

**Общество с ограниченной
ответственностью «Главстрой-Регионы»**

**Сокращенная консолидированная
промежуточная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2025 года и
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2025 года**

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	3
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	6
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	10

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении Общества с ограниченной ответственностью «Главстрой-Регионы» и его дочерних предприятий по состоянию на 30 июня 2025 года, сокращенного консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, а также примечаний к сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности (далее «сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности на основании 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 заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».


Копядко Елена Генриховна

АО «Кэпт»

Москва, Россия

20 августа 2025 года



ООО «Главстрой-Регионы»
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Выручка	3	8 842	7 409
Себестоимость		(5 818)	(4 831)
Валовая прибыль		3 024	2 578
Управленческие расходы	5	(734)	(531)
Коммерческие расходы	4	(180)	(178)
Прочие доходы		114	90
Прочие расходы		(137)	(94)
Результаты операционной деятельности		2 087	1 865
Финансовые доходы	6	333	413
Финансовые расходы	6	(697)	(567)
Чистые финансовые расходы		(364)	(154)
Прибыль до налогообложения		1 723	1 711
Расход по налогу на прибыль	7	(388)	(374)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		1 335	1 337
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		1 329	1 335
Держателям неконтролирующей доли		6	2
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		1 335	1 337

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была утверждена руководством ООО «Главстрой-Регионы» 20 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Панкин И. В.



Финансовый директор

Волкова М. Г.

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	30 июня 2025	31 декабря 2024
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	13	832	791
Основные средства		319	284
Нематериальные активы		10	9
Прочие долгосрочные инвестиции		13	13
Отложенные налоговые активы		156	50
Итого внеоборотных активов		1 330	1 147
Оборотные активы			
Запасы	8	9 599	9 252
Прочие краткосрочные инвестиции		-	1 046
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	2 820	2 267
Активы по договорам	3	4 461	3 105
Прочие оборотные активы		165	109
Денежные средства и их эквиваленты		3 405	3 363
Итого оборотных активов		20 450	19 142
Итого активов		21 780	20 289
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал		150	150
Нераспределенная прибыль		6 828	6 958
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		6 978	7 108
Неконтролирующая доля		1	5
Итого собственного капитала		6 979	7 113
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	11	672	880
Долгосрочная часть торговой и прочей кредиторской задолженности	10	231	221
Отложенные налоговые обязательства		743	503
		1 646	1 604
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	11	6 696	5 946
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10	2 022	2 195
Обязательства по договорам	3	1 965	1 724
Резервы	12	2 472	1 707
Итого текущих обязательств		13 155	11 572
Итого обязательств		14 801	13 176
Итого собственного капитала и обязательств		21 780	20 289

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля
Итого				
Остаток на 1 января 2024 года	150	5 470	5 620	2
Прибыль за отчетный период	-	1 335	1 335	2
Общий совокупный доход за отчетный период	-	1 335	1 335	2
Операции с собственниками Компании				
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля				5
Дивиденды	-	(614)	(614)	(6)
Прочие операции с собственниками	-	108	108	1
Итого операций с собственниками Компании	-	(506)	(506)	-
Остаток на 30 июня 2024 года	150	6 299	6 449	4
Остаток на 1 января 2025 года	150	6 958	7 108	5
Прибыль за отчетный период	-	1 329	1 329	6
Общий совокупный доход за отчетный период	-	1 329	1 329	6
Операции с собственниками Компании				
Дивиденды	-	(1 459)	(1 459)	(10)
Итого операций с собственниками Компании	-	(1 459)	(1 459)	(10)
Остаток на 30 июня 2025 года	150	6 828	6 978	1

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ *			
Прибыль до налогообложения		1 723	1 711
Корректировки:			
Амортизация		48	44
Убыток от выбытия внеоборотных активов		-	1
Финансовые доходы	6	(333)	(413)
Финансовые расходы	6	697	567
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		2 135	1 910
Изменения:			
Запасов		(347)	(313)
Торговой и прочей дебиторской задолженности		(553)	(208)
Активов по договорам		(1 356)	(3 492)
Прочих оборотных активов		(56)	(43)
Торговой и прочей кредиторской задолженности		(55)	(121)
Обязательств по договорам		(194)	(785)
Резервов		695	(166)
Потоки денежных средств от / (использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		269	(3 218)
Налог на прибыль уплаченный		(442)	(777)
Проценты уплаченные		(49)	(15)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности		(222)	(4 010)

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		276	416
Приобретение объектов основных средств		(71)	(12)
Приобретение инвестиционной собственности		(50)	(100)
Выбытие инвестиционной собственности		-	62
Приобретение нематериальных активов		(4)	(4)
Займы выданные		-	(107)
Займы погашенные		1 103	-
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		1 254	255
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		2 980	3 358
Возврат заемных средств		(2 592)	(52)
Платежи по обязательствам по аренде		(25)	(33)
Дивиденды		(1 353)	(614)
Операции с неконтролирующими долями участия		-	108
Чистый поток денежных средств (использованный в) / от финансовой деятельности		(990)	2 767
Нетто увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		42	(988)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		3 363	6 075
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		3 405	5 087

(*) В составе потоков от операционной деятельности в первом полугодии 2025 года не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком на счета эскроу от участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 4 732 млн руб. (в первом полугодии 2024 года: 5 113 млн руб.).

