехода контроля в пользу Группы и уплаченным вознаграждением признается в капитале Группы отдельно как результат от операций с собственниками Группы.

Все операции между компаниями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме тех случаев, когда затраты не могут быть возмещены.

Неконтролирующая доля участия представляет собой собственные средства дочерней компании, не причитающиеся, прямо или опосредованно, Группе и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении в составе собственных средств, отдельно от собственных средств, причитающихся участникам Группы.

Ассоциированные организации. Ассоциированная организация - это организация, на деятельность которой Группа имеет значительное влияние. Значительное влияние - это полномочие участвовать в принятии решений по финансовой и операционной политике объекта инвестиций, но не контролировать или совместно контролировать эту политику.

Факторы, учитываемые при определении наличия значительного влияния, аналогичны факторам, учитываемым при определении наличия контроля над дочерними организациями. Инвестиции Группы в ее ассоциированную организацию учитываются по методу долевого участия. В соответствии с методом долевого участия инвестиция в ассоциированную организацию изначально признается по первоначальной стоимости. Балансовая стоимость инвестиции впоследствии корректируется вследствие признания изменений в доле Группы в чистых активах ассоциированной организации, возникающих после даты приобретения. Отчет о прибыли или убытке отражает долю Группы в результатах деятельности ассоциированной организации. На 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года балансовая стоимость инвестиций в ассоциированные компании равна нулю.

Классификация активов и обязательств. Группа определила, что обычный операционный цикл по строительным проектам составляет три года. Активы и обязательства, относящиеся к недвижимости, создаваемой в рамках обязательств, по договорам долевого участия (далее - «ДДУ»), а также предназначенной для продажи, классифицируются как оборотные и краткосрочные, соответственно, в случае если они будут реализованы, либо погашены в рамках обычных операционных циклов, определенных в отношении отдельных проектов.

Обычный операционный цикл Группы для прочих активов и обязательств остается равным двенадцати месяцам. Активы и обязательства относятся к оборотным/краткосрочным, если их реализация или урегулирование ожидается в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Все остальные активы и обязательства относятся к внеоборотным/долгосрочным.

Финансовые инструменты

Финансовые активы. Группа классифицирует свои финансовые активы в одну из категорий, указанных ниже, в зависимости от цели приобретения актива.

Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости. Эти активы возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты. Непроизводные финансовые активы первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

При определении степени увеличения кредитного риска с момента первоначального признания Группа использует все разумные и релевантные источники информации, включая качественные и количественные показатели, основанные на прошлом опыте и прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более чем на 45 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска. Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц была разделена на группы со сходной подверженностью кредитному риску, типом контрагентов и направлением их деятельности.

В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках были скорректированы, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным и размещенным депозитам рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитала сумму ожидаемых кредитных убытков с учетом фактора дисконтирования. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества, присваиваемой ответственным контролером, и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности).

Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более чем на 90 дней.

Группа оценивает оценочный резерв под убытки в сумме, равной кредитным убыткам за весь срок, в случае торговой дебиторской задолженности или активов по договору, которые возникают вследствие операций, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 15, и которые содержат значительный компонент финансирования.

Категория Группы «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости» включает торговую и прочую дебиторскую задолженность, а также денежные средства и их эквиваленты в консолидированном отчете о финансовом положении.

Денежные средства и их эквиваленты включают, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Категория «финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает финансовые активы, предназначенные для торговли. Финансовые активы классифицируются как предназначенные для торговли, если они приобретены с целью продажи в ближайшем будущем. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, а чистые изменения их справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке по статье прочие операционные доходы и расходы.

Финансовые обязательства. Группа относит к финансовым обязательствам кредиты и займы, торговую и прочую кредиторскую задолженность, обязательства по аренде.

Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Кредиты и займы. Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом текущих затрат, которые напрямую связаны с возникновением финансового обязательства. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Для целей каждого финансового обязательства финансовые расходы включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства.

Кредиты и займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам. Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или продаже требует значительного времени.

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

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

Торговая и прочая кредиторская задолженность. Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные финансовые обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента. Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

Основные средства и нематериальные активы. Объекты основных средств и нематериальных активов учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, если таковые имеются. Амортизация основных средств и нематериальных активов начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление амортизации производится на основе линейного метода.

Инвестиционная недвижимость. Инвестиционная недвижимость представляет собой здания и земельные участки, используемые для получения арендной платы или приращения капитала, или того и другого, но не для продажи в ходе обычной хозяйственной деятельности, а также не для использования в производстве или поставке товаров, в целях оказания услуг или административных целях. Инвестиционная недвижимость оценивается по справедливой стоимости с отражением всех изменений в ней в составе прибыли или убытка.

Признание инвестиционной недвижимости прекращается при ее выбытии или временном изъятии из эксплуатации, когда от выбытия объекта не предполагается получение экономических выгод. Разница между чистыми поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива признается в прибылях и убытках в периоде прекращения признания инвестиционной недвижимости.

Перевод в категорию инвестиционной недвижимости или исключение из данной категории производится только при изменении предназначения объекта. Если недвижимость, занимаемая владельцем, переходит в категорию инвестиционной недвижимости, Группа учитывает такую недвижимость в соответствии с политикой, установленной для основных средств, до даты изменения предназначения в использовании.

Запасы. Запасы включают объекты незавершенного строительства и недвижимости в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования; готовые объекты жилой недвижимости, готовые объекты жилой недвижимости, приобретенные для перепродажи, прочие запасы.

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости и чистой цены реализации. Чистая цена реализации - это расчетная цена продажи в процессе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже. Себестоимость различных групп запасов определяется на основе разных методов списания: ФИФО, по индивидуальной себестоимости каждой единицы, а также по средневзвешенной стоимости в зависимости от индивидуальных характеристик запасов.

Стоимость объектов жилой недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные объекты недвижимости пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом. Затраты на строительство распределяются в себестоимость продаж по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

Группа признает квалифицируемым активом в целях капитализации процентов фактические затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, объекты социально-культурного назначения, инфраструктурные объекты с даты начала их активного девелопмента до получения разрешения на ввод в эксплуатацию в части, не отнесенной в себестоимость реализации, затраты на проектирование и строительство объектов недвижимости до момента готовности к продаже корпусов, к которым данные объекты недвижимости относятся.

При осуществлении строительства жилой недвижимости Группа может принимать на себя дополнительные обязательства по строительству и передаче местным органам социальных объектов и объектов инфраструктуры.

Если выполнение условий таких обязательств непосредственно связано со строительством возводимых Группой объектов жилой недвижимости на продажу, затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость объекта, к которому относятся данные обязательства.

Операционный цикл строительного проекта может превышать три года. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 3 лет после отчетной даты их реализация не предполагается.

Обесценение нефинансовых активов. Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов.

Пенсионные обязательства. В соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации существующая система пенсионного обеспечения предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процента от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. При достижении пенсионного возраста все пенсионные выплаты производятся пенсионными фондами, выбранными сотрудниками. Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации. Кроме того, у Группы нет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

Резервы предстоящих расходов. У компаний Группы есть обязательства по оплате расходов на завершение строительства. Расходы на завершение строительства представляют собой расчетную оценку дополнительных расходов в основном по благоустройству территории, которые предположительно компании Группы понесут после ввода объекта в эксплуатацию. Расходы на завершение строительства отражаются в отчете о финансовом положении в составе резервов предстоящих расходов.

Аренда. В момент заключения договора Группа оценивает, является ли соглашение арендой либо содержит ли оно признаки аренды. Иными словами, Группа определяет, передает ли договор право контролировать использование идентифицированного актива в течение определённого периода времени в обмен на возмещение.

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды, срок которых не превышает 12 месяцев, и аренды активов с низкой стоимостью. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

Активы в форме права пользования. Группа признаёт активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесённые первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведённые на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом на протяжении более короткого из следующих периодов: срок аренды или предполагаемый срок полезного использования активов.

Группа представляет активы в форме права пользования в составе запасов в части аренды земельных участков, на которых ведутся девелоперские проекты.

Обязательства по аренде. На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведённой стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе по существу фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению, переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчёта приведённой стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заёмных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей. Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива. Процентные расходы по аренде отражаются в составе финансовых расходов.

Выручка. Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации жилых и коммерческих помещений в многоквартирных домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей. Выручка признается преимущественно на основании ДДУ по мере того, как Группа выполняет обязанность к исполнению путем передачи покупателю контроля над активом.

По договору участия в долевом строительстве застройщик (дочерняя компания Группы) обязуется в предусмотренный договором срок построить многоквартирный дом (и/или иной объект недвижимости; далее – «дом») и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию такого дома передать объект долевого строительства (помещение, входящее в состав дома) участнику долевого строительства (далее – «покупатель»), а покупатель обязуется уплатить единовременно или в рассрочку обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства. ДДУ подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. В соответствии с условиями договора срок оплаты не превышает 30 дней после даты государственной регистрации договора.

