

МКПАО «Эталон Груп»

**Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность
специального назначения**

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

(неаудированная)

*Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года*

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	2
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе специального назначения	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении специального назначения	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале специального назначения	9
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств специального назначения	10
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения	12
Дополнительная информация – показатели, не относящиеся к МСФО (в отношении которых не проводилась обзорная проверка)	53

**ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ СОКРАЩЕННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ СПЕЦИАЛЬНОГО
НАЗНАЧЕНИЯ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИХСЯ 30 ИЮНЯ 2026 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности специального назначения МКПАО «Эталон Груп» и его дочерних организаций («Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении специального назначения по состоянию на 30 июня 2026 года, консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе специального назначения, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств специального назначения за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату в соответствии со стандартом МСФО Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («стандарт МСФО (IAS) 34»).

При подготовке, сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности специального назначения руководство несет ответственность за:

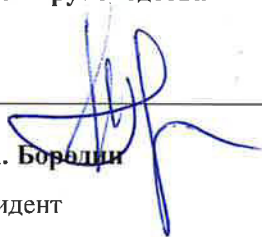
- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т. ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований стандартов МСФО оказывается недостаточным для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы; и
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности требованиям стандарта МСФО (IAS) 34;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета в Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность специального назначения Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, была утверждена руководством 27 августа 2026 года.

От имени руководства



Ю. А. Бородин

Президент

МКПАО «Эталон Груп»

27 августа 2026 года

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

Акционерам и совету директоров «МКПАО «Эталон Групп»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении специального назначения «МКПАО «Эталон Групп» и его дочерних обществ («Группа») по состоянию на 30 июня 2026 года и связанного с ним промежуточного сокращенного консолидированного отчета специального назначения о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе за шесть месяцев закончившихся 30 июня 2026 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета специального назначения об изменениях в капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета специального назначения о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, а также выборочных пояснительных примечаний.

Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения в соответствии с основами подготовки, описанными в Примечании 2 «Принципы подготовки отчетности» к прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает 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.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с основами подготовки, описанными в Примечании 2 «Принципы подготовки отчетности» к прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения.

Важные обстоятельства – основы подготовки и ограничения на использование

Мы обращаем внимание на информацию, изложенную в Примечании 2 «Принципы подготовки отчетности» к прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения, в которой представлено детальное описание использованных для ее подготовки принципов.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения подготовлена с целью соблюдения требований о публикации консолидированных финансовых результатов Группы, установленных в рамках требований Федерального закона № 208 «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года, а также с учетом рекомендаций, изложенных в Постановлении Правительства Российской Федерации № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг» от 4 июля 2023 года в отношении ограничений уровня раскрытия финансовой информации таким образом, чтобы представленная в прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения информация не наносила бы ущерб Группе и ее дочерним предприятиям, акционерам, а также текущим и потенциальным контрагентам. В связи с этим данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения не соответствует требованиям стандарта МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («стандарт МСФО (IAS) 34») и не содержит в себе всю необходимую информацию, подлежащую представлению и раскрытию в соответствии с требованиями стандарта МСФО (IAS) 34, и может быть непригодна для каких-либо других целей. Это не привело к модификации нашего вывода.

Важные обстоятельства – пересмотр сравнительных данных

Мы обращаем внимание на Примечания 2(е) к прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения, в котором раскрыты корректировки сравнительных показателей за 2025 год. Это не привело к модификации нашего мнения.

Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

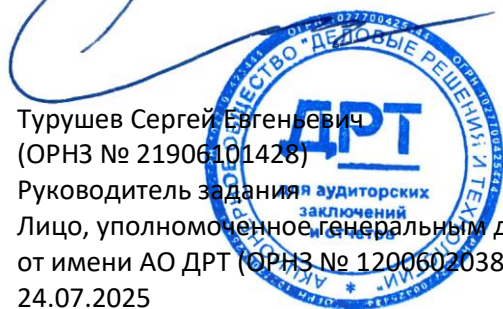
Руководство несет ответственность за подготовку информации, отдельно раскрытой в качестве дополнительной финансовой информации на страницах 53-55. Указанная информация представлена для целей дополнительного анализа и не является неотъемлемой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года. Данная информация не была включена в объем процедур, выполненных в ходе нашей обзорной проверки, и соответственно, мы не выражаем уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

Турушев Сергей Евгеньевич
(ОИНЗ № 21906101428)

Руководитель задания

Лицо, уполномоченное генеральным директором на подписание аудиторского заключения от имени АО ДРТ (ОИНЗ № 12006020384), действующее на основании доверенности от 24.07.2025

Москва, Россия
27 августа 2026 года



*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе специального назначения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026	2025 (пересмотрено*)
Выручка	5	54 443	60 198
Себестоимость	6	(39 887)	(46 139)
Валовая прибыль		14 556	14 059
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости		628	-
Общехозяйственные и административные расходы	7	(3 718)	(3 498)
Коммерческие расходы		(2 878)	(3 784)
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(644)	(153)
Прочие доходы	8	2 637	3 009
Прочие расходы	8	(3 154)	(1 244)
Результаты от операционной деятельности		7 427	8 389
Процентные финансовые доходы	9	2 632	1 392
Финансовые доходы - прочее	9	2	-
Финансовые расходы	9	(25 166)	(26 593)
Чистые финансовые расходы		(22 532)	(25 201)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(1 782)	(504)
Убыток до налогообложения		(16 887)	(17 316)
Доход по налогу на прибыль	10	3 717	3 170
Чистый убыток за период		(13 170)	(14 146)
Итого совокупный убыток за период		(13 170)	(14 146)
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров Компании		(13 165)	(14 146)
Неконтролирующие доли участия		(5)	-
Общий совокупный убыток за период		(13 170)	(14 146)
Убыток на акцию:			
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.		(19,39)	(23,32)

* - Сравнительные данные пересчитаны в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, см. Примечание 2 е)

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе специального назначения следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 12 – 52, которые являются неотъемлемой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения.

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
специального назначения по состоянию на 30 июня 2026 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	30 июня 2026	31 декабря 2025 (пересмотрено*)
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		8 755	8 803
Нематериальные активы	11	9 948	10 927
Инвестиционная недвижимость	12	3 311	2 543
Прочие долгосрочные вложения	13	11 158	4 289
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	5 866	5 061
Отложенные налоговые активы		37 512	25 878
Итого внеоборотные активы		76 550	57 501
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	14	152 495	158 308
Запасы - готовая продукция	14	19 615	13 191
Прочие запасы	14	3 141	2 806
Авансы выданные	15	14 758	13 088
Затраты на заключение договоров		3 055	3 163
Активы по договорам	5	25 708	77 066
Торговая дебиторская задолженность	15	12 132	16 838
Прочая дебиторская задолженность проектного финансирования с использованием счетов эскроу	15	10 370	5 938
Налог на прибыль к возмещению		1 029	2 071
Прочие краткосрочные вложения		543	1 083
Прочие краткосрочные вложения		570	443
Денежные средства и их эквиваленты	16	7 442	4 889
Итого оборотные активы		250 858	298 884
Итого активы		327 408	356 385
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	17	4	2
Добавочный капитал	17	44 582	26 367
Резерв под собственные акции	17	(904)	(1)
Накопленный убыток		(16 400)	(3 234)
Итого капитал, относимый к собственникам Компании		27 282	23 134
Неконтролирующие доли участия		1 587	893
Итого капитал		28 869	24 027

* - Сравнительные данные пересчитаны в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, см. Примечание 2 е)

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении специального назначения следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 12 – 52, которые являются неотъемлемой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения.

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
специального назначения по состоянию на 30 июня 2026 года (неаудированный)*

млн. руб.			31 декабря 2025 (пересмотрено*)
	Прим.	30 июня 2026	
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	167 440	136 898
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	5 543	8 594
Резервы	19	220	190
Отложенные налоговые обязательства		10 652	6 249
Итого долгосрочные обязательства		183 855	151 931
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	28 812	85 593
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	32 564	49 459
Обязательства по договорам	20	11 842	10 262
Налог на прибыль к уплате		1 325	833
Резервы	19	40 141	34 280
Итого краткосрочные обязательства		114 684	180 427
Итого капитал и обязательства		327 408	356 385

* - Сравнительные данные пересчитаны в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, см. Примечание 2 е)

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении специального назначения следует рассматривать совместно с примечаниями на стр. 12 – 52, которые являются неотъемлемой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения.