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

1. Общие положения

(а) Организационная структура и деятельность

ООО «Главстрой-Регионы» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой недвижимости и ее последующей продаже. Деятельность Группы ведется преимущественно в Московской области, Краснодарском крае и Дальневосточном федеральном округе.

Компания была учреждена в 2008 году и зарегистрирована по адресу: г. Москва, ул. Тверская, д. 6., стр. 2, помещение 1/3. По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года материнской компанией является АО «Гиперион» (99,9% владения).

Конечной контролирующей стороной для Группы по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года является физическое лицо, Ефимов Георгий Николаевич, которое правомочно направлять деятельность Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Он также владеет долями участия в других предприятиях, не относящихся к данной Группе. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 15.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В 2025 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику, Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введен комплекс мер, представляющих собой контрсанкции, меры валютного контроля, ряд решений по ключевой ставке и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, существенное снижение доступности источников долгового финансирования, а также изменение структуры платежеспособного спроса населения.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, тем не менее, санкции могут оказать существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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

2. Основы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2024 года. Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(b) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

(с) Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года справедливая стоимость кредитов и полученных займов на 0,8 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2024 года: на 0,6 млрд руб.). Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

3. Выручка

(а) Детализация информации о выручке

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	
	Признание в течение времени	Признание в момент времени	Признание в течение времени	Признание в момент времени
Выручка от реализации недвижимости	5 217	1 543	3 676	1 588
Выручка от оказания строительных услуг	1 667	-	1 647	-
Агентские услуги	-	85	-	69
Услуги управляющей компании	-	221	-	170
Проектирование	5	-	168	-
Прочая выручка	-	7	-	17
Итого выручки по договорам с покупателями	6 889	1 856	5 491	1 844
Выручка от сдачи недвижимости и оборудования в аренду	97	-	74	-
Всего выручка за период	8 842	-	7 409	-

Выручка, признанная в первом полугодии 2025 года и 2024 года в момент времени, преимущественно относится к реализации готовой продукции.

(b) Остатки по договорам

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

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Активы по договорам	4 461	3 105
Торговая дебиторская задолженность	341	251
Обязательства по договорам	(1 965)	(1 724)
	2 837	1 632

Активы по договорам относятся к договорам с использованием счетов эскроу. По состоянию на 30 июня 2025 года на эскроу счетах находятся денежные средства в сумме 7 001 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 5 966 млн руб.).

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2024 года, преимущественно будет признана в 2025 году.

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 30 июня 2025 года, преимущественно будет признана до 30 июня 2026 года.

4. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Затраты на персонал	76	89
Реклама и маркетинг	52	49
Прочие	52	40
	180	178

5. Управленческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Затраты на персонал	621	436
Услуги банка	26	9
Краткосрочная аренда	14	23
Консультационные и юридические услуги	14	12
Прочие	59	51
	734	531

6. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	333	413
Итого финансовые доходы	333	413
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(613)	(486)
Высвобождение дисконта по резервам	(70)	(65)
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности	(10)	(9)
Процентные расходы по аренде	(4)	(7)
Итого финансовые расходы	(697)	(567)

7. Расход по налогу на прибыль

В первом полугодии 2025 года применяемая налоговая ставка для российских дочерних предприятий Группы составляет 25% (в первом полугодии 2024 года: 20%). В первом полугодии 2025 года и первом полугодии 2024 года налог был признан по эффективной годовой ставке.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	(219)	(841)
	(219)	(841)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(169)	467
	(169)	467
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(388)	(374)

8. Запасы

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	6 351	6 003
Незавершенное строительство в процессе подготовки проектной документации	1 307	1 273
Готовая продукция	1 161	1 009
Сырье и материалы	715	897
Товары	65	70
	9 599	9 252

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года руководство Группы провело тест на обесценение незавершенного строительства путем оценки чистой возможной цены реализации. По результатам проведенной проверки превышения себестоимости запасов над их чистой возможной ценой продажи не было выявлено.