Цена договора (размер денежных средств, подлежащих уплате покупателем) определяется, как правило, как произведение цены единицы площади помещения и соответствующей площади помещения – объекта долевого строительства. Цена договора может изменяться в результате изменения (уточнения) проектных площадей объекта недвижимости или по результатам фактического их обмера по окончании строительства.

В случае если застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед покупателем и соответствует предусмотренным законом требованиям к застройщику, покупатель не имеет права на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке.

Для каждой категории обязанности к исполнению Группа анализирует в момент заключения договора, выполняет ли Группа обязанность к исполнению в течение периода либо в определенный момент времени.

В процессе анализа Группа использует пятиступенчатую аналитическую модель, предусмотренную МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», содержащую индикаторы передачи контроля. На конец каждого отчетного периода Группа производит оценку степени выполнения обязанности к исполнению, выполняемой в течение периода. Целью оценки степени выполнения является отображение результатов деятельности Группы по передаче контроля над товарами или услугами, обещанными покупателю (т.е. выполнения обязанности к исполнению). Степень выполнения обязанности к исполнению определяется исходя из доли понесенных затрат в общей сумме предполагаемых затрат на выполнение договора.

По мере того, как обязанность к исполнению выполняется, Группа признает в качестве выручки часть цены договора, распределяемую на данную обязанность к исполнению.

Величина выручки определяется Группой путем применения степени выполнения обязанности к исполнению к сумме возмещения, право на которое будет иметь Группа в обмен на передачу обещанных товаров, работ, услуг.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ), финансируемым с использованием эскроу-счетов, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств, поступивших на эскроу-счета. При первоначальном признании такое финансирование учитывается по методу эффективной процентной ставки. При этом возникающая экономия признается частью цены сделки и отражается в выручке и обязательствах по ДДУ.

Выручка от реализации объектов недвижимости после получения права собственности и объектов недвижимости, приобретенных для перепродажи, признается преимущественно на основании договоров купли-продажи, в рамках которых Группа выполняет обязанность к исполнению и передает покупателю контроль над активом в определенный момент времени - в момент передачи права собственности на актив.

Финансовые доходы и расходы. Процентные доходы и расходы отражаются по принципу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по размещенным средствам, дисконт по долгосрочным финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, расход по значительному компоненту финансирования, убытки от выбытия финансовых активов, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Налог на прибыль. Налог на прибыль представляет собой сумму текущего и отложенного налога. Сумма расходов по налогу на прибыль в текущем периоде определяется с учетом размера налогооблагаемой прибыли, полученной за год. Налогооблагаемая прибыль отличается от чистой прибыли, отраженной в составе прибыли и убытка, поскольку не включает статьи доходов или расходов, подлежащих налогообложению или вычету для целей налогообложения в другие годы, а также исключает не облагаемые и не учитываемые в целях налогообложения статьи. Начисление расходов Группы по текущему налогу на прибыль осуществляется с использованием ставок налога, действующих в течение отчетного периода.

Отложенный налог отражается на основе балансового метода учета и представляет собой активы или обязательства по налогу на прибыль, начисляемые на разницу между балансовой стоимостью активов и обязательств, и соответствующими данными налогового учета, использованными для расчета налогооблагаемой прибыли. Отложенные налоговые обязательства обычно отражаются в отношении всех временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую прибыль, а отложенные налоговые активы отражаются с учетом вероятности наличия в будущем налогооблагаемой прибыли для зачета соответствующих отложенных налоговых активов. Подобные налоговые активы и обязательства не отражаются в финансовой отчетности, если временные разницы возникают вследствие первоначального признания других активов и обязательств в рамках операций, которые не влияют на размер налогооблагаемой или бухгалтерской прибыли.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов оценивается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой больше не существует вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для полного или частичного возмещения актива.

Отложенные налоги отражаются в составе прибыли или убытка, за исключением случаев, когда они связаны со статьями, непосредственно отражаемыми в составе прочего совокупного дохода или капитала, в этом случае отложенные налоги также отражаются в составе прочего совокупного дохода или капитала.

Группа проводит взаимозачет отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств и отражает в консолидированной финансовой отчетности итоговую разницу, если:

- Группа имеет юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств; и
- отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства относятся к налогу на прибыль, взыскиваемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогового субъекта.

Отложенные налоговые активы в части налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, признаются в той мере, в какой дочерние организации Группы имеют достаточные налогооблагаемые временные разницы или существуют убедительные доказательства того, что будет получена достаточная сумма налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы налоговые убытки.

Применение новых или пересмотренных стандартов и разъяснений.

а) Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу 1 января 2025 года:

Изменениями к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» было введено понятие конвертируемой валюты, установлен порядок определения используемого обменного курса в случае, если валюта не может быть обменена на другую валюту, а также установлены требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности.

Данные изменения не оказали влияния или оказали незначительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

б) Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд новых стандартов и изменений к стандартам еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2025 года. Требования новых стандартов будут включены в учетную политику на 2026 и 2027 гг. согласно дате их применения. Наиболее значительными из них являются:

Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения касаются классификации финансовых активов и прекращения признания финансовых обязательств, погашенных через системы электронных платежей.

Изменения к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения вводят требования к раскрытию информации, касающейся инвестиций в долевые инструменты, классифицированные компанией как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и условий договора, которые могут изменить сумму договорных денежных потоков.

Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты». 27 декабря 2024 года Совет по МСФО (IASB) опубликовал документ «Договоры на поставку электроэнергии, получаемой из природных источников: поправки к IFRS 9 и IFRS 7». Данные поправки уточняют порядок применения требований «использования для собственных нужд» в МСФО (IFRS) 9 к договорам на поставку электроэнергии, получаемой из природных источников. Поправки также разъясняют порядок бухгалтерского учета операций хеджирования при учете соглашений купли-продажи электроэнергии, получаемой из природных источников.

Изменения к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»: данная поправка уточняет, как организации должны переводить показатели финансовых отчетов из валюты, которая не является валютой гиперинфляционной экономики в валюту гиперинфляционной экономики.

Новый стандарт МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние компании: раскрытие информации» (выпущен в мае 2024 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты) предоставит дочерним компаниям, соответствующим определенным критериям, право на менее полное, чем предусмотрено общими требованиями МСФО, раскрытие информации.

Ожидается, что данные изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

9 апреля 2024 года Советом по МСФО (IASB) был опубликован МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и связанные с ним изменения и дополнения. Целью нового стандарта является обеспечение сопоставимости финансовых показателей компаний и повышение прозрачности раскрытия информации в консолидированной финансовой отчетности.

Компании теперь должны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о финансовых результатах: операционные, инвестиционные, финансовые, от прекращенной деятельности и налог на прибыль. Категория операционных доходов и расходов охватывает все доходы и расходы, не входящие в другие категории. «Операционная прибыль (или убыток)» и «Прибыль (или убыток) до финансовой деятельности и налога на прибыль» — обязательные промежуточные под итоги. МСФО (IFRS) 18 не изменяет определение «чистая прибыль».

Показатели эффективности, связанные с прибылью, определённые руководством, объединяются в специальный раздел в финансовой отчетности. Они также сверяются с общими показателями и под итогами, определёнными МСФО (IFRS) 18.

Промежуточный итог операционной прибыли или убытка станет отправной точкой для определения денежных потоков от операционной деятельности для отчёта о движении денежных средств, подготовленного косвенным методом.

МСФО (IFRS) 18 уточняет принципы агрегации и разбиения для различных статей, представленных в финансовой отчетности и будет ретроспективно применяться ко всем бухгалтерским периодам, начинающимся с 1 января 2027 года или позже.

В настоящее время Группа оценивает влияние этого нового стандарта на свои показатели эффективности, представление консолидированной финансовой отчетности и систему бухгалтерского учета.

Существенные допущения и оценки в применении учетной политики. Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Признание выручки. В соответствии с требованиями МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», выручка признаётся в течение периода, если, в частности, выполняется следующее условие: выполнение организацией своей обязанности не приводит к созданию актива, который организация может использовать для альтернативных целей, и при этом организация обладает обеспеченным правовой защитой правом на получение оплаты за выполненную к настоящему времени часть договорных работ.

Руководство Группы считает, что по ДДУ с участниками долевого строительства данное условие выполняется, поскольку Группа не может заменить актив (квартиру) или изменить его существенные параметры, указанные в ДДУ, без согласия участника долевого строительства и, следовательно, не имеет возможности использовать создаваемый актив для альтернативных целей, и участник долевого строительства не имеет юридического права (ни договорного, ни в силу закона) расторгнуть ДДУ в одностороннем порядке, при надлежащем исполнении Группой своих договорных обязательств.