млн. руб.	Капитал, относящийся к собственникам Компании						
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого капитал
Остаток на 1 января 2025 года	2	26 367	(1)	37 609	63 977	808	64 785
Убыток и общий совокупный убыток за период							
Убыток за период (пересмотрено*)	-	-	-	(14 146)	(14 146)	-	(14 146)
Убыток и общий совокупный убыток за период (пересмотрено*)	-	-	-	(14 146)	(14 146)	-	(14 146)
Остаток на 30 июня 2025 года (пересмотрено*)	2	26 367	(1)	23 463	49 831	808	50 639

	Капитал, относящийся к собственникам Компании						
			Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределен ная прибыль		Неконтролиру ющая доля	Итого капитал
млн. руб.	Уставный капитал	Добавочный капитал			Итого		
Остаток на 1 января 2026 года, до пересмотра	2	26 367	(1)	2 177	28 545	893	29 438
Влияние изменения учетной политики и исправления ошибок (примечание 2е)	-	-	-	(5 411)	(5 411)	-	(5 411)
Остаток на 1 января 2026 года (пересмотрено*)	2	26 367	(1)	(3 234)	23 134	893	24 027
Убыток и общий совокупный убыток за период	-	-	-	(13 166)	(13 166)	(5)	(13 171)
Выпущенные акции	2	18 215	-	-	18 217	-	18 217
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-	(903)	-	(903)	-	(903)
Вклад в имущество дочерней компании неконтролирующим собственником, примечание 12	-	-	-	-	-	699	699
Остаток на 30 июня 2026 года	4	44 582	(904)	(16 400)	27 282	1 587	28 869

* - Сравнительные данные пересчитаны в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, см. Примечание 2 е)

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
специального назначения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025	
		2026	(пересмотрено*)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за период		(13 170)	(14 146)
Корректировки:			
Амортизация		651	459
Убыток/(Прибыль) от выбытия основных средств	8	870	(54)
Прибыль выбытия инвестиционной недвижимости	8	(620)	(9)
Убыток/(Прибыль) от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	8	1	(31)
Восстановление убытка от обесценения запасов	14	(1 120)	(2 409)
Убыток от выбытия нематериальных активов	8	12	28
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки		644	153
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		1 782	504
Убыток от выбытия дочерних организаций	8	(1)	-
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	8	1 111	279
Прибыль от списания кредиторской задолженности	8	(19)	(43)
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	8	5	(24)
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(2 998)	(7 818)
Финансовые расходы, нетто	9	22 532	25 201
Доход по налогу на прибыль	10	(3 717)	(3 170)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		5 963	(1 080)
Изменения запасов	14	5 176	(2 872)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	15	(4 919)	(2 591)
Изменение активов по договорам **	5	(17 819)	(21 187)
Изменение затрат на заключение договоров		108	114
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу		1 042	407
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	20	(9 279)	613
Изменения обязательств по договорам	5	1 580	969
Изменение резервов	19	4 780	976
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(13 368)	(24 651)
Налог на прибыль уплаченный		(2 717)	(1 658)
Проценты уплаченные		(16 191)	(8 042)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(32 276)	(34 351)

* - Сравнительные данные пересчитаны в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, см. Примечание 2 е)

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
специального назначения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025	
		2026	(пересмотрено*)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		(283)	594
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		-	3
Проценты полученные		957	883
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(2 954)	(2 424)
Выдача займов		(9 194)	(2 911)
Погашение займов выданных		61	2 703
Денежные средства, поступившие при выбытии дочерних организаций за вычетом выбывших денежных средств		42	-
Прочие инвестиции	13	-	(23)
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(11 371)	(1 175)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	18	68 612	51 677
Погашение кредитов и займов **	18	(28 633)	(14 598)
Поступление денежных средств от выпуска акций материнской компании	18	17 314	-
Погашение задолженности по приобретению бизнеса под общим контролем	20	(14 815)	-
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты		(65)	(223)
Поступления от продажи и обратной аренды основных средств		3 787	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		46 200	36 856
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов			
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		2 553	1 331
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		4 889	4 320
		-	(7)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	16	7 442	5 644

* - Сравнительные данные пересчитаны в связи с изменением учетной политики и исправлением ошибок, см. Примечание 2 е)

* Статья «Погашение кредитов и займов» за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 65 748 млн руб. (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 16 598 млн руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов (см. Примечание 16). Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

1 Общие положения

Международная Компания – Публичное Акционерное Общество (МКПАО) «Эталон Групп» (далее – «Компания») и ее дочерние организации (именуемые совместно – «Группа») включает в себя российские акционерные общества и общества с ограниченной ответственностью в значении, предусмотренном гражданским кодексом Российской Федерации, а также зарубежные компании.

Основным направлением деятельности Группы является строительство жилой и коммерческой недвижимости в Санкт-Петербурге, Москве и Московской области, и других регионах Российской Федерации.

Деятельность Группы не имеет выраженной сезонности, однако исторически контрактация от продажи недвижимости выше во втором полугодии, чем за первые шесть месяцев года, при этом влияние на чистую прибыль не является линейным и сглаживается в виду признания выручки по проценту завершенности.

Акции Компании допущены к организованным торгам на Московской бирже.

Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность исключительно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка.

Продолжающийся конфликт на Украине привел к расширению санкций в отношении Российской Федерации, чиновников, бизнесменов, организаций. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, изменение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

На 30 июня 2026 года ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ) составила 14,25% (на 31 декабря 2025 года: 16%). Высокая ключевая ставка приводит к снижению доступности кредитования, в частности, ипотечного, что оказывает негативное влияние на деятельность Группы, особенно в сочетании с сокращением или отменой ряда государственных программ льготной ипотеки.

Группа продолжает оценивать влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы.

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения отражает то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от текущих оценок руководства.

2 Принципы подготовки отчетности

а) Основы подготовки

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения составлена на основе промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, подготовленной Группой в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («стандарт МСФО (IAS) 34»), с исключением сведений, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе, акционерам, и (или) её контрагентам. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения не является и не заменяет промежуточную

сокращенную консолидированную финансовую отчетность, подготовленную в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34, поскольку не содержит всю информацию, раскрытие которой может быть необходимым в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения подготовлена с целью соблюдения требований о публикации консолидированных финансовых результатов Группы, установленных в рамках требований Федерального Закона об Акционерных обществах № 208 «Об акционерных обществах» от 26 декабря 1995 года, а также с учетом положений, изложенных в Постановлении Правительства Российской Федерации № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг» от 4 июля 2023 года в отношении ограничений уровня раскрытия финансовой информации таким образом, чтобы представленная в прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения информация не наносила бы ущерб Группе и её дочерним предприятиям, акционерам, а также текущим и потенциальным контрагентам. Как следствие, настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность специального назначения может быть непригодна для иной цели.

На основании Постановления № 1102 от 4 июля 2023 года руководством Группы было принято решение исключить из состава промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения полностью или частично следующую информацию:

- Сведения о бенефициарном владельце (Примечание 1);
- Сведения об операциях со связанными сторонами, исключив наименование лица, контролирующего материнскую компанию (Приложение 23).

б) Принцип непрерывности деятельности

Группа имеет положительный чистый оборотный капитал и положительные чистые активы. При этом за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, Группа получила чистый убыток в размере 13 170 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года – 14 146 млн руб.), который главным образом обусловлен высокой процентной нагрузкой.

Руководство подготовило промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность специального назначения на основе допущения о непрерывности деятельности. Оценивая возможность осуществлять деятельность непрерывно, Группа принимала во внимание основные риски и неопределенности, включая риски удорожания строительных материалов и расходов на оплату труда; доступные и неиспользованные источники кредитования, а также прогнозируемое исполнение обязательств по финансируемым проектам и корпоративным займам, ожидания относительно спроса на рынке недвижимости, а также основные очередные платежи, связанные с приобретением земельных участков.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием в основном следующих факторов:

- специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на счетах эскроу. Погашение проектного финансирования учитывается путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов, а зачет отражается как отток денежных средств по операционной деятельности в составе изменений активов по договорам;

- опережающего роста инвестиций в строительство, в том числе в запуск новых проектов, выражающегося в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии счетов эскроу по завершении проектов;
- существенного роста процентных расходов, связанного с ростом ключевой ставки Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ).

Группа планирует компенсировать негативный эффект от высокого уровня процентных расходов на финансовый результат и на прогнозируемый денежный поток за 12 месяцев после отчетной даты за счет:

- дальнейшего увеличения объемов деятельности и, как следствие, роста валовой и операционной прибыли;
- продажи ряда объектов, девелопмент которых на обозримом горизонте времени не является перспективным для Группы.
- использования сублимитов проектного финансирования;
- получения бридж-кредитования по новым проектам.

В контексте оценки последствий воздействия текущей операционной среды Группа рассматривала следующие факторы:

Доступность и стоимость финансирования

Кредиты и займы балансовой стоимостью 163 059 млн руб. или 83% от общих непогашенных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2026 года привязаны к ключевой ставке ЦБ (займы с плавающей процентной ставкой). Кредитные договоры Группы определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах, в сумме 48 545 млн руб. по состоянию на 30 июня 2026 года.

Группа обеспечила проектное финансирование всех текущих строительных проектов, что позволяет ей продолжать их финансирование. Для новых проектов Группа планирует поддерживать сбалансированное соотношение текущих заемных денежных средств и полученных денежных средств на эскроу-счетах, чтобы поддерживать расходы на обслуживание проектных кредитов на приемлемом уровне.

Выполнение этой задачи зависят в том числе от соблюдения Группой финансовых ковенант в будущем, которое подвержено влиянию ряда будущих фактов и обстоятельств, находящихся вне контроля руководства Группы. Руководство Группы ожидает, что при некоторых вероятных сценариях развития событий потребуются пересогласование ограничительных условий с банками для сохранения доступа к заёмному капиталу как в части выделенных, но еще не использованных, кредитных средств, так и для целей соблюдения ограничительных условий по части существующего долга. В случае если возникнет нарушение новых согласованных ковенант, а также невозможность их пересогласования, то банк может потребовать погашения задолженности по займу в сумме 35 088 млн руб.

Несмотря на то, что на момент проведения данного анализа указанные обстоятельства находятся вне контроля руководства Группы, оно предполагает, что сможет надлежащим образом согласовать новые (уточненные) условия с текущими кредиторами Группы в момент реализации данных фактов и обстоятельств, то есть Группа не усматривает в этом процессе значительной неопределенности.

Непрерывность спроса

Спрос на недвижимость в существенной степени зависит от доступности ипотечных кредитов и ипотечных ставок.

С июля 2024 года была прекращена программа массовой льготной ипотеки, но в то же время были продлены льготные ипотечные программы для определенных категорий населения, включая семейную ипотеку на покупку жилья по ставке 6%.

Группа применяет различные программы, направленные на стимулирование спроса со стороны покупателей, такие как скидки, рассрочки, различные партнерские программы с банками и другие.

С учетом вышеизложенного, а также принимая во внимание историю операционной прибыльности операций Группы и ожидание доступности финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (RUB), который также является функциональной валютой Компании и валютой представления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Вся финансовая информация, указанная в российских рублях, представлена с округлением до ближайшего миллиона.

д) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения в соответствии со стандартами МСФО руководство использовало профессиональные суждения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах такие же как при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы. Фактические результаты могут отличаться от оценочных.

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, кроме суждения по признанию выручки по ДДУ с рассрочками (Примечание 2(е)).

Новое существенное допущение в отчетности за 6 месяцев 2026 года:

Примечание 13 – учет модификации опциона по выкупу оставшейся доли в совместном предприятии. В январе 2026 года условия опциона были модифицированы таким образом, что период его акцепта приблизился во времени, в результате чего его справедливая стоимость (обязательство) выросла на 3 454 млн руб. Поскольку Группа с высокой вероятностью ожидает, что второй участник воспользуется своим правом во втором полугодии 2026 года, по экономической сути указанный прирост справедливой стоимости опциона будет представлять собой часть вознаграждения, которое Группа выплатит за долю второго участника. Поэтому увеличение стоимости опциона было отражено с одновременным увеличением балансовой стоимости инвестиции в совместное предприятие.

е) Изменения в учетной политике, исправление ошибок

Группа последовательно применяет учетные политики ко всем периодам, отраженным в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, за исключением изменений учетной политике и исправления ошибок, описанных ниже.

Представление непризнанной части льготы по арендной плате за землю

Ранее Группа отражала льготу по арендной плате за землю, предоставленную за создание мест приложения труда в составе отложенного дохода (доходов будущих периодов). Начиная с данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, для большей сопоставимости с отраслевой практикой, Группа приняла решение изменить учетную политику и отражать данную льготу путем ее вычитания из балансовой стоимости запасов. Изменение учетной политики было проведено ретроспективно, начиная с наиболее раннего представленного периода.

Отражение расходов на дополнительные платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 1 полугодие 2026 года Группа исправила ошибки в отношении несвоевременного отражения расходов на дополнительные платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков (ВРИ) в связи с превышением фактических площадей отдельных строительных объектов над разрешенными.

Ошибка была исправлена путем пересмотра сравнительных показателей за предыдущий отчетный период.

Признание выручки по договорам с низким процентом оплаты

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 1 полугодие 2026 года Группа также скорректировала принцип признания выручки по договорам с покупателями объектов недвижимости, предусматривающими рассрочку внесения оплаты.

Несмотря на наличие законных оснований требовать от покупателей полного исполнения обязательств по заключенным договорам долевого участия в строительстве (ДДУ) независимо от процента фактически полученных денежных средств, Группа фактически допускает расторжение таких договоров по инициативе покупателей во внесудебном порядке. Ранее при оценке вероятности получения оплат от покупателей по таким договорам Группа использовала существенные суждения, которые не предполагали значительного количества обращений покупателей с требованиями о досрочном расторжении. Поскольку накопленная к настоящему моменту статистика подтверждает большой процент расторжений договоров по инициативе покупателей, Группа учла данное обстоятельство при переоценке указанной вероятности. Среди всех договоров с рассрочкой оплаты, Группа идентифицировала субпопуляцию договоров, оплаченных менее чем на 15% от общей стоимости договора, для которой расторжения до даты ввода дома имеют высокую вероятность. Руководствуясь пересмотренным суждением, выручка по таким договорам не признается Группой, поскольку такие договоры не соответствуют критериям признания выручки в соответствии с МСФО (IFRS) 15 до достижения по ним процента оплаты менее 15%.

В связи с тем, что статистика расторжений, опровергающая исходное суждение руководства, уже была накоплена по итогам деятельности за 1 полугодие 2025 года, руководством Группы было принято решение о пересмотре сравнительных показателей за 1 полугодие 2025 года и в целом за год, закончившийся 31 декабря 2025, как это более детально представлено ниже:

млн. руб.		Эффект от изменения учетной политики и исправления ошибок			
		Признание выручки по договорам с низким процентом оплаты	Отражение расходов на дополнительные платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков	Представление непризнанной части льготы по арендной плате за землю	
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	До пересчета				После пересчета
Выручка	77 413	(17 215)	-	-	60 198
Себестоимость	(56 526)	11 135	(748)	-	(46 139)
Валовая прибыль	20 887	(6 080)	(748)		14 059
Результаты от операционной деятельности	15 217	(6 080)	(748)	-	8 389
Финансовые расходы	(26 479)	-	(114)	-	(26 593)
Чистые финансовые расходы	(25 087)	-	(114)	-	(25 201)
Убыток до налогообложения	(10 374)	(6 080)	(862)	-	(17 316)
Доход по налогу на прибыль	1 434	1 520	216	-	3 170
Убыток за период	(8 940)	(4 560)	(646)	-	(14 146)
Убыток и прочий совокупный убыток относимый на:					
Акционеров материнской компании	(8 940)	(4 560)	(646)	-	(14 146)
Убыток и прочий совокупный убыток	(8 940)	(4 560)	(646)	-	(14 146)

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

млн. руб.	Эффект от изменения учетной политики и исправления ошибок				
	До пересчета	Признание выручки по договорам с низким процентом оплаты	Отражение расходов на дополнительные платежи за изменение вида разрешенного использования	Представление не признанной части льготы по арендной плате за землю	После пересчета
На 31 декабря 2025 года					
Оборотные активы					
Запасы в стадии строительства	164 905	11 135	331	(18 063)	158 308
Активы по договорам	94 281	(17 215)	-	-	77 066
Итого оборотные активы	259 186	(6 080)	331	(18 063)	235 374
Итого активы	259 186	(6 080)	331	(18 063)	235 374
Собственный капитал и резервы					
Нераспределенная прибыль	2 177	(4 560)	(851)	-	(3 234)
Итого дефицит капитала	2 177	(4 560)	(851)	-	(3 234)
Долгосрочные обязательства					
Доходы будущих периодов	18 063	-	-	(18 063)	-
Отложенные налоговые обязательства	8 052	(1 520)	(283)	-	6 249
Торговая и прочая кредиторская задолженность	7 129	-	1 465	-	8 594
Итого долгосрочные обязательства	33 244	(1 520)	1 182	(18 063)	14 843
млн. руб.	Эффект от изменения учетной политики и исправления ошибок				
			Отражение расходов на дополнительные платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков	Представление не признанной части льготы по арендной плате за землю	
За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	До пересчета	Признание выручки по договорам с низким процентом оплаты			После пересчета
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ					
Убыток за период	(8 940)	(4 560)	(646)	-	(14 146)
<i>Корректировки:</i>					
Финансовые расходы, нетто	25 087	-	114	-	25 201
Доход по налогу на прибыль	(1 434)	(1 521)	(215)	-	(3 170)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах	5 748	(6 081)	(747)	-	(1 080)
Изменения запасов	8 759	(11 138)	(493)	-	(2 872)
Изменение активов по договорам *	(38 402)	17 215	-	-	(21 187)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	(629)	-	1 242	-	613

f) Новые и пересмотренные МСФО выпущенные, но не вступившие в силу в текущем отчетном периоде

- МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»,
- МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без публичной подотчетности»,
- Поправки к МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»
- IFRS 20 «Регуляторные активы и регуляторные обязательства»
- Ежегодные обновления в МСФО (2024-2025)
- Ежегодные обновления в МСФО (2025-2026)

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», вступающий в силу с 1 января 2027 года, как стандарт, заменяющий положения ранее действующего МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», имеет более всеобъемлющий эффект на общее представление консолидированной финансовой отчетности, в том числе:

- пересмотр общей структуры презентации отчета о прибылях и убытках;
- введение определенных руководством показателей результатов деятельности Группы и их раскрытие в составе финансовой отчетности;
- уточнение общего подхода к агрегации и дезагрегации финансовой информации и ее представление в составе первичных отчетных форм или в примечаниях к ней;
- изменения в отправной точке при формировании отчета о движении денежных средств косвенным методом, а именно сверка начинается с промежуточного под-итога прибыль от операционной деятельности, кроме этого пересматривается классификация дивидендов полученных и денежных потоков, связанных с процентными платежами или полученными от них средствами.

Группа в настоящий момент проводит более комплексную оценку всех эффектов, которые возникнут при первом применении положений МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности».

Применение остальных указанных выше поправок к стандартам и интерпретациям не окажет существенного влияния на финансовое положение или результаты Группы.

3 Основные положения учетной политики

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения были использованы те же принципы учетной политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, за исключением вступивших в силу с 01 января 2026 года новых и пересмотренных стандартов МСФО (поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 «Классификация и оценка финансовых инструментов, поправки к требованиям классификации и оценки в стандарте МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», поправки к стандарту МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют») и изменений учетной политики, указанных в разделе «Изменения в учетной политике» Примечания 2.

Расходы по налогу на прибыль в промежуточном периоде начисляются по эффективной ставке налога, применяемой к ожидаемой совокупной годовой прибыли, т.е. по оценочной средневзвешенной годовой эффективной ставке налога на прибыль, применяемой к прибыли до вычета налога за промежуточный период.

