

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2026 года**

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой информации	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	10
Избранные пояснительные примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	12

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой информации

Аktionерам и Совету директоров
ПАО «ГК «Самолет»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 г., консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная консолидированная финансовая информация»).

Руководство ПАО «ГК «Самолет» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Москаленко Ирина Владимировна,
действующая от имени Общества с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит»
на основании доверенности от 19 января 2026 г.,
руководитель задания, по результатам которого составлено заключение
(ОПНЗ 21906099674)

27 августа 2026 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» (до 14 января 2026 г. Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»)
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.
Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Б1 – Аудит» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об организации

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.
Местонахождение: 143401, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Рощи, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2026 года*

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
АКТИВЫ			
Основные средства	11	12 210	12 157
Нематериальные активы	12	35 484	35 985
Инвестиционная недвижимость		639	646
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	5 837	5 472
Прочие инвестиции	14	23 064	22 307
Авансы, выданные за приобретение земельных участков		442	454
Отложенные налоговые активы		35 540	30 825
Активы по договорам с покупателями	6	6 504	2 245
Внеоборотные активы		119 720	110 091
Запасы	15	580 546	558 856
Авансы выданные		52 883	56 409
Прочие инвестиции	14	1 311	3 837
Текущий налог на прибыль		981	1 287
Дебиторская задолженность	16	14 579	17 695
Затраты, связанные с заключением договоров с покупателями		2 312	2 470
Активы по договорам с покупателями	6	247 932	260 197
НДС к возмещению		909	1 134
Денежные средства и их эквиваленты		9 853	7 671
Оборотные активы		911 306	909 556
Итого активов		1 031 026	1 019 647

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		5 506	23 898
Итого собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		8 317	26 709
Неконтролирующие доли участия		14 685	23 465
Итого собственного капитала		23 002	50 174
Обязательства			
Кредиты и займы	18	448 057	451 417
Кредиторская задолженность	20	26 858	22 926
Обязательства по аренде		315	392
Резервы	19	4 844	5 287
Отложенные налоговые обязательства		42 373	43 308
Долгосрочные обязательства		522 447	523 330
Кредиты и займы	18	325 271	297 729
Кредиторская задолженность	20	103 376	94 468
Обязательства по договорам с покупателями	6	37 775	30 495
Обязательства по аренде		431	240
Резервы	19	17 971	22 237
Текущий налог на прибыль		753	974
Краткосрочные обязательства		485 577	446 143
Итого обязательств		1 008 024	969 473
Итого собственного капитала и обязательств		1 031 026	1 019 647

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Выручка	6	117 448	170 967
Себестоимость		(76 015)	(105 847)
Валовая прибыль		41 433	65 120
Коммерческие расходы	7(a)	(5 477)	(7 885)
Административные расходы	7(b)	(5 641)	(8 316)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	365	684
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов		-	(111)
Прочие доходы	7(c)	3 148	2 723
Прочие расходы	7(c)	(4 415)	(1 920)
Результаты операционной деятельности		29 413	50 295
Финансовые доходы	8	2 660	4 498
Финансовые расходы	8	(59 125)	(52 349)
Чистые финансовые расходы		(56 465)	(47 851)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		(27 052)	2 444
Доход/(расход) по налогу на прибыль	10	4 763	(601)
(Убыток)/прибыль за отчетный период		(22 289)	1 843
Прочий совокупный доход		-	-
Общий совокупный (расход)/доход за отчетный период		(22 289)	1 843
Общий совокупный (расход)/доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		(20 048)	497
Держателям неконтролирующих долей		(2 241)	1 346
		(22 289)	1 843
(Базовый и разводненный убыток)/базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	17	(330,3)	8,2

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 августа 2026 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Акиньшина А.Н.

Финансовый директор

Голубничая Н.В.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2026 года		1 539	1 272	23 898	26 709	23 465	50 174
Убыток и общий совокупный расход за отчетный период		-	-	(20 048)	(20 048)	(2 241)	(22 289)
Операции с собственниками Компании							
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	17(d)	-	-	2 866	2 866	(4 566)	(1 700)
Выплата дивидендов неконтролирующим долям	17(d)	-	-	-	-	(1 201)	(1 201)
Прочие операции с собственниками	7(c)	-	-	(1 210)	(1 210)	(772)	(1 982)
Итого операций с собственниками		-	-	1 656	1 656	(6 539)	(4 883)
Остаток на 30 июня 2026 года		1 539	1 272	5 506	8 317	14 685	23 002

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2025 года		1 539	1 272	26 267	29 078	23 556	52 634
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	497	497	1 346	1 843
Операции с собственниками Компании							
Выкуп собственных акций	17(с)	-	-	(444)	(444)	804	360
Продажа собственных акций	17(с)	-	-	9	9	2 955	2 964
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	17(d)	-	-	-	-	(161)	(161)
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	17(d)	-	-	-	-	(1 472)	(1 472)
Итого операций с собственниками		-	-	(435)	(435)	2 126	1 691
Остаток на 30 июня 2025 года		1 539	1 272	26 329	29 140	27 028	56 168