Оценка ожидаемых кредитных убытков. Оценка ожидаемых кредитных убытков - значительная оценка, для получения которой используется методология оценки, модели и исходные данные. Следующие компоненты оказывают серьезное влияние на оценочный резерв под кредитные убытки: определение дефолта, значительное увеличение кредитного риска, вероятность дефолта. Группа регулярно проверяет и подтверждает модели и исходные данные для моделей в целях снижения расхождений между расчетными ожидаемыми кредитными убытками и фактическими убытками по дебиторской задолженности.

Чтобы установить факт значительного увеличения кредитного риска, Группа сравнивает риск наступления дефолта в течение срока действия финансового инструмента на отчетную дату с риском наступления дефолта на дату первоначального признания. В процессе оценки рассматривается относительное увеличение кредитного риска, а не конкретный уровень кредитного риска на отчетную дату. Группа учитывает всю обоснованную и подтверждаемую прогнозную информацию, доступную без чрезмерных затрат и усилий, включая ряд факторов, в том числе поведенческие аспекты конкретных групп покупателей и заказчиков. Группа определяет поведенческие признаки увеличения кредитного риска до момента дефолта и включает соответствующую прогнозную информацию в оценку кредитного риска на уровне отдельного контрагента или группы контрагентов.

Признание отложенных налоговых активов. На каждую отчетную дату руководство Группы оценивает вероятность погашения отложенных налоговых активов, возникших в результате операционных убытков и от обесценения активов, в свете текущей экономической ситуации, особенно, когда на текущей и ожидаемой будущей прибыли негативно сказывается ситуация на рынке. При оценке отложенных налоговых активов руководство в первую очередь учитывает будущее восстановление существующих отложенных налоговых обязательств, а затем оценивает вероятность наличия будущей налогооблагаемой прибыли.

Данная оценка осуществляется по каждому субъекту налогообложения. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочных бизнес-планах компаний Группы, подготовленных руководством, и результатах их экстраполяции на будущее.

Руководство оценило вероятность возмещения признанных отложенных налоговых активов, в том числе связанных с перенесенными на будущее налоговыми убытками, как высокую, в связи с наличием облагаемых временных разниц, восстановление которых ожидается в будущем, и существованием высокой вероятности возмещения отложенных налоговых активов за счет налогооблагаемой прибыли в будущем.

Резерв под снижение стоимости запасов. Группа оценивает чистую стоимость реализации квартир и офисов для расчета резерва под снижение их стоимости. Оценка чистой стоимости реализации готовой продукции производится с использованием наиболее достоверных данных, имеющихся на дату оценки. Данные оценки учитывают отклонения в цене или затратах, в связи с событиями, происходящими после отчетной даты, в случае если данные события подтверждают условия, существовавшие на конец отчетного периода.

Инвестиционная недвижимость. Начиная с 2025 года Группа учитывает принадлежащую ей инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости (Примечание 1), при этом изменения справедливой стоимости признаются в отчете о прибыли или убытке. Инвестиционная недвижимость оценивалась на основе операций с недвижимостью, имеющей схожий характер, месторасположение и состояние объектов. Группа привлекла независимого оценщика с целью определения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2025 года.

Условные обязательства. По состоянию на дату выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности могут существовать определенные условия, которые в зависимости от возникновения или не возникновения одного или более событий в будущем могут привести к убыткам для Группы. Руководство Группы проводит оценку таких условных обязательств, которая базируется на допущениях, являющихся предметом профессионального суждения. При оценке возможного убытка от условных фактов хозяйственной деятельности, связанных с судебными и налоговыми разбирательствами с участием Группы или непредъявленными исками, которые могут привести к таким разбирательствам, Группы, после консультаций с юрисконсультами и налоговыми специалистами, проводит оценку вероятности наступления неблагоприятного исхода для Группы, а также наиболее вероятную сумму оттока экономических выгод.

Если оценка условного факта хозяйственной деятельности указывает на вероятность возникновения убытка, величина которого может быть измерена, то соответствующее обязательство отражается в консолидированной финансовой отчетности Группы. Если оценка условного факта хозяйственной деятельности указывает не на вероятность, а на обоснованную возможность возникновения существенного убытка или на вероятность возникновения убытка, величина которого не может быть измерена с достаточной точностью, необходимо раскрыть информацию о характере условного обязательства и оценочной величине возможного убытка, если ее можно измерить, и она существенна. Если величина убытка не может быть измерена с достаточной точностью, руководство признает убыток

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

в момент получения недостающей информации, что позволяет измерить величину убытка с достаточной точностью. Информация об убытках, считающихся маловероятными, в отчетности не раскрывается, если только они не связаны с гарантиями. В этом случае необходимо раскрыть информацию о характере гарантий. Вместе с тем, в некоторых случаях, когда раскрытие информации не является обязательным, Группа может добровольно раскрыть информацию об условных обязательствах, которые, по мнению руководства, могут представлять интерес для участников и других лиц.

3. Дочерние компании

По состоянию на 31 декабря 2025 года в Группу входит 87 компаний, включая ООО «Созидание» (на 31 декабря 2024 года - 81 компания). Все компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации.

Перечень основных дочерних компаний Группы представлен ниже:

			Эффективная доля владения	
			31 декабря 2025	31 декабря 2024
		Местонахождение		
1	ООО «СЗ «РЕСУРС-БИЛДИНГ»	Ижевск	100%	100%
2	ООО «ТАЛАН-ФИНАНС»	Ижевск	100%	100%
3	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-50»	Ижевск	100%	100%
4	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-46»	Ижевск	100%	100%
5	АО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-77» (предыдущее название АО «СЗ «Инград»)	Москва	99%	-
6	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЕКАТЕРИНБУРГ»	Екатеринбург	100%	100%
7	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-54»	Екатеринбург	100%	100%
8	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-24»	Хабаровск	100%	100%
9	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-2»	Хабаровск	100%	100%
10	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-9»	Хабаровск	100%	100%
11	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-20»	Хабаровск	100%	100%
12	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-29»	Хабаровск	100%	100%
13	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-36»	Хабаровск	100%	100%
14	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-48»	Набережные Челны	100%	100%
15	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-32»	Набережные Челны	100%	99,99%
16	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-42»	Набережные Челны	100%	100%
17	ООО «СЗ РИОНИ»	Набережные Челны	100%	100%
18	ООО «СЗ «ТАЛАН-НАБЕРЕЖНЫЕ ЧЕЛНЫ»	Набережные Челны	100%	100%
19	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-12»	Уфа	100%	100%
20	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-30»	Уфа	100%	100%
21	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-27»	Тюмень	100%	100%
22	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-43»	Тюмень	100%	100%
23	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-38»	Тюмень	100%	100%
24	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-4»	Пермь	100%	100%
25	ООО «СЗ «ТАЛАН-ПЕРМЬ»	Пермь	100%	100%
26	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-45»	Владивосток	100%	100%
27	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-31»	Владивосток	100%	100%
28	ООО «СЗ «ТАЛАН-ТВЕРЬ»	Тверь	100%	100%
29	ООО «СЗ «ТАЛАН-ЯРОСЛАВЛЬ»	Ярославль	100%	100%

Изменения структуры Группы

В июне 2025 года дочерняя компания Группы ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56» с целью развития деятельности Группы в Московском регионе приобрела 100% долей в капитале компаний АО «СЗ «Инград», АО «Лираль-Ложистик» и ООО «ИН Констракшн». Указанные компании являются владельцами земельных участков и объектов незавершенного строительства и осуществляют реализацию проекта по комплексному развитию территории (КРТ) нежилкой застройки, расположенной в Москве, коммерческое название проекта - ЖК Яркий квартал «Инджой». ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56» принадлежит Группе на 99%, в результате этого эффективная доля владения Группы в приобретенных компаниях составляет 99%. Общая цена приобретения составила 31 707 282 тыс. руб. и была оплачена частично денежными средствами, а также зачетом обязательств продавца по соглашению об уступке прав требования.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Информация о стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенных компаний на дату приобретения представлена ниже:

	Стоимость, признанная при приобретении
Активы	
Внеоборотные активы	27 718
Запасы	39 035 431
Торговая и прочая дебиторская задолженность	30 583 448
Обязательства	
Кредиты и займы	(27 843 651)
Отложенные налоговые обязательства	(4 210 590)
Резервы предстоящих расходов	(3 191 701)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 693 373)
Итого чистые активы	31 707 282
Возмещение, переданное при приобретении	31 707 282
в том числе:	
уплаченная сумма денежных средств	5 802 000
зачет встречных однородных требований	25 912 662
корректировка на чистые денежные средства, приобретенные с дочерними компаниями	(7 380)

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности составляет 30 583 448 тыс. руб. Номинальная сумма торговой и прочей дебиторской задолженности составляет 30 586 661 тыс. руб.

С даты приобретения выручка Группы за счет деятельности приобретенных компаний увеличилась на 2 816 682 тыс. руб., убыток Группы до налогообложения 817 033 тыс. руб. Если бы объединение произошло в начале года, выручка Группы составила бы 43 816 898 тыс. руб.

