

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

**Сокращенная консолидированная
промежуточная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2026 года и
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2026 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 2026 года, сокращенного консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 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 МСФО (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 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее заключение независимых аудиторов по обзорной проверке:



Колядко Елена Генриховна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 22006023423, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 143/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 12006020351

Москва, Россия

20 августа 2026 года

ООО «Главстрой-Регионы»

Сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Выручка	3	7 530	8 842
Себестоимость		(4 704)	(5 818)
Валовая прибыль		2 826	3 024
Управленческие расходы	5	(937)	(734)
Коммерческие расходы	4	(201)	(180)
Прочие доходы		176	114
Прочие расходы		(120)	(137)
Результаты операционной деятельности		1 744	2 087
Финансовые доходы	6	319	333
Финансовые расходы	6	(888)	(697)
Чистые финансовые расходы		(569)	(364)
Прибыль до налогообложения		1 175	1 723
Расход по налогу на прибыль	7	(316)	(388)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		859	1 335
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		853	1 329
Держателям неконтролирующей доли		6	6

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была утверждена руководством ООО «Главстрой-Регионы» 20 августа 2026 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 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	30 июня 2026	31 декабря 2025
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	13	1 087	858
Основные средства		338	392
Нематериальные активы		9	8
Прочие долгосрочные инвестиции		13	13
Отложенные налоговые активы		176	140
Итого внеоборотных активов		1 623	1 411
Оборотные активы			
Запасы	8	10 888	9 807
Прочие краткосрочные инвестиции		6	-
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	2 189	2 652
Активы по договорам	3	5 787	6 424
Прочие оборотные активы		311	270
Денежные средства и их эквиваленты		4 911	4 930
Итого оборотных активов		24 092	24 083
Итого активов		25 715	25 494
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал		150	150
Нераспределенная прибыль		8 669	7 956
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		8 819	8 106
Неконтролирующая доля		309	9
Итого собственного капитала		9 128	8 115
Долгосрочные обязательства			
Долгосрочные кредиты и займы	11	1 558	2 332
Долгосрочная часть торговой и прочей кредиторской задолженности	10	252	242
Отложенные налоговые обязательства		615	948
		2 425	3 522
Текущие обязательства			
Краткосрочные кредиты и займы	11	6 172	6 649
Торговая и прочая кредиторская задолженность	10	2 700	2 783
Обязательства по договорам	3	1 815	1 606
Резервы	12	3 475	2 819
Итого текущих обязательств		14 162	13 857
Итого обязательств		16 587	17 379
Итого собственного капитала и обязательств		25 715	25 494

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

ООО «Главстрой-Регионы»
Сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

Прим.	млн руб.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании			Итого неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
	Остаток на 1 января 2025 года	150	6 958	7 108	5	7 113
	Прибыль за отчетный период	-	1 329	1 329	6	1 335
	Общий совокупный доход за отчетный период	-	1 329	1 329	6	1 335
	Операции с собственниками Компании					
	Дивиденды	-	(1 459)	(1 459)	(10)	(1 469)
	Итого операций с собственниками Компании	-	(1 459)	(1 459)	(10)	(1 469)
	Остаток на 30 июня 2025 года	150	6 828	6 978	1	6 979
	Остаток на 1 января 2026 года	150	7 956	8 106	9	8 115
	Прибыль за отчетный период	-	853	853	6	859
	Общий совокупный доход за отчетный период	-	853	853	6	859
	Операции с собственниками Компании и изменение долей участия в дочерних предприятиях					
	Дивиденды	-	(703)	(703)	(20)	(723)
17	Продажа доли в дочернем предприятии	-	563	563	314	877
	Итого операций с собственниками Компании	-	(140)	(140)	294	154
	Остаток на 30 июня 2026 года	150	8 669	8 819	309	9 128

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		1 175	1 723
Корректировки:			
Амортизация		53	48
Финансовые доходы	6	(319)	(333)
Финансовые расходы	6	888	697
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		1 797	2 135
Изменения:			
Запасов		(1 081)	(347)
Торговой и прочей дебиторской задолженности		493	(553)
Активов по договорам		637	(1 356)
Прочих оборотных активов		(41)	(56)
Торговой и прочей кредиторской задолженности		(723)	(55)
Обязательств по договорам		209	(194)
Резервов		536	695
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 827	269
Налог на прибыль уплаченный		(952)	(442)
Проценты уплаченные		(669)	(49)
Чистый поток денежных средств от / (использованный в) операционной деятельности		206	(222)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		302	276
Приобретение объектов основных средств		(58)	(71)
Приобретение инвестиционной собственности		(167)	(50)
Приобретение нематериальных активов		(4)	(4)
Займы выданные		(6)	-
Займы погашенные		-	1 103
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		67	1 254

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		3 180	2 980
Возврат заемных средств		(3 693)	(2 592)
Платежи по обязательствам по аренде		(16)	(25)
Дивиденды		(640)	(1 353)
Продажа доли в дочернем предприятии	17	877	-
Чистый поток денежных средств использованный в финансовой деятельности		(292)	(990)
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(19)	42
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		4 930	3 363
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		4 911	3 405

Справочно: в первом полугодии 2026 года на счета эскроу в банках их владельцами было зачислено 4 253 млн руб. в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве (в первом полугодии 2025 года: 4 732 млн руб.).

Показатели сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 24, 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, г. Москве, Краснодарском крае и Дальневосточном федеральном округе.

Компания была учреждена в 2008 году и зарегистрирована по адресу: 125009, г. Москва, ул. Тверская, д. 6., стр. 2, помещение 1/3. По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года материнской компанией является АО «Гиперион» (99,9% владения).