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»
 Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
 за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
(Убыток)/прибыль за отчетный период		(22 289)	1 843
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		1 885	1 780
Доля в доходах от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(365)	(380)
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	13	-	(305)
Доход от выбытия дочерних организаций	7(с)	(2 157)	-
Переоценка запасов при возврате вклада в капитал	7(с)	(456)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов		-	111
Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке	6	(23 100)	(27 806)
Резерв под обесценение авансов выданных	7(с)	1 429	1 329
Финансовые доходы	8	(2 660)	(4 498)
Финансовые расходы	8	59 125	52 349
(Доход)/расход по налогу на прибыль	10	(4 763)	601
Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений оборотного капитала и резервов		6 649	25 024
<i>Изменение:</i>			
Запасов		(4 816)	(25 200)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(41 905)	(69 372)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		17 996	(18 219)
Резервов		(6 022)	(164)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		(28 098)	(87 931)
Налог на прибыль уплаченный		(1 514)	(3 431)
Проценты уплаченные		(21 270)	(24 878)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности		(50 882)	(116 240)

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		1 032	1 631
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(1 338)	(3 282)
Выбытия дочерних компаний, за вычетом имеющих у них денежных средств	7(с)	126	3 535
Предоставление займов		(645)	(790)
Погашение займов		642	2 770
Чистый поток денежных средств, (использованный)/полученный в инвестиционной деятельности		(183)	3 864
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам		(314)	(503)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций		132 364	168 209
Погашение заемных средств и облигаций		(77 158)	(53 144)
Операции с неконтролирующими долями участия	17(d)	(788)	-
Выплата дивидендов держателям неконтролирующих долей	17(d)	(857)	(1 018)
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		53 247	113 544
Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов			
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		7 671	25 378
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		9 853	26 546

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–34, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1. Отчитывающееся предприятие	13	14. Прочие инвестиции	23
2. Основы учета	13	15. Запасы	24
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	15	16. Дебиторская задолженность	25
4. Изменение существенных принципов учетной политики	15	17. Собственный капитал	25
5. Операционные сегменты	16	18. Кредиты и займы	26
6. Выручка	18	19. Резервы	27
7. Операционные расходы	19	20. Кредиторская задолженность	27
8. Финансовые доходы и расходы	20	21. Условные активы и обязательства	28
9. Расходы на вознаграждение работникам	21	22. Финансовые инструменты	29
10. Доход/(расход) по налогу на прибыль	21	23. Операции со связанными сторонами	32
11. Основные средства	21	24. Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия	33
12. Нематериальные активы	22	25. События после отчетной даты	33
13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	23	26. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	34

1. Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее — «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 143082, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком.3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 30 июня 2026 года составляет 5 867 человек (на 31 декабря 2025 года: 6 139 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2025 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, конечная контролирующая сторона отсутствует.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 23.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в других регионах Российской Федерации.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказывают влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие, в том числе, запрет на предоставление резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте и зачисление резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения на осуществление выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

2. Основы учета

(a) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2025 года.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

По данным консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, убыток Группы составил 22 289 млн руб. (прибыль за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 1 843 млн руб.).

Чистый отток денежных средств по операционной деятельности в размере 50 882 млн руб. в первом полугодии 2026 года и в размере 116 240 млн руб. в первом полугодии 2025 года является следствием специфики отражения операций по проектному финансированию. При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности банку по проектному финансированию и, соответственно, не учитывается в составе чистого потока денежных средств по операционной деятельности. Если бы при раскрытии счетов эскроу Группа полностью получала денежные средства на расчетные счета, а впоследствии погашала бы банку задолженность по проектному финансированию, то чистый приток денежных средств по операционной деятельности составил бы 13 993 млн руб. за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (6 месяцев 2025 года: отток 43 113 млн руб.), а чистый отток денежных

средств, использованный в финансовой деятельности, составил бы 11 628 млн руб. в первом полугодии 2026 года (6 месяцев 2025 года: приток 40 417 млн руб.).

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Группы и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования и погашать прочие обязательства, в том числе, связанные с приобретением дочерних компаний в прошлые периоды, требует наличия значительных денежных средств.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. При анализе Группа принимала во внимание все риски и неопределенности, включая влияние изменения 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.

На основании проведенной оценки руководство предпринимает следующие действия:

- Провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей Группы в денежных средствах, а также предпринимает действия по продаже ряда земельных участков и девелоперских проектов, не являющихся стратегически значимыми для Группы.
- Активно привлекало кредитные средства по договорам проектного финансирования в 2026 году, обеспечивала наполняемость эскроу-счетов с целью снижения процентной ставки по проектным кредитам.
- Обеспечивает подписание непроектных кредитных договоров с ведущими российскими банками и проводит пересмотр условий текущих договоров для обеспечения достаточности финансовых ресурсов в случае необходимости. По состоянию на 30 июня 2026 года Группа имела невыбранные лимиты по кредитным линиям в размере 519 014 млн руб. В июле-августе 2026 года Группа заключила новые кредитные договоры на общую сумму 11 520 млн руб. с целью рефинансирования части действующих корпоративных кредитов.
- В настоящее время ведет переговоры с ключевыми банками-кредиторами с целью реструктуризации существующего кредитного портфеля и снижения текущей долговой нагрузки.
- Проводит дальнейшую оптимизацию расходов и повышение эффективности.

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий у Группы будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и изменению их классификации, а также к величине и изменению классификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

(с) **Функциональная валюта**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее — рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» 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.

Наиболее важные суждения, сформированные в процессе применения положений учетной политики, и ключевые источники неопределенности в оценках не отличаются существенно от тех, которые были использованы при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

Оценка справедливой стоимости

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (такие как цены), либо косвенно (то есть определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

4. Изменение существенных принципов учетной политики

(a) Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2026 года, которые не оказали существенного влияния на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность:

- Классификация и оценка финансовых инструментов – поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7;
- Договоры, связанные с электроэнергией, зависящей от природных условий – поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7.