В 2024-2025 гг. Группа приобретала доли в компаниях, находившихся под контролем конечного бенефициара Группы. Указанные компании являются владельцами земельных участков, объектов незавершенного строительства, которые Группа планирует использовать для строительства объектов недвижимости. Также в 2025 году были приобретены компании, находившиеся под контролем конечного бенефициара Группы, которые выполняют услуги технического заказчика по управлению проектами. Результат от указанных операций был отражен в консолидированной финансовой отчетности Группы как результат операций по изменению структуры Группы в составе капитала.

В течение 2025 года Группа приобрела у третьих лиц 100% доли участия в ООО «СЗ «БУЛЬВАР-2». По условиям договора Группа осуществит оплату переменной части за компанию в сумме 73 070 тыс. руб. при условии заключения договора на аренду земельного участка.

	Стоимость, признанная при приобретении
Активы	
Внеоборотные активы	7 294
Запасы	1 209 997
Торговая и прочая дебиторская задолженность	26 685
Обязательства	
Кредиты и займы	(222 379)
Резервы предстоящих расходов	(1 020 936)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(651)
Итого чистые активы	10
Возмещение, переданное при приобретении	10

Также в указанный период Группа создавала новые компании для ведения своей основной деятельности.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

4. Выручка

	2025	2024
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по ДДУ	39 153 203	28 804 480
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	3 185 147	2 411 948
Прочая реализация	37 433	14 527
Итого выручка	42 375 783	31 230 955
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	39 153 203	28 804 480
В определенный момент времени	3 222 580	2 426 475
Итого выручка	42 375 783	31 230 955

В составе выручки от реализации недвижимости по ДДУ признана экономия, полученная Группой от применения сниженной переменной процентной ставки по кредитам, которая зависит от объема средств на счетах эскроу, за год, закончившийся 31 декабря 2025 года в сумме 5 861 673 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2024 года - 3 790 870 тыс. руб.).

Сумма выручки за 2025 год уменьшена на переменную часть, которая включает штрафы за перенос сроков сдачи объектов в сумме 585 222 тыс. руб.

Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
По проектам, сдача которых ожидается в течение следующих 12 месяцев	11 848 018	9 527 673
По проектам, сдача которых ожидается от года до трех лет	18 737 612	10 775 230
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	30 585 630	20 302 903

Информация об обязательствах Группы перед покупателями по ДДУ представлена в Примечании 19.

5. Себестоимость

	2025	2024
Себестоимость строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи	27 902 380	18 259 014
Обесценение запасов	289 006	312 273
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	452 195	341 970
Резерв на завершение строительства (Примечание 21)	220 148	66 420
Прочее	282 556	231 800
Итого себестоимость	29 146 285	19 211 477

6. Коммерческие расходы

	2025	2024
Расходы на рекламу	763 324	425 022
Риэлторские услуги	695 252	503 650
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	385 249	121 930
Прочее	146 798	27 859
Итого коммерческие расходы	1 990 623	1 078 461

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

7. Административные расходы

	2025	2024
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	753 634	524 712
Информационные, аудиторские, юридические услуги	155 463	98 723
Ремонт и техническое обслуживание	84 848	99 524
Банковские услуги	60 168	26 875
Налоги, за исключением налога на прибыль	51 139	76 895
Расходы на лицензии и программное обеспечение	47 720	41 693
Расходы по аренде	41 197	24 705
Амортизация внеоборотных активов	40 911	29 201
Материалы	38 811	55 812
Прочее	123 881	72 051
Итого административные расходы	1 397 772	1 050 191

8. Прочие операционные доходы и расходы

	2025	2024
(Убыток)/ Прибыль от обесценения финансовых активов, нетто	(125 670)	26 341
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(181 196)	(303)
(Расходы)/ Доходы по штрафам и пеням, нетто	(202 849)	46 093
Убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	(5 209)	(4 118)
Убыток от приобретения и выбытия дочерних компаний, нетто	-	(14 396)
Прибыль/ (Убыток) от реализации ценных бумаг	26 408	(12 844)
Убыток от реализации и выбытия прочих запасов	(155 590)	(54 890)
Благотворительность	(257 371)	(135 439)
Прибыль от изменения стоимости инвестиционной недвижимости	158 586	-
Прочие расходы, нетто	(122 060)	(68 992)
Итого прочие операционные расходы, нетто	(864 951)	(218 548)

9. Финансовые доходы и расходы

	2025	2024
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	449 071	238 591
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	224 129	121 210
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	-	538 274
Итого финансовые доходы	673 200	898 075

	2025	2024
Финансовые расходы		
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам*	6 050 940	4 079 471
Процентные расходы по кредитам и займам	3 394 138	1 416 195
Банковские комиссии	346 844	164 554
Процентные расходы по аренде	24 344	19 934
Процентные расходы по облигациям	309 720	79 630
Прочие финансовые расходы	45 941	2 314
Итого финансовые расходы	10 171 927	5 762 098

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

(*) Эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделок по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования составили 5 793 609 тыс. руб. (за 2024 год - 4 050 580 тыс. руб.)

10. Основные средства и нематериальные активы

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Основные средства	557 737	323 466
Нематериальные активы	51 481	16 024
Итого	609 218	339 490

В составе основных средств учтены земельные участки, временные сооружения, машины и оборудование и прочие объекты основных средств.

В состав нематериальных активов в основном включены товарные знаки, программное обеспечение, а также стоимость корпоративных и маркетинговых интернет-ресурсов, принадлежащих Группе.

11. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки, приобретенные Группой для прироста их стоимости, расположенные в Набережных Челнах и Ижевске, а также объекты недвижимости, приобретенные для сдачи в аренду (офисы и торговый центр).

Первоначальная стоимость	Земля	Недвижимость	Итого
На 1 января 2024	119 361	62 674	182 035
Поступление	14 781	21 126	35 907
Выбытие	-	(15 089)	(15 089)
На 31 декабря 2024	134 142	68 711	202 853
Амортизация и обесценение			
Стоимость на 1 января 2024	(27 781)	(5 735)	(33 516)
Амортизация за период	-	(1 796)	(1 796)
Выбытие	-	1 442	1 442
Восстановление обесценения	-	179	179
На 31 декабря 2024	(27 781)	(5 910)	(33 691)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2024	91 580	56 939	148 519
На 31 декабря 2024	106 361	62 801	169 162
Переоценка на 1 января 2025 (изменение учетной политики)	1 737 475	23 525	1 761 000
Поступление	2 626	357 502	360 128
Выбытие	-	(21 941)	(21 941)
Изменение справедливой стоимости	151 649	6 937	158 586
На 31 декабря 2025	1 998 111	428 824	2 426 935

В 2025 году Группа изменила учетную политику в части учета инвестиционной недвижимости, а именно перешла на учет по переоцененной стоимости (Примечание 1).

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости.

Доходы от предоставления в аренду инвестиционной недвижимости включены в Прочую выручку 2025 года и составили 25 375 тыс. руб. (2024 год - 7 598 тыс. руб.), расходы за этот же период - 5 283 тыс. руб. (2024 год - ноль).

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

12. Налог на прибыль

	2025	2024
Текущий налог на прибыль	1 958 307	609 194
Отложенный налог на прибыль	(1 809 385)	399 885
Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	-	11 954
Итого расход по налогу на прибыль	148 922	1 021 033

Сверка суммы налога на прибыль. Налог на прибыль Группы до налогообложения отличается от теоретической суммы налога, рассчитанной, используя действующую налоговую ставку по налогу, применяемую к прибыли до налогообложения следующим образом:

	2025	2024
(Убыток)/ Прибыль до налогообложения	(522 575)	4 808 255
Налоговая ставка	25%	20%
Теоретический налог на прибыль	130 644	(961 651)
Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	-	(11 954)
Влияние иных налоговых режимов	47 099	55 628
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(326 665)	(103 056)
Итого расход по налогу на прибыль	(148 922)	(1 021 033)

В состав расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу включены: расходы по нереализованным проектам, процентные расходы по кредитам, санкции налоговых и других государственных органов, расходы на благотворительность, результат от приобретения дочерних компаний и прочие расходы.