Для определения чистой возможной цены продажи запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством, приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;

- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в июне 2025 года с ежегодной индексацией до 9% (на 31 декабря 2024 года: до 9%);
- период продаж заложен до 2038 года в зависимости от проекта (на 31 декабря 2024 года: до 2038 года).

На 30 июня 2025 года была применена ставка дисконтирования 20-21% (на 31 декабря 2024 года: 21%).

Чистая возможная цена продажи наиболее чувствительна к изменениям в допущениях касательно цен продаж, ставки дисконтирования и сроков поступления денежных средств. В случае снижения цен продаж на 5%, увеличения ставки дисконтирования на 1 процентный пункт или сдвига сроков проектов на 1 год обесценение не выявлено.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Выданные авансы	1 794	1 308
Торговая дебиторская задолженность	341	251
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	93	93
Прочая дебиторская задолженность	592	615
	2 820	2 267

10. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Кредиторская задолженность поставщикам	749	719
Задолженность перед персоналом	356	435
Прочие налоги к уплате	320	321
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	273	263
Кредиторская задолженность перед банками в связи с субсидированием ипотеки	67	95
Налог на прибыль к уплате	22	210
Прочая кредиторская задолженность	466	373
	2 253	2 416
Долгосрочная кредиторская задолженность	231	221
Краткосрочная кредиторская задолженность	2 022	2 195
	2 253	2 416

11. Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	171	381
Долгосрочные необеспеченные займы	464	453
Долгосрочные обязательства по аренде	37	46
	672	880
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	5 550	4 813
Краткосрочные необеспеченные займы	1 129	1 105
Краткосрочные обязательства по аренде	17	28
	6 696	5 946

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	30 июня 2025		31 декабря 2024	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2025-2026	5 520	5 338	-	-
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2026-2031	176	171	400	381
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2024-2025	-	-	5 039	4 798
Обеспеченные кредиты	Руб	4%	2025-2026	212	212	15	15
Необеспеченные займы	Руб	12,25%	2024-2025	-	-	859	859
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2028	464	464	453	453
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2025-2026	260	260	-	-
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2024-2025	-	-	246	246
Необеспеченные займы	Руб	0%	2025	869	869	-	-
Обязательства по аренде	Руб	7% - 10%	2025-2028	54	54	74	74
				7 555	7 368	7 086	6 826

* В течение 2025 и 2024 годов Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по плавающей процентной ставке, находящейся в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года ставка по кредиту составляет от 0,01% до 9,74% (на 31 декабря 2024 года: от 0,01 до 6,68%) в отношении ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. Для ссудной задолженности, не покрытой остатками на счетах эскроу, применяется ключевая ставка ЦБ РФ + 2,5%, а также фиксированная ставка 21%.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- запасы балансовой стоимостью 7 282 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 6 915 млн руб.);
- доли участия в дочерних предприятиях Группы.

12. Резервы

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Резерв на строительство инфраструктуры	1 892	1 208
Резерв по судебным разбирательствам с физическими лицами	580	499
Итого резервы	2 472	1 707

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В первом полугодии 2025 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 17 млн руб. и начислила новые резервы в размере 631 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 70 млн руб. (см. Примечание 6).

В первом полугодии 2024 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 363 млн руб. и начислила новые резервы в размере 51 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 65 млн руб. (см. Примечание 6).

13. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность преимущественно представлена нежилыми помещениями в построенных и строящихся домах. Рост инвестиционной собственности с 791 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2024 года до 832 млн руб. по состоянию на 30 июня 2025 года обусловлен ростом строительной готовности строящихся корпусов.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года справедливая стоимость инвестиционной собственности существенно не отличается от ее балансовой стоимости.

14. Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Группа застраховала строительно-монтажные риски на всех строящихся объектах и большую часть готовой продукции сроком до 2025-2026 годов., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2025 года составила 7 815 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 7 232 млн руб.), товары балансовой стоимостью 65 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 70 млн руб.), инвестиционную собственность балансовой стоимостью 832 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 791 млн руб.) и основные средства балансовой стоимостью 160 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 131 млн руб.). В связи с этим отсутствует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

Группа осуществляет страхование гражданской ответственности по возмещению ущерба в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с причинением вреда вследствие недостатков работ по строительству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. На 30 июня 2025 года страховая сумма составляет 680 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 230 млн руб.).

Группа является членом саморегулируемой ассоциации строителей Ассоциация «Столица» СРОС.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками в отношении правильности исчисления налогов занимаются налоговые органы, которые имеют право доначислять налоги и иные обязательные платежи, а также налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. Правомочность формирования убытков прошлых налоговых периодов может быть проверена в периоде (ах), когда налоговая база уменьшена на сумму таких убытков. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую и в большей степени ориентированную на сущность хозяйственных операций позицию в части требований соблюдения налогового законодательства и его интерпретации.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае если налоговые органы смогут доказать правомочность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения или нарушения налогового законодательства, к Группе могут быть предъявлены претензии в связи с отсутствием должной осмотрительности при выборе поставщиков. Если налоговые органы докажут правомочность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге,

могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако они могут быть существенным.