В июле 2024 года Совет по МСФО выпустил «Ежегодные усовершенствования МСФО». В документе содержатся поправки к Международным стандартам финансовой отчетности, главным образом с целью устранения несоответствий и уточнения формулировок. В целом поправки призваны уточнить требования стандартов и не подразумевают существенных изменений сложившейся практики. Данные поправки не оказали существенного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты.

5. Операционные сегменты

Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Регионы. Операционные результаты операционных сегментов по МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	67 029	121 491	13 790	20 975	80 819	142 466
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	24 002	16 462	891	175	24 893	16 637
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	3 250	3 116	-	-	3 250	3 116
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	1 348	3 379	-	-	1 348	3 379
Выручка от продажи земельных участков, признаваемая в момент времени	4 860	3 091	-	-	4 860	3 091
Прочая выручка	2 247	2 142	31	136	2 278	2 278
Итого выручка по договорам с покупателями	102 736	149 681	14 712	21 286	117 448	170 967
Межсегментная выручка	22	240	-	-	22	240
Итого сегментная выручка	102 758	149 921	14 712	21 286	117 470	171 207
Себестоимость продаж	(64 377)	(90 569)	(11 671)	(15 352)	(76 048)	(105 921)
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	-	(111)	-	-	-	(111)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	365	684	-	-	365	684
Прочие доходы	749	2 631	2 399	92	3 148	2 723
Прочие расходы	(3 494)	(1 525)	(921)	(395)	(4 415)	(1 920)
Результат деятельности сегмента	36 001	61 031	4 519	5 631	40 520	66 662
Финансовые доходы	5 600	6 343	2 782	163	8 382	6 506
Финансовые расходы	(53 158)	(46 182)	(10 292)	(8 175)	(63 450)	(54 357)
млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по Группе	
По состоянию на	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Активы сегмента*	871 399	869 921	198 247	186 063	1 069 646	1 055 984
Обязательства сегмента	835 897	811 752	206 216	190 912	1 042 113	1 002 664
Запасы	481 199	464 146	103 878	97 856	585 077	562 002

* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область.

Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Выручка		
Общая выручка сегментов	117 470	171 207
Межсегментная выручка	(22)	(240)
Консолидированная выручка	117 448	170 967
Себестоимость		
Себестоимость продаж	(76 048)	(105 921)
Межсегментная себестоимость	33	74
Консолидированная себестоимость	(76 015)	(105 847)
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	8 382	6 506
Проценты по выданным займам	(5 722)	(2 008)
Консолидированные финансовые доходы	2 660	4 498
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(63 450)	(54 357)
Проценты по полученным займам	4 325	2 008
Консолидированные финансовые расходы	(59 125)	(52 349)
Прибыль за год		
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		
	2026 года	2025 года
Общий результат отчетных сегментов	40 520	66 662
Межсегментная выручка	(22)	(240)
Межсегментная себестоимость	33	74
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(11 118)	(16 201)
Финансовые доходы	2 660	4 498
Финансовые расходы	(59 125)	(52 349)
Доход/(расход) по налогу на прибыль	4 763	(601)
Консолидированный (убыток)/прибыль за отчетный период	(22 289)	1 843
Активы		
30 июня		
	2026 года	31 декабря 2025 года
Общие активы отчетных сегментов	1 069 646	1 055 984
Исключение межсегментных нефинансовых активов	(4 531)	(3 146)
Исключение межсегментных финансовых активов	(34 089)	(33 191)
Консолидированные активы	1 031 026	1 019 647
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов	1 042 113	1 002 664
Исключение межсегментных обязательств	(34 089)	(33 191)
Консолидированные обязательства	1 008 024	969 473
Запасы		
Общий баланс запасов сегментов	585 077	562 002
Межсегментные приобретения	(4 531)	(3 146)
Консолидированные запасы	580 546	558 856

6. Выручка

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	80 819	142 466
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	24 893	16 637
Выручка от ресурсоснабжающих, сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ в течение времени	3 250	3 116
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	1 348	3 379
Выручка от продажи земельных участков, признаваемая в момент времени	4 860	3 091
Прочая выручка	2 278	2 278
	117 448	170 967

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2026 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 97 602 млн руб. (122 004 млн руб. после 30 июня 2025 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ в составе активов по договору.

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договору и обязательствах по договору с покупателями, относящуюся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу и механизма рассрочки:

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Внеоборотные активы по договору	6 504	2 245
Оборотные активы по договору	247 932	260 197
Обязательства по договорам с покупателями, за исключением компенсаций	(24 311)	(21 470)

Группа ожидает, что обязательства по договорам с покупателями, за исключением компенсаций, признанных на 30 июня 2026 года, будут полностью исполнены в течение следующего года.

В течение первого полугодия 2026 года Группа уменьшила выручку на величину переменного вознаграждения в отношении расходов на компенсации покупателям по договорам на 4 905 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 1 204 млн руб.). На 30 июня 2026 года величина переменного вознаграждения в отношении расходов на компенсации покупателям, признанная в уменьшение активов по договорам, составила 3 581 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 4 439 млн руб.), признанная в составе обязательств по договорам, составила 13 464 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 9 025 млн руб.).

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 846 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 1 356 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 18). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2026 года, составила 23 100 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 27 806 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах, не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов — участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. По состоянию на 30 июня 2026 года остаток таких средств составил 338 845 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 368 202 млн руб.).