Отложенные налоговые активы и обязательства. Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению налоговых активов и налоговых обязательств. Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы/ (обязательства) относятся к следующим статьям консолидированного отчета о финансовом положении Группы:

	31 декабря 2024	Доход/ (Расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Изменение учетной политики, через собственный капитал	Приобрете- ние компаний Группы	31 декабря 2025
Отложенные налоговые активы					
Основные средства и нематериальные активы	16 664	(3 952)	-	216	12 928
Инвестиционная недвижимость	6 945	-	-	-	6 945
Дебиторская задолженность и авансы выданные	50 263	(1 582 548)	-	1 773 698	241 413
Запасы	4 784 045	3 024 407	-	519 135	8 327 587
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	1 078 104	871 000	-	3 225 106	5 174 210
Резервы предстоящих расходов	67 791	815 819	-	1 893	885 503
Кредиторская задолженность и начисления	1 539 757	(608 877)	-	1 263 355	2 194 235
Кредиты и займы	503 030	808 676	-	263 216	1 574 922
Обязательства по аренде	19 126	29 139	-	195	48 460
Прочие	526	36	-	-	562
Итого отложенные налоговые активы	8 066 251	3 353 700	-	7 046 814	18 466 765

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2024	Доход/ (Расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Изменение учетной политики, через собственный капитал	Приобрете- ние компаний Группы	31 декабря 2025
Зачет по налогу	(7 090 762)	(2 317 810)	-	(6 996 319)	(16 404 891)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	975 489	1 035 890	-	50 495	2 061 874
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства и нематериальные активы	(12 512)	(5 823)	-	(35 188)	(53 523)
Инвестиционная недвижимость	-	(41 180)	(440 250)	-	(481 430)
Активы в форме права пользования	(9 471)	(24 147)	-	-	(33 618)
Дебиторская задолженность и авансы выданные	(5 551 000)	(2 110 627)	-	(526 185)	(8 187 812)
Запасы	(412 393)	(2 131 076)	-	(7 862 305)	(10 405 774)
Кредиторская задолженность и начисления	(715 295)	2 930 352	-	(2 620 000)	(404 943)
Кредиты и займы	(1 425 331)	(161 831)	-	(206 171)	(1 793 333)
Резервы предстоящих расходов	(18)	17	-	-	(1)
Итого отложенные налоговые обязательства	(8 126 020)	(1 544 315)	(440 250)	(11 249 849)	(21 360 434)
Зачет по налогу	7 090 762	2 317 810	-	6 996 319	16 404 891
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(1 035 258)	773 495	(440 250)	(4 253 530)	(4 955 543)
	31 декабря 2023	Доход/ (Расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобрете- ние компаний Группы	Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	31 декабря 2024
Отложенные налоговые активы					
Основные средства и нематериальные активы	140	13 191	-	3 333	16 664
Инвестиционная недвижимость	5 556	-	-	1 389	6 945
Дебиторская задолженность и авансы выданные	46 431	(7 632)	1 411	10 053	50 263
Запасы	1 687 897	2 139 339	-	956 809	4 784 045
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	608 844	250 400	3 239	215 621	1 078 104
Резервы предстоящих расходов	48 625	5 608	-	13 558	67 791
Кредиторская задолженность и начисления	777 280	454 526	-	307 951	1 539 757
Кредиты и займы	138 935	263 489	-	100 606	503 030
Обязательства по аренде	77 501	(62 200)	-	3 825	19 126
Прочие	584	(163)	-	105	526
Итого отложенные налоговые активы	3 391 793	3 056 558	4 650	1 613 250	8 066 251
Зачет по налогу	(2 748 796)	(2 924 309)	-	(1 417 657)	(7 090 762)
Итого отложенные налоговые активы, нетто	642 997	132 249	4 650	195 593	975 489
Отложенные налоговые обязательства					
Основные средства	(355)	(9 655)	-	(2 502)	(12 512)
Активы в форме права пользования	-	(7 577)	-	(1 894)	(9 471)
Дебиторская задолженность и авансы выданные	(1 774 608)	(2 666 192)	-	(1 110 200)	(5 551 000)
Запасы	(237 461)	(92 453)	-	(82 479)	(412 393)
Кредиторская задолженность и начисления	(232 122)	(340 114)	-	(143 059)	(715 295)
Кредиты и займы	(799 638)	(340 627)	-	(285 066)	(1 425 331)

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2023	Доход/ (Расход) по отложенному налогу, отраженный в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	Приобрете- ние компаний Группы	Влияние увеличения ставки по налогу на прибыль до 25% на отложенный налог на прибыль	31 декабря 2024
Резервы предстоящих расходов	(189)	175	-	(4)	(18)
Итого отложенные налоговые обязательства	(3 044 373)	(3 456 443)	-	(1 625 204)	(8 126 020)
Зачет по налогу	2 748 796	2 924 309	-	1 417 657	7 090 762
Итого отложенные налоговые обязательства, нетто	(295 577)	(532 134)	-	(207 547)	(1 035 258)

При существующей структуре Группы налоговые убытки и текущая сумма переплаты по налогу на прибыль одних компаний Группы не могут быть зачтены против текущей задолженности по налогу на прибыль и налогооблагаемой прибыли других компаний Группы, и, соответственно, налоги могут быть начислены, даже если имеет место чистый консолидированный налоговый убыток. Таким образом, отложенные налоговые активы и обязательства отражаются свернуто, только если они относятся к одному и тому же субъекту налогообложения, и у налогоплательщика существует законодательно установленное право произвести такой взаимозачет.

13. Займы выданные и прочие финансовые активы

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	526 188	759 001
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(62 795)	(18 235)
Ценные бумаги	1 039 989	-
Прочие	2	4
Итого займы выданные и прочие финансовые активы	1 503 384	740 770
Краткосрочные	397 919	690 215
Долгосрочные	1 105 465	50 555

Группа приобрела ценные бумаги российских эмитентов, которые допущены к торгам на открытом рынке. Ценные бумаги учитываются по справедливой стоимости, которая рассчитана по рыночной стоимости.

Движение резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным представлено следующим образом:

	2025	2024
Резерв на 1 января	18 235	21 399
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	60 145	2 987
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(368)	(19)
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(15 217)	(6 132)
Резерв на 31 декабря	62 795	18 235

Займы выданы под фиксированные процентные ставки. Средневзвешенные процентные ставки по состоянию на отчетную дату отражены ниже:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	13,85%	13,84%

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

14. Запасы

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	83 519 628	28 822 345
Готовые объекты недвижимости	3 412 827	2 297 030
Прочие запасы	275 613	37 284
Итого запасы	87 208 068	31 156 659
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(648 759)	(445 233)
Итого запасы	86 559 309	30 711 426

Стоимость объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, по состоянию на 31 декабря 2025 года включает стоимость затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, а также стоимость земли, расходов на инфраструктуру, распределенных на непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и стоимость объектов недвижимости под снос. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В течение года, завершившегося 31 декабря 2025 года, Группа капитализировала в стоимость объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи (квалифицируемых активов), процентные расходы в сумме 6 973 229 тыс. руб. Ставки капитализации составляют от 13,6% до 22,5% годовых. (в 2024 году - 1 573 211 тыс. руб., ставки от 13,6% до 29,0% годовых).

По состоянию на 31 декабря 2025 года и на 31 декабря 2024 года запасы переданы в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой (Примечание 20).

15. Дебиторская задолженность и авансы выданные

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	35 676 817	24 836 173
Прочая дебиторская задолженность	318 208	357 086
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	(196 853)	(103 256)
Нефинансовые активы		
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	12 638 026	8 609 672
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	483 436	95 073
Оценочные резервы под обесценение авансов выданных поставщикам и подрядчикам	(249 578)	(85 202)
Итого дебиторская задолженность и авансы выданные	48 670 056	33 709 546

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по договорам долевого участия в строительстве.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Движение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам представлено следующим образом:

	2025	2024
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	103 256	127 238
Начисление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	98 480	35 154
Списание за счет оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(1 535)	(786)
Рекласс резерва (из авансов выданных в дебиторскую задолженность)	14 390	-
Восстановление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(17 738)	(58 350)
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки на 31 декабря	196 853	103 256

Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки для финансовых активов за весь срок:

	Непросроченная/ Просроченная менее 90 дней	Просроченная 91-365 дней	Просроченная свыше 365 дней	Всего
На 31 декабря 2025 года:				
Общая валовая балансовая стоимость	35 791 815	6 424	196 786	35 995 025
Ожидаемые кредитные убытки	652	67	196 134	196 853
На 31 декабря 2024 года:				
Общая валовая балансовая стоимость	24 961 411	57 918	173 930	25 193 259
Ожидаемые кредитные убытки	342	24 161	78 753	103 256

16. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Денежные средства, ограниченные в использовании	1 369 213	3 835 055
Краткосрочные банковские депозиты	334 325	706 500
Денежные средства на банковских счетах в рублях	431 228	2 000 722
Итого денежные средства и их эквиваленты	2 134 766	6 542 277

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу и не признанные в отчете о финансовом положении Группы, представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по ДДУ.

Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами, по более низким процентным ставкам (Примечание 20).

По состоянию на 31 декабря 2025 года на счетах эскроу были размещены денежные средства на сумму 62 989 560 тыс. руб. (31 декабря 2024 года 42 447 776 тыс. руб.).

Денежные средства, ограниченные в использовании, представляют собой безотзывный документарный аккредитив, открытый в рамках соглашения о привлечении проектного финансирования для проектов строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

17. Собственный капитал

По состоянию на 31 декабря 2025 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2024 года - 10 тыс. руб.).