При применении положений стандартов руководство Группы не меняло оценки и допущения, оказывающие наиболее существенное влияние на суммы, признанные в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности специального назначения по сравнению с оценками и допущениями, на основании которых была подготовлена консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2025 года., за исключением указанного в разделе «Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений»

4 Операционные сегменты

Группа выделяет три отчетных сегмента, как указано ниже. Операции по каждому отчетному сегменту Группы могут быть описаны следующим образом:

- *Жилая недвижимость.* Включает строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места.
- *Подрядное строительство.* Включает услуги строительства для третьих лиц или для внутренних целей.
- *Прочие операции.* Включает продажу строительных материалов, строительство и продажу отдельно стоящих коммерческих помещений, сдачу в аренду коммерческих помещений, включая здания АТС, продажу земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости. Указанные направления не отвечают количественным порогам отнесения к отдельным отчетным сегментам за периоды, закончившиеся 30 июня 2026 года и 30 июня 2025 года.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер Инвест») – как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, финансовый доход и финансовые расходы в равной степени учитываются по всем отчетным сегментам, а Группа не проводит их анализ в зависимости от сегмента и таким образом не учитывает их отдельно по каждому сегменту. Переход от схемы клиентского финансирования к банковскому проектному финансированию с покрытием через эскроу-счета привел к возникновению существенных активов и обязательств, которые относятся только к отчетному сегменту «Жилая недвижимость» и не относятся к прочим сегментам. В текущих обстоятельствах Совет директоров акцентирует внимание на оценке прибыли или убытка по каждому отчетному сегменту. Информация об активах и обязательствах отчетных сегментов не раскрывается, так как не анализируется руководством.

Начиная с 2025 года руководство Группы перестало анализировать показатель валовой прибыли и выручки от продажи недвижимости, скорректированной на распределение цены сделки (РРА), по географическому принципу. В связи с этим данная информация не раскрывается для текущего и сравнительного отчетного периода.

а) Информация об отчетных сегментах

	Жилая недвижимость		Подрядное строительство		Прочее		Итого	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
млн. руб.	2026	2025 (пересмотрено)	2026	2025 (пересмотрено)	2026	2025 (пересмотрено)	2026	2025 (пересмотрено)
Выручка от внешних покупателей	43 115	48 948	91	752	11 891	10 498	55 097	60 198
Межсегментная выручка	-	-	21 920	29 049	1 144	664	23 064	29 713
Итого сегментная выручка	43 115	48 948	22 011	29 801	13 035	11 162	78 161	89 911
Валовая прибыль, скорректированная на распределение цены сделки (PPA) по приобретению "Эталон-Финанс"	13 935	10 793	(71)	36	2 220	3 546	16 084	14 375
Валовая прибыль, скорректированная на PPA, %	32%	33%						

в) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке и валовой прибыли

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025 (пересмотрено)
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	78 161	89 911
Исключение выручки от продаж между сегментами	(23 064)	(29 713)
Выручка от продажи инвестиционной недвижимости	(654)	-
Консолидированная выручка	54 443	60 198
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению "Эталон-Финанс" (РРА) с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА	16 083	14 375
РРА в составе себестоимости	(899)	(316)
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	(628)	-
Консолидированная валовая прибыль	14 556	14 059
Нераспределенные суммы		
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	628	-
Общехозяйственные и административные расходы	(3 718)	(3 498)
Коммерческие расходы	(2 878)	(3 784)
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки	(644)	(153)
Прочие доходы	2 637	3 009
Прочие расходы	(3 154)	(1 244)
Процентные финансовые доходы	2 634	1 392
Финансовые расходы	(25 166)	(26 593)
Доля в убытке совместного предприятия, учтенного методом долевого участия	(1 782)	(504)
Консолидированный убыток до налогообложения	(16 887)	(17 316)

5 Выручка

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025 (пересмотрено)
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	10 156	13 509
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	28 378	27 778
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	741	812
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	1 396	4 262
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	1 259	1 262
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	1 185	1 325
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость"</i> <i>(примечание 5 (а))</i>	43 115	48 948
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	69	750
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	22	2
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство"</i> <i>(примечание 5 (а))</i>	91	752
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	2 140	3 795
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	1 333	1 650
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	4 916	4 723
Прочая выручка, признаваемая в момент времени	1 650	-
<i>Итого прочая выручка (примечание 5 (а))</i>	10 039	10 168
Итого выручка по договорам с покупателями	53 245	59 868
Выручка от аренды (примечание 5 (а))	1 198	330
Итого выручка	54 443	60 198

Прочая выручка в течении времени главным образом представлена выручкой компаний, занятых обслуживанием существующих объектов недвижимости.

Прочая выручка в момент времени представлена выручкой от продажи земельных участков.

Остатки по договорам

В следующей таблице указана информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025 (пересмотрено)
Торговая дебиторская задолженность	17 944	21 829
Активы по договорам	25 708	77 066
Обязательства по договорам	(11 842)	(10 262)

Объяснение значительных изменений остатков активов по договорам и обязательств по договорам в течение отчетного периода представлены в таблице ниже.

млн. руб.	2026		2025 (пересмотрено)	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	77 066	(10 262)	72 276	(13 446)
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	3 954	-	4 740
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(5 534)	-	(5 709)
Реклассификация из активов по договорам на начало года в дебиторскую задолженность	(66 258)	-	(19 844)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в течение периода, в дебиторскую задолженность	14 440	-	24 390	-
Значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15	460	-	279	-
Остаток на 30 июня	25 708	(11 842)	77 101	(14 415)
Изменение за период	(51 358)	(1 580)	4 825	(969)

В следующей таблице показана ожидаемая выручка, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату, даже если на отчетную дату отсутствует контрактное обязательство, а баланс по договору представляет контрактный актив.

По состоянию на 30 июня 2026

года	2026	2027	2028	2029	2030	Итого
млн. руб.						
Жилая недвижимость	41 164	21 683	3 652	282	55	66 836
Подрядное строительство	363	16	-	-	-	379
Итого	41 527	21 699	3 652	282	55	67 215

По состоянию на 31 декабря

2025 года	2026	2027	2028	2029	2030	Итого
млн. руб.						
Жилая недвижимость	40 867	14 101	2 160	33	-	57 161
Подрядное строительство	381	210	-	-	-	591
Итого	41 248	14 311	2 160	33	-	57 752

По состоянию на 30 июня 2026 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 1 852 млн руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (31 декабря 2025 года: 2 139 млн руб.). Активы по договорам по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты, составляют 6 416 млн руб. (31 декабря 2025 года: 5 531 млн руб.)

После прекращения программы ипотечных кредитов с государственной поддержкой с 1 июля 2024 года Группа предприняла ряд мер для стабилизации спроса. Одной из таких мер стало предоставление рассрочек платежей по договорам с покупателями, при которых значительная часть оплаты (более 90%) приходится на дату перед вводом объекта строительства в эксплуатацию или позднее. Это обуславливает необходимость дополнительной оценки кредитных и рыночных рисков в таких сделках, сумма признанной выручки по которым составляет 3 216 млн руб. (31 декабря 2025 года: 1 603 млн руб.)

В отношении кредитного риска покупателей Группа применяет систему скоринга, которая оценивает ожидаемую платежеспособность покупателя по большому количеству параметров и дает уверенность в получении вознаграждения по заключаемым договорам.

В отношении рыночного риска Группа не ожидает существенного снижения рыночных цен на свою продукцию в обозримом будущем, что в случае расторжения договора с покупателем позволит реализовать ее по более высокой цене.

Таким образом, на основании проведенного анализа Группа оценивает вероятность получения вознаграждения по заключенным договорам с таким типом рассрочек как высокую, за исключением ряда категорий рассрочек, поэтому выручка по всем таким договорам отражена в обычном порядке – в момент времени или в течение времени, в зависимости от типа договора.

Группа применяет упрощенный подход, предусмотренный п. 121 стандарта МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», и не раскрывает информацию об оставшихся обязательствах по договорам с первоначальным ожидаемым сроком погашения менее года.

6 Себестоимость

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025 (пересмотрено)
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	22 789	26 271
Стоимость земельных участков	5 157	5 396
Амортизация права на льготу по аренде земельных участков, примечание 11	2 116	-
Льгота по арендной плате за землю, предоставленная за создание мест приложения труда, примечание 14	(4 087)	-
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	1 522	1 200
Прочие расходы	1 976	1 689
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<u>29 473</u>	<u>34 556</u>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	162	716
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	10 252	10 867
Итого себестоимость продаж	<u>39 887</u>	<u>46 139</u>

Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру включают, в том числе, расходы на сырье и материалы, используемые в строительстве, расходы на оплату труда и расходы на амортизацию строительной техники и оборудования.

Расходы на оплату труда составили 8 720 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 6 755 млн руб.). Расходы на амортизацию строительной техники и оборудования составили 176 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 290 млн руб.).

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	2 396	2 110
Услуги	201	213
Амортизация	342	284
Расходы на ИТ и связь	189	295
Аудиторские и консультационные услуги	115	143
Ремонтно-эксплуатационные расходы	156	105
Материалы	33	72
Прочие налоги	57	46
Банковские услуги и комиссии	88	60
Прочие расходы	141	170
Итого	<u>3 718</u>	<u>3 498</u>

8 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Прочие доходы		
Доход от урегулирования задолженности, примечание 15	1 238	-
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов	1 120	2 409
Штрафы и пени полученные	259	439
Прибыль от списания кредиторской задолженности	19	43
Прибыль от выбытия дочерних организаций	1	-
Прибыль от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	-	31
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	-	9
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	-	24
Прибыль от выбытия основных средств	-	54
Прочие доходы	2 637	3 009
Прочие расходы		
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(1 111)	(279)
Прочие налоги	(628)	(463)
Прочие расходы	(379)	(225)
Расходы после сдачи объекта	(361)	(115)
Компенсация расходов по вывозу оборудования	(253)	-
Убыток от выбытия основных средств	(243)	-
Штрафы и неустойки	(107)	(50)
Расходы на благотворительность	(47)	(84)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(12)	(28)
Убыток от выбытия инвестиционной собственности	(7)	-
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	(5)	-
Убыток от выбытия объектов незавершенного строительства	(1)	-
Прочие расходы	(3 154)	(1 244)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(517)	1 765

9 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025 (пересмотрено)
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	641	703
-Выданные займы	316	180
Процентный доход (значительный компонент финансирования по стандарту МСФО (IFRS) 15)	460	279
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	392	133
Доход по гарантии, выданной по займу совместного предприятия (примечание 22)	823	97
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	2 632	1 392
Доход от курсовых разниц, нетто	2	-
Финансовые доходы - прочие доходы	2	-
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(20 574)	(22 289)
Стоимость корпоративного долга	(8 332)	(8 633)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(6 950)	(3 996)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(5 292)	(9 660)
- Амортизация дисконта по обязательствам по социальным объектам	(2 317)	(1 602)
- Амортизация дисконта по торговой и прочей кредиторской задолженности	(179)	(202)
- Процентные расходы по аренде	(592)	(700)
Эффект от досрочного погашения займа от совместного предприятия (примечание 13)	(982)	(1 453)
Переоценка стоимости опциона на выкуп оставшейся доли в совместном предприятии (примечание 13)	(493)	(289)
Чистый убыток по курсовым разницам	-	(4)
Прочие финансовые расходы	(29)	(54)
Финансовые расходы	(25 166)	(26 593)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(22 532)	(25 201)

10 Расход по налогу на прибыль

Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 25%.