В первом полугодии 2026 года и 2025 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

В течение первого полугодия 2026 года Группа продолжала программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 1 511 млн руб. в первом полугодии 2026 года (4 776 млн руб. в первом полугодии 2025 года).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В первом полугодии 2026 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

7. Операционные расходы

(a) Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Рекламные расходы	2 438	4 394
Оплата труда персонала	1 143	1 564
Содержание офисов и цифровых платформ	717	669
Амортизация	581	308
Социальные отчисления	260	326
Прочие	338	624
	5 477	7 885

(b) Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Оплата труда персонала	2 640	3 281
Социальные отчисления	729	992
Лицензии, права доступа и программное обеспечение	469	532
Амортизация	419	856
Консультационные услуги	279	878
Аренда и амортизация актива в форме права пользования	194	248
Коммунальные и эксплуатационные расходы	92	67
Прочие	819	1 462
	5 641	8 316

(c) Прочие доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Прочие доходы		
Доходы от выбытия дочерних организаций	2 157	2 044
Переоценка запасов при возврате вклада в капитал	456	-
Доходы от аренды	291	206
Штрафы, пени, неустойки	193	197
Списание кредиторской задолженности	41	96
Прочие	10	180
	3 148	2 723

Прочие расходы

Модификация условий договоров купли-продажи	1 846	-
Резерв под обесценение авансов выданных	1 429	1 329
Налоги	421	141
Штрафы, пени, неустойки	217	182
Благотворительность	100	50
Прочие	402	218
	4 415	1 920

В первом полугодии 2026 года Группа реализовала проект в Ростове-на-Дону, признав доход в сумме 1 678 млн руб. Общая сумма вознаграждения составила 1 300 млн руб. Полученные денежные средства от сделок были направлены на погашение обязательств Группы. Финансовый результат от выбытия прочих дочерних организаций в первом полугодии 2026 года составил 479 млн руб. Денежный приток, полученный Группой, составил 130 млн руб.

В июне 2026 года Группа вернула партнеру ранее внесенные в качестве вклада в добавочный капитал земельные участки в проектах индивидуального жилищного строительства на общую сумму 1 997 млн руб. На дату выбытия Группой была проведена переоценка выбывающих земельных участков по справедливой стоимости, доход от переоценки в сумме 456 млн руб. отражен в составе прочих доходов. Неконтролирующая доля при этом снизилась на 772 млн руб.

В отчетном периоде стороны согласовали изменение цены ранее реализованного бизнеса, признав дополнительный расход в размере 1 846 млн руб.

В первом полугодии 2025 года Группа завершила сделку по продаже дочерней компании ООО «Клиентский Сервис», являющейся одной из крупнейших платформ в сфере технологических решений для девелоперов и управляющих компаний, и признала доход от выбытия в сумме 691 млн руб. Денежное вознаграждение составило 1 500 млн руб. Также Группа потеряла контроль над ЗПИФ «Самолет. Инвестиции в недвижимость», классифицированным ранее как дочерняя компания, в результате реализации 100% паев за денежное возмещение в сумме 2 007 млн руб. Доход от выбытия составил 1 111 млн руб. Финансовый результат от выбытия прочих дочерних компаний в первом полугодии 2025 года составил 242 млн руб., денежный приток, полученный Группой, по данным сделкам составил 28 млн руб.

8. Финансовые доходы и расходы

млн руб.

Финансовые доходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Доход от займов выданных	1 802	2 947
Процентный доход по депозитам	517	1 046
Прочее	341	505
	2 660	4 498

млн руб.

Финансовые расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением эффекта от экономии эскроу	26 512	20 488
Эффект экономии по эскроу	25 015	26 915
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств	3 690	3 988
Ожидаемые кредитные убытки	2 594	386
Прочее	1 314	572
	59 125	52 349

В дополнение к процентным расходам по кредитам и облигациям, отраженным за 6 месяцев 2026 года, проценты в сумме 22 864 млн руб. (за 6 месяцев 2025 года: 28 817 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства и нематериальных активов.

9. Расходы на вознаграждение работникам

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Оплата труда персонала	8 627	11 191
Отчисления в социальные фонды	2 179	2 614
	10 806	13 805

10. Доход/(расход) по налогу на прибыль

Группа признает налог на прибыль, основываясь на наилучшей оценке руководства средневзвешенной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применена в текущем полном финансовом году. Данная ставка применяется к прибыли до налогообложения.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(1 251)	(3 312)
Возникновение и восстановление временных разниц	6 014	2 711
	4 763	(601)

Доход/(расход) по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, составляла 18% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 25%).

11. Основные средства

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Здания и сооружения	7 604	7 750
Офисное оборудование	547	752
Основные средства в аренде	566	525
Машины и оборудование	391	409
Прочие	61	2
Незавершенное строительство	3 041	2 719
	12 210	12 157

12. Нематериальные активы

млн руб.	Права на земельные участки	Собственные разработки	Лицензии и прочее приобретен- ное ПО	Гудвил	Итого
Остаточная стоимость на 1 января 2026 года	20 075	10 781	4 753	376	35 985
Капитализация собственных разработок	-	801	-	-	801
Приобретения	-	-	58	-	58
Реализация программы расселения	(348)	-	-	-	(348)
Амортизация	-	(631)	(381)	-	(1 012)
Остаточная стоимость н а 30 июня 2026 года	19 727	10 951	4 430	376	35 484

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. При первоначальном признании Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. Для перевода прав на земельные участки в состав запасов, по оценке на 30 июня 2026 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 549 млн руб.

В первом полугодии 2026 года Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений и прочих ИТ-продуктов, которые активно используются в процессе строительства и оказания сопутствующих услуг. В течение первого полугодия 2026 года Группа капитализировала в состав нематериальных активов процентные расходы в сумме 657 млн руб.