В 2025 году Группой были начислены дивиденды в сумме 636 424 тыс. руб. и выплачены в размере 618 577 тыс. руб. Осуществлено частичное погашение задолженности по выплате дивидендов в размере 17 847 тыс. руб. путем зачета встречных требований в счет погашения задолженности по договору займа. В 2024 году Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 254 820 тыс. руб.

18. Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация по существенным неконтролирующим долям участия Группы и обобщенная финансовая информация по существенным дочерним компаниям с неконтролирующими долями до исключения внутригрупповых операций:

	Субгруппа ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-56»*			
	ООО «УК «ТАЛАН»	56»*	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2025 года (%)	76%	1%	76%-0,34%	X
на 31 декабря 2025 года:				
Активы	251 199	79 328 087	1 461 263	X
Обязательства	(831 737)	(80 706 138)	(801 957)	X
Чистые активы	(580 538)	(1 378 051)	659 306	X
Неконтролирующая доля в чистых активах	(441 209)	(13 780)	(80 894)	(535 883)
за 2025 год:				
Выручка	477 963	2 816 682	1 600 965	X
Чистая прибыль/ (убыток)	(197 663)	(1 373 242)	271 261	X
Неконтролирующая доля в чистых (убытках)/ прибылях	(150 224)	(13 732)	23 067	(140 889)
Движение денежных средств:				
от операционной деятельности	(230 976)	(9 913 376)	362 867	X
от инвестиционной деятельности	(8 778)	(3 974 683)	(327 606)	X
от финансовой деятельности	240 125	13 886 371	(236 553)	X
Чистое изменение денежных средств	371	(1 688)	(201 292)	X
	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-39»	ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-21»	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2024 года (%)	49%	76% 17,34%	76%-0,001%	X
на 31 декабря 2024 года:				
Активы	1 519 023	154 491	777 653	X
Обязательства	(1 201 845)	(537 372)	(493 931)	X
Чистые активы	317 178	(382 881)	283 722	X
Неконтролирующая доля в чистых активах	155 417	(290 990)	(41 688)	(177 261)
за 2024 год:				
Выручка	822 745	374 371	762 198	X
Чистая прибыль	123 842	(101 573)	(3 182)	X
Неконтролирующая доля в чистых прибылях/ (убытках)	60 682	(77 195)	(45 045)	(61 558)
Движение денежных средств:				
от операционной деятельности	(519 216)	(32 943)	18 224	X
от инвестиционной деятельности	5 880	(4 337)	(37 218)	X
от финансовой деятельности	513 297	37 770	226 277	X
Чистое изменение денежных средств	(39)	490	207 283	X

* В составе показателей субгруппы ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56» включены компании: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-77» (ранее АО «СЗ «Инград»), АО «Лираль-Логистик» и ООО «ИН Констракшн».

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

19. Кредиторская задолженность и начисления

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	3 290 662	2 316 996
Прочая кредиторская задолженность	561 301	297 667
В том числе:		
Комиссия по банковским кредитам	403 412	207 059
Прочие расчеты	157 889	90 608
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	7 083 219	5 728 144
Авансы полученные	187 219	166 877
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	230 043	54 296
Задолженность перед персоналом по оплате труда	54 943	82 272
Итого кредиторская задолженность и начисления	11 407 387	8 646 252
Долгосрочные	1 162 626	1 255 351
Краткосрочные	10 244 761	7 390 901

В составе торговой кредиторской задолженности на 31 декабря 2025 года отражена задолженность за земельные участки, приобретенные для будущего строительства объектов недвижимости. Общая сумма кредиторской задолженности за земельные участки составляет 1 884 557 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 - 1 345 828 тыс. руб.), часть из нее признана в долгосрочной кредиторской задолженности в сумме 1 120 118 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года - 1 197 808 тыс. руб.).

20. Кредиты и займы

	Процентная ставка	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	43 449 901	20 317 546
Банковские кредиты долгосрочные	переменная	33 376 770	11 209 012
Облигационный заем	КС + 5,0%	3 000 000	-
Займы полученные	12,0% - 29,0%	94 585	97 272
Итого долгосрочные кредиты и займы		79 921 256	31 623 830
Краткосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	переменная	25 568 520	19 079 815
Банковские кредиты	переменная	5 014 766	2 205 192
Займы полученные	12,0% - 28,0%	102 621	461 153
Облигационный заем	КС + 5,0%	21 000	406 420
Итого краткосрочные кредиты и займы		30 706 907	22 152 580
Итого кредиты и займы		110 628 163	53 776 410

	31 декабря 2025	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	114 583 287	107 409 957
Займы полученные	197 206	197 206
Облигационные займы	3 021 000	3 021 000
Итого кредиты и займы	117 801 493	110 628 163
	31 декабря 2024	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	58 512 573	52 811 565
Займы полученные	558 425	558 425
Облигационные займы	406 420	406 420
Итого кредиты и займы	59 477 418	53 776 410

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

В 2025 - 2024 гг. Группа заключала соглашения о привлечении проектного финансирования и получала кредиты для строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По таким обязательствам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу. Фактические ставки по проектному финансированию Группы находятся в интервале от 11,8% до 24,0%. На 31 декабря 2025 года задолженность по данным соглашениям составила 69 018 421 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года - 39 397 360 тыс. руб.).

Корпоративные банковские кредиты привлечено преимущественно по переменной процентной ставке. Фактические ставки по корпоративному банковскому финансированию Группы находятся в интервале от 18,5% до 23,2%

На 31 декабря 2025 года дочерняя компания Группы ООО «Талан-Финанс» имеет облигационный заем, размещенный на организованном рынке ценных бумаг, выпуск серии 001P-04 с купонным доходом: ключевая ставка + 5,0% годовых, окончательный срок погашения 6 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2025 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 103 074 564 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года 55 705 158 тыс. руб.).

Отдельные договоры по кредитам и займам Группы требуют передачи кредиторам активов Группы в качестве обеспечения (залог). Балансовая стоимость таких активов представлена в таблице ниже:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Запасы (Примечание 14)	37 012 298	21 621 297
Денежные средства на банковских счетах в рублях	264 137	-
Основные средства (Примечание 10)	10 617	1 520
Инвестиционная недвижимость (Примечание 11)	112	116

По состоянию на 31 декабря 2025 года в качестве обеспечения по банковским кредитам заложены доли Группы в ее 35 дочерних компаниях (на 31 декабря 2024 года в 28 дочерних компаниях).

По состоянию на 31 декабря 2025 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банков на отчетную дату.

21. Резервы предстоящих расходов

Резервы представляют собой обязательства Группы по дополнительным расходам, связанным со строительством объектов социального назначения и инфраструктуры, а также работами по благоустройству территории после окончания строительства объектов недвижимости.

По отдельным проектам Группа реализует принцип комплексного развития территории, обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной и инженерной инфраструктурой. Резерв по строительству объектов социального назначения и расселения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве указанных объектов и инфраструктуры, передаваемых в пользу муниципальных органов.

На 31 декабря 2025 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по стоимости строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры с учетом ставки дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 14,2% до 18,6%.

Величина оцененных таким образом расходов может быть пересмотрена в основном в результате изменения норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

Резерв на завершение строительства начисляется в момент окончания строительства объекта и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных. Работы по благоустройству территории в большинстве случаев осуществляются в течение 12 месяцев после сдачи объекта строительства.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Резерв на завершение строительства	Резерв по строительству объектов социального назначения и расселения	Итого
На 31 декабря 2023 года	240 558	-	240 558
Резервы, начисленные через прибыли или убытки	66 420	-	66 420
Резервы, использованные в течение года	(52 305)	-	(52 305)
На 31 декабря 2024 года	254 673	-	254 673
Резервы, начисленные через прибыли или убытки	220 148	-	220 148
Резервы, начисленные на объекты незавершенного строительства	105 115	2 958 865	3 063 980
Резервы по приобретенным компаниям	-	4 212 637	4 212 637
Резервы, использованные в течение года	(190 999)	(232 416)	(423 415)
На 31 декабря 2025 года	388 937	6 939 086	7 328 023
Краткосрочная	388 937	1 098 978	1 487 915
Долгосрочная	-	5 840 108	5 840 108

Увеличение признанных резервов в основном связано с приобретением дочерних компаний, которые осуществляют проекты по комплексному развитию территории (КРТ) (Примечание 3).

22. Связанные стороны

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

Основными связанными сторонами Группы являются конечный бенефициар Группы и компании, связанные с конечным бенефициаром (находящиеся под его контролем или влиянием). Прочие связанные стороны включают близких родственников конечного бенефициара Группы, ключевой управленческий персонал.