Расход по налогу на прибыль	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025 (пересмотрено)
млн. руб.		
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	3 494	541
Начислено/(восстановлено) за прошлые периоды	34	(4)
	<u>3 528</u>	<u>537</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(7 245)	(3 707)
Доход по налогу на прибыль	<u>(3 717)</u>	<u>(3 170)</u>

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку 25% :

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2 026	2025 (пересмотрено)
Убыток до налогообложения	(16 889)	(17 317)
Налог по установленной ставке 25%	(4 222)	(4 329)
<i>Корректировки на:</i>		
Начислено/(восстановлено) за прошлые периоды	34	(4)
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	244	120
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	227	1 043
- Доля Группы в результатах деятельности совместных предприятий	(317)	125
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	545	918
Доход по налогу на прибыль	<u>(3 717)</u>	<u>(3 170)</u>

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 25%, которая применяется в Российской Федерации), поскольку источником облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация. Отложенный налоговый актив на отчетную дату в размере 2 691 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 2 446 млн руб.) не был признан в составе перенесенного неиспользованного налогового убытка в связи с отсутствием уверенности в том, что в будущем компания получит облагаемую налогом прибыль, для которой можно будет использовать указанный налоговый убыток.

11 Нематериальные активы

млн. руб.	Будущая экономия при подключении к сетям	Программное обеспечение	Будущее право на льготу по аренде земельных участков	Клиентская база	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2025 года	2 547	479	3 794	43	6 863
Поступления	-	71	1 908	-	1 979
Выбытия	-	(28)	-	-	(28)
На 30 июня 2025	2 547	522	5 702	43	8 814
На 1 января 2026 года	2 547	706	8 012	43	11 308
Поступления	-	81	1 144	-	1 225
Выбытия	-	(12)	-	-	12 533
На 30 июня 2026	2 547	775	9 156	43	25 066
Накопленная амортизация					
На 1 января 2025 года	(104)	(38)	-	(7)	(149)
Начисленная амортизация за период	(51)	(25)	-	-	(76)
На 30 июня 2025	(155)	(63)	-	(7)	(225)
На 1 января 2026 года	(238)	(136)	-	(7)	(381)
Начисленная амортизация за период	(31)	(45)	(2 116)	-	(2 192)
На 30 июня 2026	(269)	(181)	(2 116)	(7)	(2 573)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2025 года	2 443	441	3 794	36	6 714
На 30 июня 2025	2 392	459	5 702	36	8 589
На 1 января 2026 года	2 309	570	8 012	36	10 927
На 30 июня 2026	2 278	594	7 040	36	9 948

В 2024 – 2026 годах Группа приобрела 51% уставного капитала четырех компаний для совместной реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда (МПАТ) - производственных зданий и складских помещений в Москве, а также заключила с Правительством Москвы соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда, дающих право на отсрочку платежа и льготу по внесению неуплаченной части платежа по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в нескольких строительных проектах в Москве. Сделки учитываются как приобретение нематериальных активов, дающих право, в случае соблюдения условий инвестиционных проектов, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительных проектов в Москве.

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенные активы не представляют собой отдельный бизнес, а все сделки учитываются как приобретение нематериальных активов, дающих право, в случае соблюдения условий инвестиционных проектов, уменьшить платежи за аренду земельных участков строительных проектов.

По состоянию на 30 июня 2026 года, Группа пришла к выводу, что по одному из инвестиционных проектов условия были соблюдены, так как практически отсутствовали риски неисполнения партнером обязательств по созданию объекта МПТ в срок, что дает право уменьшить платежи за аренду земельных участков в строительном проекте в Москве. Группа отразила амортизацию нематериального актива (будущего права на льготу по аренде земельных участков) в сумме 2 116 млн руб. в составе себестоимости продаж в сегменте "Жилая недвижимость", примечание 6.

12 Инвестиционная недвижимость

млн. руб.	2026	2025
Первоначальная стоимость		
На 1 января	2 628	245
Поступления	900	-
Реклассификация в запасы	(79)	6
Выбытия	(23)	(1)
На 30 июня	3 426	250
Накопленная амортизация и обесценение		
На 1 января	(85)	(91)
Начисленная амортизация за период	(46)	-
Выбытия	4	1
Реклассификация в запасы	12	-
На 30 июня	(115)	(90)
Балансовая стоимость на 1 января	2 543	154
Балансовая стоимость на 30 июня	3 311	160

Справедливая стоимость объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2026 года составляет 9 492 млн руб. (31 декабря 2025 года: 9 864 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2026 года инвестиционная недвижимость, балансовая стоимость которой составила 951 млн руб. (31 декабря 2025 года: 1 069 млн руб.) передана в залог под обеспечение кредитов (см. примечание 18) и часть ее балансовой стоимостью 27 млн руб., приобретенные в рамках объединения бизнеса и учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы (см. примечание 22).

В 2025 году Группа, совместно со связанной стороной, заключили договор о создании общества с ограниченной ответственностью для реализации девелоперского проекта в Москве. Доля Группы во вновь созданном обществе составила 51%. В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, в качестве вклада в имущество общества связанная сторона Группы передала здание и права аренды на занимаемый им земельный участок. Так как помещения в переданном здании продолжают сдаваться в аренду, здание было учтено Группой в составе инвестиционной

недвижимости с одновременным отражением неконтролирующей доли участия. Здание отражено по справедливой стоимости 698 млн руб., определенной независимым оценщиком, исходя из текущего использования, как средняя величина между результатами сравнительного и доходного подхода к оценке.

При оценке справедливой стоимости переданного имущества использованы следующие допущения:

- Коэффициент капитализации 13,5% в доходном подходе;
- Корректировки по ценообразующим факторам объектов-аналогов в сравнительном подходе в диапазоне 0 – 1.15.

13 Прочие долгосрочные вложения

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Инвестиции в совместные предприятия	8 625	3 902
Займы выданные, амортизированная стоимость	2 498	128
Инвестиции в ассоциированные компании	317	280
	11 440	4 310
Резерв по займам выданным	(282)	(21)
	11 158	4 289

По состоянию на 30 июня 2026 года в составе инвестиций в совместные предприятия учтено приобретение в 2023 году 75,86% акций группы компаний в сумме 9 877 млн руб. (31 декабря 2025 года: 5 395 млн руб.). Вложение учитывается как совместное предприятие, так как Группа осуществляет контроль над объектом инвестиций совместно со вторым участником совместного предприятия.

Изменения балансовой стоимости доли участия в совместном предприятии за отчетный период представлены в таблице ниже.

млн. руб.	2026	2025
На 1 января	3 849	5 899
Досрочное погашение займа от совместного предприятия	3 087	-
Доля Группы в убытке и общем совокупном убытке совместного предприятия	(1 817)	(504)
Признано обязательство по приобретению оставшейся доли в совместном предприятии	3 453	-
На 30 июня	8 572	5 395

В январе 2026 года Группа и второй участник совместного предприятия приняли решение изменить сроки акцептов опционов пут и колл на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии, установив новый срок с 1 по 30 октября 2026 года вместо первоначального срока с 31 января 2026 года по 20 июня 2031 года. Расчетная справедливая стоимость опциона на дату изменения условий составила 3 454 млн руб., и была учтена в балансовой стоимости доли участия в совместном предприятии и в составе кредиторской задолженности.

В январе 2026 года Группа досрочно погасила заём от совместного предприятия в сумме 11 727 млн руб. На дату погашения, обязательство по займу от совместного предприятия, учитываемое по

справедливой стоимости через прибыль или убыток, составило 7 658 млн руб. Разница между справедливой стоимостью займа и величиной денежных средств, направленных на его погашение, составила 4 069 млн руб., и была учтена в качестве дохода совместного предприятия и финансового расхода

Группы (эффект от досрочного погашения займа от совместного предприятия) в сумме 982 млн руб. (примечание 9), за вычетом исключения внутригрупповой доли (75.86%) в размере 3 087 млн руб.

Погашение займа от совместного предприятия было осуществлено путём перечисления денежных средств в сумме 5 088 млн руб. и частичного зачета в сумме 6 639 млн руб. по предоставленному совместному предприятию займу. Указанный заём был предоставлен совместному предприятию в сумме 8 650 млн руб. по ставке КС ЦБ РФ + 3,75%. На 30 июня 2026 года, остаток по выданному совместному предприятию займу, включая начисленные проценты, составил 2 024 млн руб.

Полученные совместным предприятием денежные средства были направлены на частичное досрочное погашение займа от второго участника совместного предприятия.

Группа провела проверку балансовой стоимости вложения по состоянию на 30 июня 2026 года на предмет обесценения согласно стандарту МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов» путем сопоставления возмещаемой стоимости (большей из ценности использования и справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу) с балансовой стоимостью. Обесценения выявлено не было.