По состоянию на 31 декабря 2025 года было признано обесценение на 161 млн руб. по нескольким ИТ-разработкам ввиду низкой вероятности бизнес-эффекта. В течение первого полугодия 2026 года дополнительного обесценения не выявлено. Факторов, свидетельствующих о необходимости восстановления ранее признанного обесценения, не выявлено.

Гудвил и нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования тестируются на предмет обесценения ежегодно по состоянию на 31 декабря и когда обстоятельства указывают на то, что их балансовая стоимость может быть обесценена. Обесценение определяется путем оценки возмещаемой стоимости каждой ЕГДС, на которую распределены данные активы.

13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	2026 года	2025 года
на 1 января	5 472	11 194
Приобретения	-	2 044
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	-	305
Доля в прибыли	365	380
Выбытия	-	(2 957)
на 30 июня	5 837	10 966

За отчетный период Группа не признала свою долю в убытках совместных предприятий в сумме 253 млн руб. Кумулятивно за все время с начала признания данной доли убытков не признано на сумму 1 480 млн руб.

Изменения за 6 месяцев 2026 года:

В первой половине 2026 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в городе Москве Группа приступила к исполнению условий опциона, заключенного с партнером по совместному предприятию, увеличив долю владения с 50% до 100%, и отразила приобретение контроля как приобретение активов (Примечание 15). В соответствии с условиями опциона, задолженность будет погашена в течение двух лет, оплаченная часть за первое полугодие 2026 года составила 1 189 млн руб.

Изменения за 6 месяцев 2025 года:

В марте 2025 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Щаповском поселении в Новой Москве Группа вошла в совместный проект с партнером, доля Группы в котором составила 75% стоимостью 2 044 млн руб. и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие. По соглашению сторон во втором полугодии 2025 года Группа вышла из совместного проекта, стоимость выбывшей инвестиции составила 2 014 млн руб.

В январе и в мае 2025 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных предприятий, и отразила это как приобретение активов. На дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях по справедливой стоимости. Возникший доход от переоценки в сумме 305 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 2 957 млн руб.

14. Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Внеоборотные		
Займы выданные	21 868	21 217
Инвестиции в долговые ценные бумаги	853	738
Прочие	300	309
Долгосрочные депозиты	43	43
Итого внеоборотные прочие инвестиции	23 064	22 307
Оборотные		
Займы выданные	1 311	3 837
Итого оборотные прочие инвестиции	1 311	3 837

Займы выданные предоставлены главным образом связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданных с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2026 года 17,58% (31 декабря 2025 года: 17,70%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 22,11%.

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 22(b).

15. Запасы

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Объекты незавершенного и завершенного строительства	204 242	197 920
Капитализированные расходы на земельные участки, находящиеся на стадии получения разрешительной документации	242 954	226 000
Капитализированные расходы на земельные участки, имеющие разрешительную документацию	129 634	130 210
Прочая готовая продукция и товары для перепродажи	2 556	2 955
Прочие	1 160	1 771
	580 546	558 856

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, а также активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены. 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 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2026 года, Группа приобрела земельные участки путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 2 794 млн руб. (6 месяцев 2025: 7 149 млн руб.). Неконтролирующая доля участия партнеров по данным сделкам в 2026 году отсутствует (31 декабря 2025 года: 2 955 млн руб.).

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2026 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 22 207 млн руб. по эффективной ставке 21% (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2025 года: 28 817 млн руб. по эффективной ставке 24%), и списала в себестоимость реализации 3 767 млн руб. (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2025 года: 4 124 млн руб.).

Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 21-30% (2025: 22-30%).

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2026 года и первом полугодии 2025 года существенной суммы обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18).

16. Дебиторская задолженность

Оборотные финансовые активы

Торговая дебиторская задолженность	2 430	2 328
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	1 579	1 152
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	1 008	1 828
Прочая дебиторская задолженность	5 212	7 654
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	2 895	2 384
Итого оборотные финансовые активы	13 124	15 346

Актив в отношении будущей экономии от эскроу	1 455	2 349
Итого нефинансовые активы	1 455	2 349

В состав прочей дебиторской задолженности входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчетам с бюджетом.

Суммы в данном примечании раскрыты за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Информация о подверженности Группы кредитному риску в связи с финансовыми активами отражена в Примечании 22(b).

17. Собственный капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года состоял из 61 579 358 полностью оплаченных обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая.

(b) Дивиденды

В первом полугодии 2026 года и в первом полугодии 2025 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды акционерам Группы.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 60 689 014 штук в первом полугодии 2026 года (первое полугодие 2025: 60 689 014 штук). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовый (убыток)/прибыль на акцию в первом полугодии 2026 года и первом полугодии 2025 года составили (330,3) руб. и 8,2 руб., соответственно.

В первом полугодии 2026 года и 2025 года Группа не выкупала и не реализовывала собственные акции. На отчетную дату у Группы имелось собственных акций в количестве 890 344 штук (31 декабря 2025 года: 890 344 штук).

(d) Изменение неконтролирующих долей

В первом полугодии 2026 года Группа выкупила неконтролирующие доли в двух дочерних компаниях, в результате чего неконтролирующие доли в капитале сократились на 4 566 млн руб.

Дивиденды держателям неконтролирующих долей за 6 месяцев 2026 года составили 1 201 млн руб., из которых 857 млн руб. были выплачены. Невыплаченная часть отражена в составе кредиторской задолженности (Примечание 20).