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	2025	2024
Реализация товаров и оказание услуг	63 319	6 012
Конечный бенефициар Группы	355	-
Компании под общим контролем	62 763	6 012
Прочие связанные стороны	201	-
Приобретение товаров и услуг	418 207	164 207
Конечный бенефициар Группы	-	2 620
Компании под общим контролем	380 450	161 378
Прочие связанные стороны	37 757	209
Прочие доходы	14 065	1 633
Компании под общим контролем	2 065	1 633
Ассоциированные организации	12 000	-

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Прочие расходы	2 215	3 979
Конечный бенефициар Группы	-	52
Компании под общим контролем	2 215	3 925
Прочие связанные стороны	-	2
Финансовые доходы	81 315	52 692
Конечный бенефициар Группы	4 902	11 317
Компании под общим контролем	48 165	41 375
Ассоциированные организации	28 248	-
Финансовые расходы	5 757	7 087
Конечный бенефициар Группы	366	405
Компании под общим контролем	3 460	5 925
Прочие связанные стороны	1 931	757

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Торговая и прочая дебиторская задолженность	890 211	366 963
Конечный бенефициар Группы	-	39
Компании под общим контролем	860 473	366 924
Ассоциированные организации	12 000	-
Прочие связанные стороны	17 738	-
Займы выданные	248 722	276 508
Конечный бенефициар Группы	4 007	134 859
Компании под общим контролем	79 389	34 577
Ассоциированные организации	165 326	107 072
Займы полученные	50 222	71 025
Конечный бенефициар Группы	-	6 605
Компании под общим контролем	40 092	56 270
Прочие связанные стороны	10 130	8 150
Торговая и прочая кредиторская задолженность	276 445	66 629
Конечный бенефициар Группы	-	-
Компании под общим контролем	259 020	66 563
Прочие связанные стороны	17 425	66

Движение денежных средств со связанными сторонами представлено ниже:

	2025	2024
Денежные потоки от операционной деятельности	(398 491)	(363 291)
Поступления		
Конечный бенефициар Группы	-	8
Компании под общим контролем	76 771	7 129
Прочие связанные стороны	298	-
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	-	(28)
Компании под общим контролем	(441 170)	(370 400)
Прочие связанные стороны	(34 390)	-
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	56 806	(59 555)
Поступления		
Конечный бенефициар Группы	130 000	287 457
Компании под общим контролем	311 841	17 380
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	(21 338)	(294 860)
Компании под общим контролем	(362 047)	(133 102)
Ассоциированные организации	(12 000)	-
Проценты полученные		
Конечный бенефициар Группы	9 236	63 508
Компании под общим контролем	1 114	62

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	2025	2024
Денежные потоки от операционной деятельности	(398 491)	(363 291)
Денежные потоки от финансовой деятельности	(21 222)	23 546
Поступления		
Конечный бенефициар Группы	-	7 500
Компании под общим контролем	89 300	99 000
Прочие связанные стороны	8 344	-
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	(6 200)	(1 300)
Компании под общим контролем	(97 239)	(81 654)
Прочие связанные стороны	(5 826)	-
Проценты выплаченные		
Конечный бенефициар Группы	(771)	-
Компании под общим контролем	(6 682)	-
Прочие связанные стороны	(2 148)	-

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу, за исключением дивидендов, за 2025 год составило 20 292 тыс. руб. (за 2024 год - 18 506 тыс. руб.).

23. Условные обязательства

Отраслевое регулирование. Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законодательными актами, строительными нормами, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений от органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Налогообложение. Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, 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; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства Группы отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования. Руководство не создавало соответствующего резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

Страхование. Группа застраховала свою профессиональную ответственность как лицо, занимающееся деятельностью, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства, а именно: инженерно-геодезические изыскания, работы по осуществлению строительного контроля за общестроительными работами, работы по организации подготовки проектной документации генеральным проектировщиком и работы по организации строительства генеральным подрядчиком.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Осуществляя свою деятельность по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков) к строительству многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, Группа страхует свои риски, связанные с неисполнением обязательств по передаче дольщикам объектов долевого строительства.

Риски случайной гибели или случайного повреждения объектов строительства до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке страхуются привлекаемыми к строительству генподрядными организациями.

Судебные разбирательства. Компании Группы могут выступать одной из сторон в ряде судебных разбирательств, возникающих в ходе хозяйственной деятельности. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков нет таких, которые после вынесения по ним окончательных решений могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

Приобретение земельных участков. У Группы существуют условные обязательства по выплатам по приобретению земельных участков, сумма условных обязательств составляет 1 713 325 тыс. руб.

24. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

Категории финансовых инструментов:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Финансовые активы		
Займы и дебиторская задолженность	36 261 565	25 830 769
Денежные средства и их эквиваленты	2 134 766	6 542 277
Финансовые активы, удерживаемые для продажи	1 039 991	4
Итого	39 436 322	32 373 050
	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	110 628 163	53 776 410
Кредиторская задолженность	3 851 963	2 614 663
Обязательства по аренде	139 814	101 885
Итого	114 619 940	56 492 958

Справедливая стоимость финансовых инструментов. Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменян финансовый инструмент в ходе текущей операции между заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая на активном рынке цена финансового инструмента. Оценочная справедливая стоимость финансовых инструментов рассчитывалась исходя из имеющейся рыночной информации, если она существовала, и на основе надлежащих методик оценки. Однако для интерпретации рыночной информации в целях определения оценочной справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. При определении справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию.

Финансовые активы, отражаемые по амортизированной стоимости. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой основывается на методе дисконтирования сумм ожидаемых поступлений будущих денежных потоков с применением действующих процентных ставок для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Справедливая стоимость займов, выданных Группой, торговой и прочей дебиторской задолженности приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Их справедливые стоимости относятся к уровню 2 по иерархии справедливой стоимости.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки. В 2025 году Группа приобрела ценные бумаги российских эмитентов, которые допущены к торгам на открытом рынке. Ценные бумаги учитываются по справедливой стоимости, которая рассчитана по рыночной стоимости.

Финансовые обязательства, отражаемые по амортизированной стоимости. Справедливая стоимость определяется на основе рыночных котировок, если таковые имеются. Оценочная справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой и установленным сроком погашения, не имеющих рыночной котировки, основывается на дисконтировании ожидаемых денежных потоков с применением текущих процентных ставок для новых инструментов с аналогичным кредитным риском и сроком погашения. Справедливая стоимость обязательств, подлежащих погашению по требованию или погашаемых при заблаговременном уведомлении («обязательства, погашаемые по требованию»), рассчитывается как сумма к выплате по требованию, начиная с первой даты потенциального предъявления требования о погашении обязательства.

Справедливая стоимость кредитов и займов, полученных Группой, торговой и прочей кредиторской задолженности, и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 2 по иерархии справедливой стоимости.

В течение 2025 и 2024 гг. не происходило перемещений между уровнями иерархии справедливой стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2025 года сумма заемных средств, недополученных по сравнению с условиями кредитных договоров, заключенными с банками, составила 67 671 083 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года - 64 240 209 тыс. руб.).

Управление финансовыми рисками. Как любая коммерческая организация, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки.

Кредитный риск. Кредитный риск - это риск финансовых убытков Группы, в случае если покупатель или контрагент не сможет выполнить свои обязательства по договору. Группа подвержена кредитному риску в основном в результате продаж в кредит. Политикой Группы является оценка кредитного риска новых покупателей перед тем, как заключить с ними договор. Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты. Кредитный риск также возникает в связи с денежными средствами и их эквивалентами, а также вкладами в банки и финансовые организации.

Денежные средства и их эквиваленты размещаются только в тех банках, которые, по мнению руководства Группы имеют относительно минимальный риск дефолта на момент размещения денежных средств. Основная часть денежных средств Группы по состоянию на отчетную дату размещены в следующих банках со следующими рейтингами финансовой устойчивости по версии аналитического кредитного рейтингового агентства АКРА:

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2025	31 декабря 2024
АО НКО НКЦ	AAA	197 385	-
АО «Банк ГПБ»	AA+	264 752	223 236
ПАО «Сбербанк»	AAA	161 254	284 076
АО «Банк ДОМ.РФ»	AA+	87 736	287 506
ПАО «Банк ВТБ»	AAA	47 645	17 657
ПАО «Московский кредитный банк»	A+	5 292	-
АО «АЛЬФА-БАНК»	AA+	1 237	1 685 141
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»	AA	117	209 405
Прочие	нет данных	135	201
Итого		765 553	2 707 222

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Денежные средства на аккредитивах, по состоянию на отчетную дату размещены в следующих банках:

Наименование банка	Рейтинг	31 декабря 2025	31 декабря 2024
ПАО «Сбербанк»	AAA	1 369 213	3 835 055
Итого		1 369 213	3 835 055

Группа регулярно следит за кредитным рейтингом контрагентов и на отчетную дату не ожидает убытков в результате невыполнения обязательств контрагентами.

Максимальный кредитный риск Группы представлен балансовой стоимостью каждого финансового актива. В таблице ниже представлена максимальная подверженность Группы кредитному риску:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Торговая и прочая дебиторская задолженность	35 798 172	25 090 003
Денежные средства и их эквиваленты	2 134 766	6 542 277
Паи и акции	1 039 989	-
Займы выданные	463 393	740 766
Прочие	2	4
Итого	39 436 322	32 373 050

Рыночный риск. Рыночный риск - это риск влияния изменений рыночных факторов, включая цены на товары и ценные бумаги, котирующиеся на рынке, валютные обменные курсы, процентные ставки, на финансовые результаты Группы или стоимость принадлежащих ей финансовых инструментов.