14 Запасы

млн. руб.	<u>30 июня 2026</u>	<u>31 декабря 2025 (пересмотрено)</u>
<i>Запасы в стадии строительства</i>		
Собственные квартиры в стадии строительства	139 206	146 671
Собственные квартиры для перепродажи		
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	23 184	20 800
Места в паркингах в стадии строительства	11 382	14 488
	<u>173 772</u>	<u>181 959</u>
Льгота по арендной плате за землю, предоставленная за создание мест приложения труда	(16 979)	(18 063)
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(4 298)	(5 589)
<i>Итого запасы в стадии строительства</i>	<u>152 495</u>	<u>158 307</u>
<i>Запасы - готовая продукция</i>		
Собственные квартиры	10 162	7 255
Встроенные коммерческие помещения	4 517	3 850
Места в паркингах	6 728	3 701
	<u>21 407</u>	<u>14 806</u>
Резерв под обесценение готовой продукции	(1 793)	(1 615)
<i>Итого запасы - готовая продукция</i>	<u>19 615</u>	<u>13 191</u>
<i>Прочие запасы</i>		
Строительные материалы	2 221	2 202
Прочее	940	625
	<u>3 160</u>	<u>2 827</u>
Резерв под обесценение прочих запасов	(19)	(20)
<i>Итого прочие запасы</i>	<u>3 141</u>	<u>2 807</u>
Итого	<u>175 251</u>	<u>174 305</u>

По состоянию на 30 июня 2026 года, балансовая стоимость запасов была уменьшена на величину будущего права на льготу по аренде земельных участков, предоставляемого за создание мест приложения труда (отражена по строке «Льгота по арендной плате за землю, предоставленная за создание мест приложения труда»). Сравнительные данные на 31 декабря 2025 года также были изменены.

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, льгота в сумме 4 087 млн руб. была включена в уменьшение себестоимости продаж сегмента «Жилая недвижимость» по строке «Льгота по арендной плате за землю, предоставленная за создание мест приложения труда», примечание 6.

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 142 041 млн руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2025 года: 118 576 млн руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 30 июня 2026 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 24 243 млн руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2025 года: 18 695 млн руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн. руб.	2026	2025
Остаток на 1 января	7 224	7 986
Начисление резерва	1 103	1 238
Восстановление резерва	(2 217)	(3 647)
Остаток на 30 июня	6 110	5 577

По состоянию на 30 июня 2026 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 6 110 млн руб. (31 декабря 2025 года: 7 224 млн руб.), и на отчетную дату было признано восстановление резерва в составе прочих доходов (примечание 8).

На 30 июня 2026 года резерв под обесценение парковочных мест составил 3 393 млн руб. (31 декабря 2025 года: 4 214 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2026 года балансовая стоимость парковочных мест составляет 18 116 млн руб. (31 декабря 2025 года: 17 955 млн руб.).

При оценке резерва под обесценение мест в паркингах были использованы следующие допущения:

- Денежные потоки прогнозировались на основе ожидаемого периода продаж, равного периоду оборачиваемости парковочных мест, который рассчитан на основе исторической информации по договорам с покупателями;
- Ставка дисконтирования – 16,07% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2025 года: 16,9%);
- Темпы инфляции – 4,0% - 6,2% годовых (31 декабря 2025 года: 4,00% - 5,1% годовых);
- При отсутствии исторической информации по договорам на парковочные места Группа рассматривала исторические данные по аналогичным парковочным местам.

Расчет чистой стоимости реализации парковочных мест связан с существенными неопределенностями, и резерв под обесценение является оценочным.

Следующая таблица показывает изменения основных исходных данных и чувствительность оценки резерва под обесценение:

30 июня 2026			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	2%	76
Рост ставки инфляции	2%	-3%	(98)
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	1%	50
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	1%	38
31 декабря 2025			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	2%	98
Рост ставки инфляции	2%	0%	(10)
Снижение оборачиваемости готовой продукции	(1)	2%	97
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	2%	95

б) Залоги

По состоянию на 30 июня 2026 года запасы, балансовая стоимость которых составила 140 431 млн руб. (31 декабря 2025 года: 137 575 млн руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 18.

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025 (пересмотрено)
Долгосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	5 815	4 994
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(3)	(3)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	5 812	4 991
Прочая дебиторская задолженность	60	80
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(6)	(10)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	54	70
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	5 866	5 061
Краткосрочная дебиторская задолженность		
Торговая дебиторская задолженность	13 395	17 889
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(1 263)	(1 051)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	12 132	16 838
Авансы выданные	15 334	13 670
Резерв под обесценение авансов выданных	(576)	(582)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	14 758	13 088
НДС к возмещению	6 934	3 349
Прочие налоги к возмещению	221	147
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	153	160
Прочая дебиторская задолженность	4 112	3 213
	11 420	6 869
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(1 050)	(931)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	10 370	5 938
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	37 260	35 864
Итого	43 126	40 925

По состоянию на 30 июня 2026 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению составили 21 913 млн руб. (31 декабря 2025 года: 16 584 млн руб.). На 30 июня 2026 года в составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности отражена задолженность по договору купли-продажи доли Группы в уставном капитале дочерней организации в сумме 1 238 млн руб. Данная задолженность была признана прочим доходом Группы от урегулирования задолженности, см. Примечание 8.

16 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Денежные средства в банках, в рублях	591	558
Денежные средства в банках, прочая валюта	1	1
Переводы в пути	-	6
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	6 850	4 324
Итого	7 442	4 889

По состоянию на 30 июня 2026 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 2 985 млн руб. (31 декабря 2025 года: 3 237 млн руб.).

На 30 июня 2026 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 9,97% до 14,4% годовых (31 декабря 2025 года: от 11,3% до 20,7% годовых).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Эскроу-счета	48 454	104 298

Информация об остатках денежных средств на счетах эскроу (не учитываются в балансе в составе денежных средств и эквивалентов), представлена в таблице ниже.

млн. руб.	2026	2025
Остаток на 1 января	104 298	112 289
Поступление денежных средств на эскроу-счета	25 169	23 124
Погашение заёмных средств (проектного финансирования) путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-	(65 748)	(16 598)
Погашение задолженности по процентам по договорам проектного финансирования путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов	(6 263)	(1 660)
Поступление денежных средств, полученных с эскроу-счетов, на расчётные счета компаний Группы	(9 002)	(7 853)
Остаток на 30 июня	48 454	109 302

Остаток денежных средств на счетах эскроу представляет собой денежные средства, полученные уполномоченным банком от покупателей недвижимости в счет оплаты по договорам долевого участия. Застройщик имеет право получения этих денежных средств только после завершения строительства соответствующего объекта, до этого момента у застройщика есть право получить кредит под его финансирование по пониженной процентной ставке. Группа не отражает денежные средства на счетах эскроу в отчете о финансовом положении и раскрывает информацию о них справочно.

17 Капитал и резервы

а) Уставный и добавочный капитал

Информация о выпущенном уставном капитале Компании указана в таблице ниже.

Количество акций, если не указано другое

	30 июня 2026		31 декабря 2025	
	Обыкновенные акции	Привилегиро- ванные акции	Обыкновенные акции	Привилегиро- ванные акции
<i>Выпущенные акции</i>				
Номинальная стоимость	0.005618305 российских рублей	112.3661 российских рублей	0.005618305 российских рублей	112.3661 российских рублей
В обращении на начало периода	383 445 362	20 000	383 445 362	20 000
Акции, выпущенные в феврале 2026 года	399 734 458	-	-	-
Собственные акции, выкупленные у акционеров	(21 749 670)	-	-	-
В обращении на конец периода	761 430 150	20 000	383 445 362	20 000

В феврале 2026 года Группа завершила вторичное публичное размещение акций (SPO) на Московской бирже. Уставный капитал Компании был увеличен путем размещения дополнительного выпуска акций номинальной стоимостью 0,005618305 российских рублей в количестве 399 734 458 штук. В оплату размещенных акций Группа получила денежные средства в сумме 18 386 млн руб. Превышение полученных денежных средств над номинальной стоимостью выпущенных акций, за вычетом прямых расходов, связанных с выпуском, было отражено в составе добавочного капитала в сумме 18 215 млн руб.

б) Собственные акции, выкупленные у акционеров и резерв по вознаграждению на основе акций

В ходе вторичного публичного размещения акций, одна из компаний Группы приобрела 21 749 670 акции Компании на сумму 1 000 млн руб. Акции предназначены для передачи ключевым руководящим сотрудникам в рамках долгосрочной мотивационной программы менеджмента. Выкупленные акции учтены как казначейские (как вычет из собственного капитала).

Программа предусматривает право приобретения ключевыми руководящими сотрудниками обыкновенных акций Компании в случае выполнения Группой стратегических целей, связанных с ростом капитализации и достижения положительной величины чистой прибыли в 2027 и 2028 годах. Программа состоит из 4 этапов передачи акций и действует до февраля 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2026 года, Группа не ожидает, что произойдет переход прав на предоставленные долевые инструменты, так как не будет выполнено условие перехода прав, не являющееся рыночным (достижение уровня прибыли). В отношении полученных услуг Группа не признала увеличения в собственном капитале (резерв по вознаграждению на основе акций) и расхода в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, 2 087 962 акций исторической стоимостью 96 млн руб. были проданы сотрудникам в связи с выполнением условия по проведению SPO. Приобретение сотрудниками акций осуществлялось на средства, полученные в качестве премии за успешное проведение SPO. Справедливая стоимость предоставленных долевых инструментов на дату предоставления незначительно отличается от их исторической стоимости. Соответствующий расход был отражен в составе общехозяйственных и административных расходов.

с) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основан на прибыли, приходящейся на долю держателей обыкновенных акций Компании, поделенной на средневзвешенное количество находящихся в обращении акций в отчетном периоде, составившем 679 302 152 штуки (в первом полугодии 2025 года: 383 441 416 штуки). У Компании нет акций с потенциальным разводняющим эффектом.