В первом полугодии 2025 года Группа увеличила долю в дочерних компаниях без изменения контроля на 444 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля в них снизилась на 21 млн руб., а дополнительная эмиссия одной из дочерних компаний привела к увеличению неконтролирующей доли на 825 млн руб. Приобретения дочерних предприятий, не являющихся бизнесами, привели к увеличению капитала на 9 млн руб., неконтролирующая доля в них составила 2 955 млн руб. Выбытие дочернего предприятия привело к выбытию неконтролирующей доли Группы на 161 млн руб.

Дивиденды держателям неконтролирующих долей за 6 месяцев 2025 года составили 1 472 млн руб., из которых 1 018 млн руб. были выплачены. Невыплаченная часть была отражена в составе кредиторской задолженности (Примечание 20).

18. Кредиты и займы

Все виды финансирования привлечены в рублях.

млн руб.	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2026 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2025 года	
		Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	2026–2031	51 235	22 912	45 911	33 242
Обязательства по цифровым финансовым активам	-	-	-	-	2 232
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(а))	2027–2029	5 379	19 424	5 363	11 084
Банковские кредиты	2026–2028	42	9 626	8	18 401
Проектное финансирование*	2026–2036	344 503	212 166	352 707	178 430
Проектное финансирование**	2026–2029	26 113	12 300	33 616	7 116
Проектное финансирование***	2026–2033	19 969	45 576	13 070	44 274
Займы, полученные от совместных предприятий	2026–2027	356	790	742	852
Займы, полученные от третьих сторон	2026–2029	460	2 477	-	2 098
Итого кредиты и займы		448 057	325 271	451 417	297 729

* Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%. Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В первом полугодии 2026 года ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 14,25%–16% (за 6 месяцев 2025 года: 20%–21%). По состоянию на 30 июня 2026 г. Группа нарушила условия по одному из кредитных соглашений, приводящие к возникновению права у кредитора требовать досрочного погашения всей суммы кредита, и представила задолженность по долгосрочному кредиту в составе краткосрочных обязательств в размере 3 033 млн руб. По состоянию на 31 декабря 2025 г. Группа соблюдала требования условий кредитных договоров.

** В 2023 году Группа привлекла финансирование для приобретения Группы Компаний «МИЦ».

*** Группа привлекает финансирование для возмещения затрат по приобретению долей в уставных капиталах Обществ, которые будут заниматься проектной деятельностью, затрат на покупку земельных участков под проекты Группы и других затрат, связанных с финансированием строительства.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 396 008 млн руб. по состоянию на 30 июня 2026 года Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные финансовые и нефинансовые ограничительные условия, предусмотренные условиями кредитных договоров, в том числе поддерживать некоторые финансовые коэффициенты на определенном уровне. Группа ожидает, что ограничительные условия по данным кредитным договорам будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с банками-кредиторами. В случае изменения условий ведения деятельности в будущем, оказывающих влияние на выполнение ограничительных условий, Группа приложит все усилия с целью недопущения нарушения ограничительных условий, в том числе, в случае необходимости, проведет переговоры с банками-кредиторами о возможном пересмотре условий соглашений, получении писем, подтверждающих отсутствие у банков-кредиторов намерения по досрочному истребованию задолженности.

Выпуск и погашение облигаций и цифровых финансовых активов

В феврале 2026 года Группа привлекла облигационный заем серии БО-П19 на сумму 5 млрд руб. со ставкой купона 21% с датой погашения в 2029 году. Также в феврале 2026 года по итогам оферты Группа погасила облигационный заем выпуска БО-П13 на сумму 15,2 млрд руб. из 24,5 млрд руб. всего выпуска.

В марте 2026 года Группа привлекла облигационный заем серии 002Р-03 на сумму 1 млрд руб. со ставкой купона 21,5% с датой погашения в 2031 году.

В апреле 2026 года Группа привлекла облигационный заем серии 002P-04 на сумму 1 млрд руб. с плавающей ставкой купона в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 3% с датой погашения в 2029 году.

В июне 2026 года Группа привлекла облигационный заем дисконтных облигаций серии 002P-05 на сумму 400 млн руб. с плавающей ставкой купона в размере 3/5 ключевой ставки ЦБ РФ с датой погашения в 2031 году.

Также в мае и июне 2026 года были погашены два выпуска ЦФА на суммы 1,5 млрд руб. и 730 млн руб. соответственно.

В феврале 2025 года Группа досрочно погасила облигационный заем серии БО-П11 на сумму 13,6 млрд руб. из 20 млрд руб. всего выпуска, а также запустила программы частичного выкупа 4 выпусков облигаций серий БО-П12, БО-П13, БО-П14, БО-П15 на сумму 10 млрд руб., совокупный объем погашения составил 2,2 млрд руб. В июне 2025 года Группа также частично погасила облигационный заем серии БО-П01 на сумму 613 млн руб.

В апреле 2025 года Группа провела размещение нового выпуска 3-летних облигаций БО-П16 на сумму 3 млрд руб. со ставкой купона 25,5%. В июне 2025 года Группа провела размещение нового выпуска 4-летних облигаций БО-П18 на сумму 15 млрд руб. со ставкой купона 24,0%. Также в апреле 2025 года Группа разместила 3 выпуска краткосрочных цифровых финансовых активов на общую сумму 3 млрд руб. Процентная ставка составила от 24,75% до 25,75%.

(a) Обеспечения

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года обеспечением по банковским кредитам были:

- права аренды/собственности земельных участков, а также имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 268 502 млн руб. и 253 087 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 12 243 млн руб. и 8 502 млн руб. соответственно;
- чистые активы дочерних предприятий, акции и доли участия которых предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки), в общей сумме составили 49 938 млн руб. и 51 371 млн руб. соответственно.