(d) Поручительства

Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон, см. Примечание 15(b).

(e) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента ввода соответствующего объекта в эксплуатацию, при этом:

- гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю;
- гарантийный срок на отделочные работы, в т.ч. на оборудование, не являющееся инженерным и технологическим, материалы и комплектующие, составляет один год с даты подписания документов о передаче недвижимости покупателю.

С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ.

5% от общей суммы договоров с субподрядчиками, учтенная в кредиторской задолженности перед поставщиками, выплачивается только через шесть месяцев с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

15. Сделки со связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде составили следующие суммы:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Заработная плата	50	40
Премии	33	28
Социальные налоги	21	15
	104	83

(b) Операции с участием прочих связанных сторон, находящихся под общим контролем

Все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной. Информация об операциях Группы с связанными сторонами представлена ниже.

млн руб.	Сумма за 6 месяцев, закончившихся		Сальдо расчетов по состоянию на	
	30 июня 2025	30 июня 2024	30 июня 2025	31 декабря 2024
Продажа товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	78	202	(30)	64
Приобретение товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	132	3	(6)	(30)
Финансовые доходы:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	67	2	-	2
Финансовые расходы:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	-	(3)	-	-
Дивиденды				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	(1 459)	(614)	(116)	-

Поручительства

В 2022 году Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2,1 млрд руб. сроком до сентября 2034 года. В первом полугодии 2025 года срок поручительства продлен до декабря 2040 года.

Выданные займы

По состоянию на 31 декабря 2024 года Группа выдала займы материнскому предприятию в сумме 1 041 млн руб. сроком до апреля 2025 г. под 2,1% годовых. В первом полугодии 2025 года займы были погашены.

16. Операционные сегменты

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года руководство Группы выделяет два операционных сегмента, отчетность которых анализируется руководством на регулярной основе:

- Сегмент «Девелопмент» включает систему управления строительными, инженерными и инвестиционными проектами, которая приводит к качественным изменениям земельных участков, зданий и сооружений и создает добавленную стоимость на разных этапах строительства. Девелопмент включает в себя создание эффективного проекта, получение необходимых разрешений на его реализацию от органов власти, привлечение инвестиций и кредитных ресурсов, отбор подрядчиков, финансирование и контроль над их деятельностью, реализацию созданного объекта недвижимости или передача его в эксплуатацию.
- Сегмент «Генподрядная деятельность» включает производство и контроль строительных работ по договорам подряда.

Руководство Группы анализирует управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые показатели деятельности оцениваются на основе сегментных показателей выручки, финансовых расходов и прибыли до налогообложения, отраженных во внутренней управленческой отчетности. Руководство считает, что данная информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня							
	Девелопмент		Генподрядная деятельность		Прочие		Итого	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Выручка от продаж	4 965	1 162	1 718	1 243	505	632	7 188	3 037
Выручка от продаж между сегментами	3	2	3 340	3 559	134	188	3 477	3 749
Итого выручка операционного сегмента	4 968	1 164	5 058	4 802	639	820	10 665	6 786
Финансовые расходы операционного сегмента	104	29	10	25	56	86	170	140
Прибыль / (убыток) до налогообложения операционного сегмента	1 130	(124)	(43)	205	190	1 627	1 277	1 708

(b) Сверка показателей выручки, финансовых расходов и прибыли до налогообложения операционных сегментов

(i) Выручка

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Итого выручка операционных сегментов	10 665	6 786
Исключение выручки от продаж между сегментами	(3 477)	(3 749)
Временные разницы в признании выручки между управленческим учетом и МСФО	1 597	4 361
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наращения эскроу счетов	317	239
Предоставление выручки от временной сдачи помещений под снос в составе прочих доходов	(128)	(116)
Уменьшение выручки на сумму субсидирования ипотеки	(278)	(45)
Прочее	146	(67)
Итого выручка за период	8 842	7 409

(ii) Финансовые расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Итого финансовые расходы операционных сегментов	170	140
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	435	337
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	80	74
Прочие	12	16
Итого финансовые расходы	697	567

(iii) Прибыль до налогообложения

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Итого прибыль до налогообложения операционных сегментов	1 277	1 708
Внутригрупповые дивиденды	212	(1 687)
Временные разницы в признании доходов и расходов между управленческим учетом и МСФО	395	1 903
Увеличение резервов по судебным разбирательствам	(81)	(139)
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	(80)	(74)
Итого прибыль до налогообложения	1 723	1 711