<i>Количество акций, если не указано другое</i>	2026	2025
Акции в обращении с 1 января	383 441 416	383 441 416
Выпущенные акции, за вычетом выкупленных собственных акций в феврале 2026 года	295 653 877	-
Средневзвешенное количество акций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	679 095 293	383 441 416
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Убыток, приходящийся на долю акционеров Компании, млн. руб.	(13 165)	(14 146)
Базовый и разводненный убыток на акцию (рублей)	(19,39)	(36,89)

d) Дивиденды

В первом полугодии 2026 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (в 1 полугодии 2025 года - не объявляла и не выплачивала).

18 Кредиты и займы

В данном примечании указана информация о договорных условиях предоставленных Группе кредитов и займов.

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Долгосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	34 970	31 063
Обеспеченное проектное финансирование	103 027	70 648
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	2 995	3 076
Необеспеченные выпущенные облигации	26 448	24 690
Всего обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	167 440	129 477
<i>Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
Прочие необеспеченные кредиты	-	7 421
Всего обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	7 421
Всего долгосрочные обязательства	167 440	136 898
Краткосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	943	3 167
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	13 034	63 074
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	219	42
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	8 334	13 823
Краткосрочная часть цифровых финансовых активов	6 282	5 487
Всего краткосрочные обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	28 812	85 593

В январе 2026 года Группа досрочно погасила заём от совместного предприятия, учитываемый в составе прочих необеспеченных кредитов. На погашение было направлено 11 727 млн руб., в то время как обязательство по займу, учитываемое по справедливой стоимости через прибыль или убыток, составило 7 658 млн руб. Разница между справедливой стоимостью займа и величиной денежных средств, направленных на его погашение, составила 4 069 млн руб., и была учтена в качестве дохода совместного предприятия и финансового расхода Группы (эффект от досрочного погашения займа от совместного предприятия) за вычетом исключения внутригрупповой доли (75.86%) в размере 3 087 млн руб. (примечание 9)

В течение первого полугодия 2026 года Группа, в целях привлечения капитала, разместила дополнительный выпуск облигаций серии 002P-05 в сумме 4,5 млрд. рублей по номинальной стоимости со сроком погашения через 3 года (1080 дней). Также в течение первого полугодия 2026 года Группа разместила два выпуска цифровых финансовых активов (ЦФА) сроком до 6 мес. для розничных и институциональных инвесторов на общую сумму 417 млн руб. по номинальной стоимости (за 2025 год - на 5 200 млн руб.). Цифровые финансовые активы (ЦФА) являются аналогом облигаций.

Условия и график погашения задолженности

Условия непогашенных кредитов указаны в таблице ниже

млн. руб.	Валюта	Номинальная процентная ставка на 30 июня	Год погашения	30 июня 2026		31 декабря 2025	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,80% - 4,50%	2031	41 601	35 855	20 253	15 835
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50%	2031	35 211	35 088	33 106	32 970
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05% - 7,0%	2030	35 894	33 660	42 809	40 373
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 5,0%	2027	25 412	23 648	30 851	27 875
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 6,0%	2028	17 282	16 509	14 537	13 323
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,0%	2032	5 262	4 899	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 6,0% - 7,0%	2029	1 395	1 253	497	416
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50% - 6,0%	2027	825	825	1 260	1 260
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	5,0% - КС ЦБ РФ + 4,50%	2036	250	237	-	-
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ +3,0%	2026	-	-	38 080	35 900
Итого обеспеченные банковские кредиты				163 132	151 974	181 393	167 952

				30 июня 2026		31 декабря 2025	
млн. руб.		Номинальная процентная ставка на 30	Год	Номинальная	Балансовая	Номинальная	Балансовая
	Валюта	июня	погашения	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	25,30% - КС ЦБ РФ + 4,30%	2027	3 004	3 004	3 030	3 030
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% - 20,50%	2026	210	210	88	88
Необеспеченный заем от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 6,0%	2031	-	-	11 727	7 421
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				3 214	3 214	14 845	10 539
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	20,0% - 25,50%	2027	16 928	16 810	16 918	16 866
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 088	8 081	8 093	8 084
Цифровые финансовые активы	рубль	16,20% - 21,60%	2026	6 287	6 282	5 491	5 487
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	20,00%	2029	4 552	4 550	-	-
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	21,00%	2028	4 136	4 136	10 159	10 151
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10%	2026	1 205	1 205	3 413	3 412
Итого необеспеченные выпущенные облигации				41 196	41 064	44 074	44 000
Итого				207 542	196 252	240 312	222 491

По состоянию на 30 июня 2026 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 14,57% годовых (31 декабря 2025 года: 12,37% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 140 431 млн руб. (31 декабря 2025 года: 137 575 млн руб.) (см. примечание 14), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 75 600 млн руб. в чистых активах¹ (31 декабря 2025 года: 70 600 млн руб.), и залогом инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 951 млн руб. (31 декабря 2025 года: 1 069 млн руб.) (см. примечание 12).

По состоянию на 30 июня 2026 года сумма неиспользованных кредитных линий, по которым у банков нет твердых обязательств по их предоставлению и которые в будущем могут быть использованы для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 189 342 млн руб. (31 декабря 2025 года: 191 387 млн руб.).

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих, информационных и финансовых условий (ковенант).

По состоянию на 30 июня 2026 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые или финансовые 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. По состоянию на 31 декабря 2025 года также были получены отказы от претензий со стороны банков. В случае если возникнет нарушение новых согласованных ковенант, а также невозможность их пересогласования, то банк может потребовать погашения задолженности по займу в сумме 35 088 млн руб.

19 Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесенные работы	Резерв на гарантийный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2026 года					
	33 161	741	190	378	34 470
Начисление резерва	4 851	2 180	60	32	7 123
Использование резерва	(1 489)	(1 944)	(29)	-	(3 462)
Высвобождение дисконта	1 998	-	-	-	1 998
Эффект от модификации	737	-	-	-	737
Восстановление резерва	(302)	(73)	(1)	(129)	(505)
Остаток на 30 июня 2026	38 956	904	220	281	40 361
Долгосрочные резервы	-	-	220	-	220
Краткосрочные резервы	38 956	904	-	281	40 141
Остаток на 30 июня 2026	38 956	904	220	281	40 361

¹ Чистые активы оценены по индивидуальной отчетности соответствующих компаний по стандартам МСФО.

a) Резерв на строительство социальных объектов

Резерв на строительство социальных объектов включает в себя обязательства Группы по строительству объектов социальной инфраструктуры, а также резерв по обременительным договорам который начисляется в момент, когда становится вероятным, что совокупные затраты по договору превысят совокупную выручку.

b) Резерв на перенесенные работы

Группа учитывает резерв по обязательствам о дополнительных расходах, связанных с благоустройством и другими работами после завершения строительства жилого здания. Резерв оценивается на основе исторического опыта. Группа ожидает, что расходы будут понесены в течение следующего года.

c) Резерв на гарантийный ремонт

Резерв на гарантийный ремонт преимущественно относится к жилым помещениям, проданным в отчетном периоде. Резерв основан на оценках с учетом исторического опыта от продажи указанных помещений. Группа ожидает, что расходы в среднем будут понесены в течение трех следующих лет. Резерв на гарантийный ремонт относится к завершенным строительным работам.

d) Резерв под судебные иски

Группа учитывает резерв под судебные иски при наличии вероятности наступления ответственности предприятия, для погашения обязательств по которой возникнет необходимость оттока ресурсов.

20 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025 (пересмотрено)
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	1 090	929
Арендные обязательства	3 494	6 143
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	925	-
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	34	1 522
	5 543	8 594
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	11 842	10 262
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	2 700	3 673
Торговая кредиторская задолженность	16 134	14 815
НДС к уплате	3 613	4 789
Задолженность по заработной плате	1 745	2 129
Прочие налоги к уплате	875	599
Арендные обязательства	559	1 582
Финансовые гарантии	-	823
Обязательство по опциону по выкупу доли в совместном предприятии	3 947	-
Прочая кредиторская задолженность	2 991	21 049
	32 564	49 459
Итого	49 949	68 315

По состоянию на 31 декабря 2025 года, прочая краткосрочная кредиторская задолженность включала задолженность по приобретению дочерней организации в сумме 14 554 млн руб.

В течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, задолженность была полностью погашена.

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

По состоянию на 30 июня 2026 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате составили 16 330 млн руб. (31 декабря 2025 года: 15 650 млн руб.).

21 Финансовые инструменты

а) Классификация и справедливая стоимость

В таблице ниже показана балансовая и справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, включая их уровни иерархии справедливой стоимости.