19. Резервы

млн руб.

Резерв на завершение строительства

Резерв под расселение

Резерв под судебные иски

Резерв под налоговые риски

Итого

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Резерв на завершение строительства	10 796	14 137
Резерв под расселение	11 200	12 852
Резерв под судебные иски	804	520
Резерв под налоговые риски	15	15
Итого	22 815	27 524

20. Кредиторская задолженность

млн руб.

Долгосрочные обязательства

Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки

Кредиторская задолженность перед поставщиками

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	24 121	21 857
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 737	1 069
	26 858	22 926

Краткосрочные обязательства

Кредиторская задолженность перед поставщиками	81 729	77 008
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	11 914	9 791
Кредиторская задолженность перед банками	4 042	3 361
Кредиторская задолженность за выкуп неконтролирующей доли участия	1 575	663
Кредиторская задолженность по выплате дивидендов	82	-
Кредиторская задолженность по судебным делам	263	64
Прочие налоги к уплате	3 771	3 581
	103 376	94 468

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи со сроком погашения от 1 года до 10 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 21,1%, за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, а также задолженность со сроком погашения до 2 лет, продисконтированную при первоначальном признании по ставке 26,7% за земельные участки, приобретенные в 2026 году.

21. Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока недоступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенным объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательствах. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 19).

(c) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды.

В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации требований налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности понесенных расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. Существует риск, что налоговые органы могут не согласиться с некоторыми из подходов или методами признания доходов и расходов во времени или распределения между проектами, что может привести к дополнительным существенным претензиям со стороны налоговых органов.

Также в НК РФ не определен закрытый перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, осуществляющими мероприятия налогового контроля. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Группы основных документов.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных

обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Кроме того, налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы независимо от проверки трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы, однако размер такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценен. Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики, в случае если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками, невозможно ввиду многообразия подходов по определению суммы возможного нарушения налогового законодательства, однако сумма может быть существенной.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции. Руководство Группы не исключает риска оттока ресурсов, при этом, по оценкам руководства Группы, сумма возможных рисков Группы, связанных с вышеупомянутыми аспектами, обязательства по которым не были признаны в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы, не превысит величину актива по текущему налогу на прибыль, отраженного в консолидированном промежуточном отчете о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года. Данная оценка предоставляется в соответствии с требованием МСФО о раскрытии информации о возможных налоговых обязательствах и не должна рассматриваться в качестве оценки будущего налогового обязательства Группы.

Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение одного года с момента дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года.

22. Финансовые инструменты

(a) Справедливая стоимость

Справедливая стоимость займов выданных, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2025 года и 30 июня 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2026 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки (относится к Уровню 3) была на 1 542 млн руб. ниже балансовой стоимости (31 декабря 2025 года: на 605 млн руб. выше балансовой стоимости); справедливая стоимость облигаций (относится к Уровню 1) по состоянию на 30 июня 2026 года была ниже их балансовой стоимости на 5 606 млн руб. (31 декабря 2025 года: выше балансовой стоимости на 435 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой процента на 30 июня 2026 года существенно не отличалась от их балансовой стоимости (31 декабря 2025 года: на 1 064 млн руб. ниже их балансовой

стоимости); справедливая стоимость кредитов и займов, ставка договоров по которым зависит от ключевой ставки ЦБ РФ, существенно не отличается от балансовой стоимости.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости.

Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 23), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 24). По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло-/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально несущественные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой главным образом права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

По состоянию на 30 июня 2026 года активы по договорам с покупателями, не обеспеченные денежными средствами, находящимися на счетах эскроу, составляют около 10% от общей суммы активов по договорам с покупателями (по состоянию на 31 декабря 2025 года: 9%). Сумма активов по договорам к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты составляет 18 024 млн руб. на 30 июня 2026 года (21 101 млн руб. на 31 декабря 2025 года).

Денежные средства и их эквиваленты, активы по договору и дебиторская задолженность

По состоянию на 30 июня 2026 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки несущественными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов и активов по договору, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года:

30 июня 2026 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	-	-	-	-
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	3 385	(34)	1%	3 351
	Высокий	-	125	(38)	30%	87
	Дефолт	-	79	(79)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 874	(295)	16%	1 579
	Низкий	-	8 116	(36)	0%	8 080
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	55	(28)	51%	27
	Дефолт	-	809	(809)	100%	-
Активы по договору (эскроу)	Низкий	От AAA- до A+	223 401	-	-	223 401
Активы по договору (рассрочка)	Средний	-	24 531	-	-	24 531
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	26 640	(3 461)	13%	23 179
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	9 853	-	-	9 853
Всего финансовые активы и активы по договору			298 868	(4 780)	2%	294 088
31 декабря 2025 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	82	-	-	82
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	4 115	(99)	2%	4 016
	Высокий	-	115	(57)	50%	58
	Дефолт	-	124	(124)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 371	(219)	16%	1 152
	Низкий	-	10 042	(43)	0%	9 999
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	79	(40)	51%	39
	Дефолт	-	752	(752)	100%	-
Активы по договору (эскроу)	Низкий	От AAA- до A+	236 851	-	-	236 851
Активы по договору (рассрочка)	Средний	-	23 346	-	-	23 346
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	25 731	(677)	3%	25 054
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	7 671	-	-	7 671
Всего финансовые активы и активы по договору			310 279	(2 011)	1%	308 268

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, истории участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности — это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Группа существенно не изменила свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

(d) Договоры финансовой гарантии, заключенные Группой

По состоянию на 30 июня 2026 года Группа имела ряд договоров финансовой гарантии, заключенных с кредитными организациями в отношении обязательств связанных сторон в общей балансовой сумме 39 331 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 36 970 млн руб.). Максимальная недисконтированная сумма выплат на 30 июня 2026 года согласно договорам может составить 80 096 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 30 июня 2026 года 59 951 млн руб. (31 декабря 2025 года: 78 641 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 31 декабря 2025 года 59 478 млн руб.). По оценкам руководства Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

23. Операции со связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, включая выплаты по программе долгосрочного вознаграждения, составило 460 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 830 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, составило 35 млн руб. (6 месяцев 2025 года: 37 млн руб.).