Риск изменения процентных ставок. Группа зависит от риска изменения процентных ставок, так как компании Группы привлекают кредиты, которые имеют как фиксированную, так и переменную процентную ставку. Данный риск управляется Группой посредством поиска оптимального сочетания получаемых кредитов с фиксированной и переменной кредитной ставкой.

Группа регулярно проводит всесторонний анализ подверженности риску изменения процентных ставок. Проводится моделирование различных сценариев, на основании которых Группа рассчитывает влияние изменения процентной ставки на размер годовой прибыли.

На отчетную дату совокупность финансовых инструментов по переменным процентным ставкам составляла:

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Финансовые обязательства с переменной процентной ставкой	99 618 490	48 853 256

В приведенной ниже таблице показана чувствительность собственного капитала и прибыли Группы к возможному росту или снижению переменных процентных ставок на 100 базисных пунктов. Увеличение/уменьшение процентных ставок отражает проведенную руководством оценку их возможного изменения. Анализ чувствительности предполагает, что все прочие переменные, в частности обменные курсы иностранных валют, остаются неизменными.

	Капитал		Прибыли/ убытки	
	2025	2024	2025	2024
Влияние изменения процентной ставки	747 139	390 826	996 185	488 533

Риск ликвидности. Риск ликвидности - это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Риск ликвидности возникает из результатов по управлению Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Разумное управление риском ликвидности подразумевает поддержание достаточного количества финансовых ресурсов (денежных средств и доступных кредитных линий) для выполнения своих обязательств при их погашении, как в нормальных, так и в кризисных условиях, не вызывая неприемлемых убытков или ущерба репутации Группы. Руководство Группы отслеживает основные прогнозы резерва ликвидности Группы на основе ожидаемых денежных потоков и осуществляет контроль над ликвидностью, используя процедуры бюджетирования. Группа активно отслеживает соблюдение всех условий договоров и в случае риска неисполнения обязательств начинает переговоры с кредиторами о внесении изменений в соответствующие соглашения, прежде чем произойдет любой случай неисполнения обязательств.

В соответствии с требованиями законодательства Группа реализует объекты недвижимости по договорам долевого участия с использованием эскроу-счетов. Банки, в которых покупатели объектов недвижимости открывают счета эскроу и перечисляют денежные средства за приобретенные объекты недвижимости, предоставляют Группе проектное финансирование по таким проектам с покрытием всего объема затрат, необходимого для реализации соответствующего проекта и ввода в эксплуатацию всех объектов недвижимости.

По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

По оценкам руководства расчеты с покупателями с использованием эскроу-счетов не оказывают существенного влияния на способность Группы своевременно оплачивать свои обязательства.

Ниже приведены сроки погашения финансовых обязательств (недисконтированные договорные денежные потоки):

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
31 декабря 2025 года						
Кредиты и займы	110 628 163	106 893 542	29 606 281	46 663 844	28 708 789	1 914 628
Торговая и прочая кредиторская задолженность	3 851 963	3 314 410	2 239 894	979 516	95 000	-
Обязательства по аренде	139 814	280 170	65 458	55 108	139 045	20 559
Итого	114 619 940	110 488 122	31 911 633	47 698 468	28 942 834	1 935 187

	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору	Менее 1 года	От 1 года до 2 лет	От 2 до 5 лет	Более 5 лет
31 декабря 2024 года						
Кредиты и займы	53 776 410	74 455 732	25 705 675	26 232 775	10 805 841	11 711 441
Торговая и прочая кредиторская задолженность	2 614 663	3 124 771	1 471 293	317 548	1 335 930	-
Обязательства по аренде	101 885	175 290	46 095	39 490	73 533	16 172
Итого	56 492 958	77 755 793	27 223 063	26 589 813	12 215 304	11 727 613

Раскрытия в отношении капитала. Группа осуществляет контроль над «скорректированным капиталом», который состоит из всех компонентов собственного капитала (в том числе уставный капитал, неконтролирующая доля участия, нераспределенная прибыль).

Группа устанавливает объемы требуемого капитала пропорционально риску. Группа управляет структурой своего капитала и вносит в нее корректировки в свете изменений экономических условий и характеристик рисков, лежащих в основе ее активов. Чтобы управлять структурой капитала или корректировать ее, Группа может изменять величину дивидендов, выплачиваемых участникам, возвращать капитал участникам или реализовать активы для уменьшения долга.

Группа проводит мониторинг капитала на основе соотношения долга к скорректированному капиталу. Это соотношение рассчитывается как капитал, скорректированный на чистый долг. Чистый долг рассчитывается как общий долг (отраженный в отчете о финансовом положении) за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Соотношение долга к скорректированному капиталу по состоянию на отчетную дату (чистый долг с учетом денежных средств на эскроу счетах раскрыт на странице 47):

	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	80 015 447	31 695 718
Краткосрочные кредиты и займы, обязательства по аренде	30 752 530	22 182 577
Денежные средства и их эквиваленты	(2 134 766)	(6 542 277)
Чистый долг	108 633 211	47 336 018
Капитал	9 348 753	9 401 641
Итого скорректированный капитал	117 981 964	56 737 659
Отношение чистого долга к скорректированному капиталу, %	92%	83%

25. Примечания, дополняющие отчет о движении денежных средств

Неденежные операции по финансовой деятельности показаны в свержке обязательств по финансовым операциям:

	Долгосрочные и краткосрочные кредиты	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2025 года	53 776 410	101 885	53 878 295
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	53 059 201	-	53 059 201
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(14 490 948)	(54 079)	(14 545 027)
Погашение облигаций	(400 000)	-	(400 000)
Проценты уплаченные	(3 347 848)	(24 344)	(3 372 192)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты (*)	(22 758 984)	-	(22 758 984)
Модификация договоров аренды		6 708	6 708
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	6 050 940	-	6 050 940
Проценты, капитализированные в стоимости объектов незавершенного строительства	6 973 229	-	6 973 229
Проценты, начисленные за период	3 703 858	24 344	3 728 202
Признание обязательств приобретенных компаний	28 062 305	-	28 062 305
Признание обязательств по аренде	-	85 300	85 300
На 31 декабря 2025 года	110 628 163	139 814	110 767 977

	Долгосрочные и краткосрочные кредиты	Обязательства по аренде	Итого
На 1 января 2024 года	33 200 617	439 678	33 640 295
Денежные потоки:			
Поступления от кредитов и займов	38 653 587	-	38 653 587
Погашение кредитов и займов, обязательств по аренде	(3 221 682)	(408 810)	(3 630 492)
Погашение облигаций	(750 000)	-	(750 000)
Проценты уплаченные	(886 821)	(19 934)	(906 755)
Неденежные потоки:			
Взаимозачеты (*)	(20 367 798)	-	(20 367 798)
Модификация договоров аренды	-	(568)	(568)
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам	4 079 471	-	4 079 471

ГК ТАЛАН
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Долгосрчные и краткосрочные	Обязательства по аренде	Итого
Проценты, капитализированные в стоимости объектов незавершенного строительства	1 573 211	-	1 573 211
Проценты, начисленные за период	1 495 825	19 934	1 515 759
Признание обязательств по аренде	-	71 585	71 585
На 31 декабря 2024 года	53 776 410	101 885	53 878 295

(*) По завершению строительства жилого дома производится зачисление денежных средств от покупателей, размещенных на счетах эскроу в аккредитованных банках, на счета Группы и погашение части обязательства, соответствующего объему проектного финансирования строительства.

26. События после отчетной даты

На дату подписания настоящей отчетности события после отчетной даты отсутствуют.

ГК ТАЛАН

Дополнительные финансовые показатели
(неаудированные данные)
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах:

	Прим.	31 декабря 2025	31 декабря 2024
Кредиты и займы (номинальная стоимость)	20	117 801 493	59 477 418
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	16	(2 134 766)	(6 542 277)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	16	(62 989 560)	(42 447 776)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)		52 677 167	10 487 365

(*) Денежные средства, размещенные на счетах эскроу представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по договорам долевого участия. Такие денежные средства не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации (EBITDA):

Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль, износа и амортизации («EBITDA») представляет собой чистую прибыль до налогообложения, вычета финансовых расходов и амортизации. Руководство Группы на основе показателя EBITDA измеряет прибыльность операций Группы.

	2025	2024
(Убыток)/Прибыль отчетного периода	(671 497)	3 787 222
Плюс: Амортизация внеоборотных активов	68 614	36 203
Плюс: Финансовые расходы	10 171 927	5 762 098
Минус: Финансовые доходы	(673 200)	(898 075)
Плюс: Расходы по налогу на прибыль	148 922	1 021 033
EBITDA	9 044 766	9 708 481