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизирова нная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
30 июня 2026 года					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	17 945	17 945	-	15 153	15 153
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов	3 263	3 263	-	3 024	3 024
Займы выданные	2 786	2 786	-	2 074	2 074
Денежные средства и их эквиваленты	7 442	7 442	7 442	-	7 442
	31 436	31 436	7 442	20 251	27 693
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(35 913)	(35 913)	-	(35 088)	(35 088)
Обеспеченное проектное финансирование	(116 061)	(116 061)	-	(115 981)	(115 981)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 214)	(3 214)	-	(3 031)	(3 031)
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(41 064)	(41 064)	(39 173)	-	(39 173)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(29 671)	(29 671)	-	(29 058)	(29 058)
	(225 923)	(225 923)	(39 173)	(183 158)	(222 331)

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
31 декабря 2025 года (пересмотрено)	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность учета налогов к возмещению и авансов выданных)	21 829	21 829	-	18 713	18 713
Займы выданные	2 372	2 372	-	2 315	2 315
Денежные средства и их эквиваленты	550	550	-	481	481
	4 889	4 889	4 889	-	4 889
	29 640	29 640	4 889	21 621	26 510
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(34 230)	(34 230)	-	(33 270)	(33 270)
Обеспеченное проектное финансирование	(133 722)	(133 722)	-	(133 630)	(133 630)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 118)	(3 118)	-	(3 091)	(3 091)
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(44 000)	(44 000)	(42 134)	-	(42 134)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(50 377)	(50 377)	-	(46 806)	(46 806)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	(42 652)	(42 652)	-	(39 887)	(39 887)
Обязательства по аренде	(7 725)	(7 725)	-	(6 919)	(6 919)
	(265 447)	(265 447)	(42 134)	(216 797)	(258 931)
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(7 421)	(7 421)	-	(7 421)	(7 421)
	(7 421)	(7 421)	-	(7 421)	(7 421)

Справедливая стоимость финансовых активов, возникших в результате применения льготной ставки по кредитам с покрытием средствами на счетах эскроу, приблизительно равна их балансовой стоимости.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств рассчитывается методом количественной оценки договорных денежных потоков и оставшихся договорных сроков погашения, дисконтированных по следующим ставкам:

	Фактор дисконтирования	30 июня 2026	31 декабря 2025
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	15,90%	16,90%
Займы выданные	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	23,20%	25,63%
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность			

22 Операции со связанными сторонами

а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее краткосрочное вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Заработная плата и премии	91	90
	91	90

б) Операции со связанными сторонами под общим контролем

(i) Выручка

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2026	2025	30 июня 2026	31 декабря 2025
Прочие связанные стороны	577	714	969	2 496
	577	714	969	2 496

(ii) Расходы

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2026	2025	30 июня 2026	31 декабря 2025
Прочие связанные стороны	(233)	(732)	592	15 730
	(233)	(732)	592	15 730

(iii) Займы

млн. руб.	Сумма займов (выданных)/полученных За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Задолженность	
	2026	2025	30 июня 2026	31 декабря 2025
Займы выданные	538	-	623	85
Займы полученные	619	746	-	(619)
Кредиты полученные	5	(593)	(3 004)	(3 009)
	1 162	153	(2 381)	(3 543)

(iv) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Задолженность	
	2026	2025	30 июня 2026	31 декабря 2025
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	2 369	1 062	689	22
Проценты по депозитам	37	65	-	-
Проценты к оплате	(591)	(1 170)	(8)	(10)
	1 815	(43)	681	12

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами не обеспечена и будет погашена денежными средствами.

(v) Выданные поручительства и залоги

В декабре 2023 года Группа заключила договор цессии со вторым участником совместного предприятия, в соответствии с которым одновременно с будущим приобретением оставшейся доли в совместном предприятии она должна будет погасить задолженность объекта инвестиции перед вторым участником совместного предприятия по договору займа в сумме 11 500 млн руб. срок погашения которой – 20 марта 2031 года, и начисленные проценты по ставке ЦБ + 6% годовых за период с даты заключения договора. По состоянию на 30 июня 2026 года Группа прекратила признание ранее начисленного обязательства по договору финансовой гарантии в соответствии со стандартами МСФО (IFRS) 9 в сумме 823 млн руб., отразив доход в составе финансовых доходов. (см. примечание 9).

В 2024 году Группой был заключен договор залога доли в уставном капитале совместного предприятия, обеспечивающий заём, выданный вторым участником совместного предприятия.

Стоимость доли на 30 июня 2026 года составила 8 572 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 3 849 млн руб.)

На 30 июня 2026 года несколько офисных зданий балансовой стоимостью 27 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 140 млн руб.), приобретенные в рамках объединения бизнеса и учитываемые в составе инвестиционной недвижимости, находятся в залоге у связанной стороны Группы. (см. примечание 12).

с) Операции с совместным предприятием**(i) Займы и гарантии**

млн. руб.	Сумма займов выданных/полученных		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2026	2025	30 июня 2026	31 декабря 2025
Займы выданные	8 650	419	2 379	419
Финансовые гарантии	(823)	(198)	-	(823)
Займы полученные	(11 727)	(2 029)	-	(7 421)
	(3 900)	(1 808)	2 379	(7 825)

В декабре 2023 года, для финансирования приобретения доли в совместном предприятии Группа привлекла заём от совместного предприятия по ставке ЦБ + 10% (ЦБ + 6% начиная с августа 2024 года) и выбрала метод оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток. В таблице выше приведена справедливая стоимость займа на 31 декабря 2025 года.

Погашение займа от совместного предприятия было осуществлено путём перечисления денежных средств в сумме 5 088 млн руб. и частичного зачета в сумме 6 639 млн руб. по предоставленному совместному предприятию займу. Заём был предоставлен в сумме 8 650 млн руб. по ставке КС ЦБ РФ + 3,75%. На 30 июня 2026 года, остаток по выданному совместному предприятию займу, включая начисленные проценты, составил 2 024 млн руб.

Также Группа выдала совместному предприятию заём в размере 365 млн руб. по ставке 2,25% годовых сроком до 31 декабря 2031 года.

23 События после отчетной даты

Финансовые события

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, непогашенные по состоянию на 30 июня 2026 года, на общую сумму 9 252 млн руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 16 332 млн руб. по номинальным процентным ставкам 0,01% - 25,5% с погашением до 2036 года.

После отчетной даты Группа разместила два выпуска ЦФА общей номинальной стоимостью 754 млн руб. по ставке 20% сроком до 6 мес. После отчетной даты Группа погасила номинальную стоимость ЦФА в сумме 4 025 млн руб.

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (неаудированная)

Нижеследующие показатели, не определенные в стандартах МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Данные показатели не были единообразно рассчитаны всеми компаниями, в том числе в отрасли, в которой ведет деятельность Группа. Таким образом, используемые Группой показатели, не предусмотренные требованиями стандартов МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

Группа считает, что соотношение скорректированной чистой задолженности к скорректированной прибыли до уплаты процентов, налогов и учета амортизации (EBITDA), совместно с оценками, рассчитанными согласно стандартам МСФО, дает полезную информацию и дополнительное понимание ключевых результатов ее деятельности.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Кредиты и займы	196 252	222 491
Денежные средства и их эквиваленты	(7 442)	(4 889)
Денежные средства на счетах эскроу	(48 454)	(104 298)
Скорректированный чистый долг	140 356	113 304

За 12 месяцев, закончившихся 30 июня		
млн. руб.	2026 LTM	2025 LTM (пересмотрено)
Валовая прибыль	34 906	35 868
Прибыль от продажи инвестиционной недвижимости	2 077	-
Общие и административные расходы	(8 097)	(8 251)
Коммерческие расходы	(6 686)	(7 007)
Скорректированный результат от операционной деятельности	22 200	20 610
Амортизация, включая активы в форме права пользования	1 128	920
EBITDA	23 328	21 530
Распределение цены сделки (PPA) от покупки "Эталон-Финанс", учтенной в себестоимости продаж	1 999	732
Скорректированная EBITDA	25 327	22 262
Скорректированный чистый долг/скорректированная EBITDA	5,5	4,06

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, включая банковские депозиты на срок более 3 месяцев, а также денежных средств на счетах эскроу по строительным проектам Группы. Скорректированный чистый долг показывает чистую задолженность Группы и является индикатором общей устойчивости показателей статей баланса.

Скорректированная EBITDA представляет собой валовую прибыль за последние 12 месяцев, за вычетом общехозяйственных и административных расходов, коммерческих расходов,

скорректированную на амортизацию, а также эффект распределения цены сделки от покупки дочерней организации.

Результатом является эквивалент прибыли (убытка) за период до учета финансовых расходов, расхода по налогу на прибыль, обесценения и амортизации, эффекта распределения цены сделки, убытка от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, прибыли от выгодной покупки бизнеса, а также прочих операционных расходов.

Группа считает, что показатель «скорректированная EBITDA» будет полезен инвесторам, поскольку он представляет собой индикатор устойчивости и эффективности текущих коммерческих операций, в том числе отражает возможность Группы финансировать дискреционные расходы, например, капитальные расходы и прочие инвестиции, а также возможность привлекать и обслуживать долговые обязательства.

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA могут использовать кредиторы и прочие заинтересованные участники рынка.

Отношение чистого корпоративного долга к скорректированной EBITDA

Чистый корпоративный долг представляет собой сумму кредитов и займов за вычетом проектного финансирования (финансирование с покрытием деньгами на счетах эскроу) и за вычетом денежных средств и их эквивалентов.

млн. руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Кредиты и займы	196 252	222 491
Обеспеченное проектное финансирование	(116 061)	(133 722)
Итого корпоративные кредиты и займы	80 191	88 769
Денежные средства и их эквиваленты	(7 442)	(4 889)
Чистый корпоративный долг	72 749	83 880
Чистый корпоративный долг/скорректированная EBITDA	2,87	3,77

Изменение показателя распределение цены сделки (PPA) от приобретения АО «Эталон- Финанс», учтенного в составе основных средств, инвестиционной недвижимости и запасов

PPA является значимым не операционным фактором, который существенно влияет на финансовые результаты Группы и продолжит оказывать существенное влияние в течение следующих нескольких лет. Раскрытие данной информации позволяет повысить прозрачность отчетности, а также позволяет пользователям финансовой отчетности правильно оценивать эффект PPA на финансовые результаты.

млн. руб.	2026	2025 (пересмотрено)
Остаток на 1 января	10 445	11 861
Учтено в составе себестоимости	(899)	(316)
Остаток на 30 июня	9 546	11 545

Убыток за отчетный период, скорректированный на эффект распределения цены сделки (РРА) от приобретения АО «Эталон-Финанс»

млн. руб.	2026	2025
Итого совокупный убыток за год	(13 170)	(14 147)
РРА в составе себестоимости	899	316
Налоговый эффект	(225)	(79)
Убыток за год до эффекта распределения цены сделки	(12 496)	(13 910)