(b) Операции с прочими связанными сторонами (не совместные предприятия)

млн руб.	Сумма за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026 года	2025 года	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	473	280	13 509	14 130
Займы, полученные от прочих связанных сторон	(253)	(78)	-	(1 325)
Выручка от строительных и доходы от прочих услуг	262	575	958	1 137
Расходы от прочих услуг	(564)	(183)	(2 548)	(5 463)

В качестве прочих связанных сторон Группа рассматривает компании, связанные через старший руководящий персонал.

В первом полугодии 2026 года Группа выдала займы в размере 541 млн руб. связанным сторонам на срок 1–5 лет по процентным ставкам, соответствующим рыночному уровню. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2026 года 21,56% (31 декабря 2025 года: 21,83%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 541 млн руб. (31 декабря 2025 года: 892 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 1 311 млн руб. на 30 июня 2026 года, и 1 163 за 6 месяцев 2026 года (31 декабря 2025 года: 151 млн руб., 47 млн руб. за 6 месяцев 2025 года).

Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили 954 млн руб. за 6 месяцев 2026 года (1 449 млн руб. за 6 месяцев 2025 года).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами, по состоянию на 30 июня 2026 года составила 3 303 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 880 млн руб.).

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

(с) Операции с совместными предприятиями

млн руб.	Сумма за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2026 года	2025 года	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	188	359	3 526	5 718
Займы, полученные от совместных предприятий	(14)	(94)	(1 146)	(1 594)
Деятельность генерального подрядчика	905	2 881	3 936	4 031

В первом полугодии 2026 года Группа выдала займы в размере 188 млн руб. совместным предприятиям на срок 1–5 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2026 года 13,75% (31 декабря 2025 года: 14,26%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 188 млн руб. (31 декабря 2025 года: 560 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 1 685 млн руб. на 30 июня 2026 года, и 1 634 за 6 месяцев 2026 года (31 декабря 2025 года: 61 млн руб., 4 млн руб. за 6 месяцев 2025 года).

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 242 млн руб. за 6 месяцев 2026 года (1 028 млн руб. за 6 месяцев 2025 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за первое полугодие 2026 года составила 905 млн руб. (первое полугодие 2025 года: 2 881 млн руб.).

24. Операции с партнерами, участвующими в совместных предприятиях и владеющими неконтролирующими долями участия

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Займы, выданные партнерам	6 144	5 206
Авансы, полученные от партнеров	(128)	(128)
	6 016	5 078

В первом полугодии 2026 года Группа выдала займы в размере 1 202 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на срок 1–8 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2026 года 10,27% годовых (31 декабря 2025 года: 10,27%). Ожидаемые кредитные убытки по займам составили 465 млн руб.

25. События после отчетной даты

В июле 2026 года Группа привлекла 1,2 млрд руб. в рамках облигационного займа серии 002P-05. В августе 2026 года в рамках oferty Группа погасила облигационный заем выпуска БО-П15 на сумму 3,1 млрд руб. из 5 млрд руб. всего выпуска.

26. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

Скорректированные показатели прибыли и чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

		За 6 месяцев, закончившихся	
млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	30 июня 2025 года
(Убыток)/прибыль и общий совокупный (расход)/доход за отчетный период		(22 289)	1 843
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов		1 885	1 780
Плюс: финансовые расходы	8	59 125	52 349
Минус: финансовые доходы	8	(2 660)	(4 498)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	(4 763)	601
Показатель EBITDA		31 298	52 075
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в расходы периода	15	3 767	4 124
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости, нематериальных активов и модификация условий договоров	7(с)	1 846	111
Плюс: переменное вознаграждение, признанное в выручке, по компенсациям покупателям	6	4 905	1 204
Скорректированный показатель EBITDA		41 816	57 514
Скорректированный чистый (убыток)/прибыль			
(Убыток)/прибыль и общий совокупный (расход)/доход за отчетный период		(22 289)	1 843
Плюс: обесценение инвестиционной недвижимости, нематериальных активов и модификация условий договоров	7(с)	1 846	111
Плюс: ожидаемые кредитные убытки от займов связанным сторонам	23	2 797	-
Минус: эффект расхода по налогу на прибыль		(1 161)	(28)
Скорректированный чистый (убыток)/прибыль		(18 807)	1 926
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования			
млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Кредиты и займы	18	773 328	749 146
Минус: банковские кредиты (проектное финансирование)	18	(660 627)	(629 213)
Корпоративный долг		112 701	119 933
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(9 853)	(7 671)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		102 848	112 262
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей			
Кредиты и займы	18	773 328	749 146
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(9 853)	(7 671)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	6	(338 845)	(368 202)
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей		424 630	373 273
Отношение скорректированного чистого долга за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей к скорректированному показателю EBITDA за 12 месяцев, закончившихся на соответствующую дату			
		3,88	3,10