Конечной контролирующей стороной для Группы по состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 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 2026 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

(a) 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 2025 года. Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно 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.

3. Выручка

(а) Детализация информации о выручке

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	
	Признание в течение времени	Признание в момент времени	Признание в течение времени	Признание в момент времени
Выручка от реализации недвижимости	4 836	1 020	5 217	1 543
Выручка от оказания строительных услуг	1 249	-	1 667	-
Агентские услуги	-	23	-	85
Услуги управляющей компании		291		221
Прочая выручка	-	3	5	7
Итого выручки по договорам с покупателями	6 085	1 337	6 889	1 856
Выручка от сдачи недвижимости и оборудования в аренду	108		97	
Всего выручка за период	7 530		8 842	

Выручка, признанная в первом полугодии 2026 года и 2025 года в момент времени, преимущественно относится к реализации готовой продукции.

(б) Остатки по договорам

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

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Активы по договорам	5 787	6 424
Торговая дебиторская задолженность	242	459
Обязательства по договорам	(1 815)	(1 606)
	4 214	5 277

Активы по договорам относятся к договорам с использованием счетов эскроу. По состоянию на 30 июня 2026 года на эскроу счетах находятся денежные средства в сумме 9 903 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 10 344 млн руб.).

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 31 декабря 2025 года, преимущественно будет признана в 2026 году.

Выручка, относящаяся к обязательствам по договорам на 30 июня 2026 года, преимущественно будет признана до 30 июня 2027 года.

4. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Затраты на персонал	104	76
Реклама и маркетинг	65	52
Прочие	32	52
	201	180

5. Управленческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Затраты на персонал	812	621
Услуги банка	17	26
Консультационные и юридические услуги	16	14
Краткосрочная аренда	6	14
Прочие	86	59
	937	734

6. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	302	333
Прочие финансовые доходы	17	-
Итого финансовые доходы	319	333
Финансовые расходы		
Процентные расходы по кредитам и займам	(729)	(613)
Высвобождение дисконта по резервам	(120)	(70)
Расход по финансовому компоненту	(24)	-
Высвобождение дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности	(10)	(10)
Процентные расходы по аренде	(5)	(4)
Итого финансовые расходы	(888)	(697)

7. Расход по налогу на прибыль

Группа оценивает, что эффективная годовая ставка налога на прибыль не будет существенно отличаться от применимой ставки для Компании и ее дочерних предприятий, которая составляет 25%.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	(691)	(219)
	(691)	(219)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	375	(169)
	375	(169)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(316)	(388)

8. Запасы

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	8 108	6 843
Незавершённое строительство на стадии проектирования и получения разрешительной документации	1 371	1 494
Готовая продукция	772	1 093
Сырье и материалы	607	335
Товары	30	42
	10 888	9 807

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года руководство Группы оценила чистую возможную цену реализации запасов. По результатам проведенного анализа превышения себестоимости запасов над их чистой возможной ценой продажи не было выявлено.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Выданные авансы	1 602	1 483
Торговая дебиторская задолженность	242	459
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	15	2
Прочая дебиторская задолженность	330	708
	2 189	2 652

10. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Кредиторская задолженность поставщикам	1 098	1 117
Задолженность перед персоналом	595	473
Кредиторская задолженность в связи с приобретением прав на застройку	294	284
Прочие налоги к уплате	261	221
Налог на прибыль к уплате	125	379
Кредиторская задолженность по дивидендам	83	-
Кредиторская задолженность в связи с субсидированием ипотеки	19	22
Прочая кредиторская задолженность	477	529
	2 952	3 025
Долгосрочная кредиторская задолженность	252	242
Краткосрочная кредиторская задолженность	2 700	2 783
	2 952	3 025

11. Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	1 021	1 831
Долгосрочные необеспеченные займы	485	474
Долгосрочные обязательства по аренде	52	27
	1 558	2 332
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	5 934	5 486
Краткосрочные необеспеченные займы	215	1 138
Краткосрочные обязательства по аренде	23	25
	6 172	6 649

(а) Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
Остаток кредитов и займов на 1 января	8 981	6 826
Привлечение заемных средств	3 180	2 980
Возврат заемных средств	(3 693)	(2 592)
Проценты уплаченные*	(669)	(49)
Платежи по обязательствам по аренде	(16)	(25)
Процентные расходы по кредитам и займам	729	613
Процентные расходы по аренде	5	4
Минус экономия на эскроу в составе процентных расходов по кредитам и займам	(617)	(435)
Изменение балансовой величины экономии на эскроу в составе кредитов и займов за период	(170)	23
Прочее движение	-	23
Остаток кредитов и займов на 30 июня	7 730	7 368

* Проценты уплаченные представлены в номинальной величине платежа и не включают эффект от экономии на эскроу.

(b) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	30 июня 2026		31 декабря 2025	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2026-2027	6 543	5 934	5 641	5 208
Обеспеченные кредиты	Руб	плавающая*	2027-2028	1 020	1 021	1 833	1 830
Необеспеченные займы	Руб	3-4%	2026-2027	229	215	279	279
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2028	485	485	474	474
Необеспеченные займы	Руб	6,7%	2026	-	-	269	269
Необеспеченные займы	Руб	0%	2026	-	-	869	869
Обязательства по аренде	Руб	8% - 17%	2025-2028	75	75	52	52
				8 352	7 730	9 417	8 981

* В течение 2026 и 2025 годов Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по плавающей процентной ставке, которая определяется как средневзвешенная ставка в зависимости от доли ссудной задолженности покрытой и непокрытой средствами дольщиков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки, которые в зависимости от уровня превышения могут снижаться до 0,01%. Для ссудной задолженности, не покрытой остатками на счетах эскроу, применяется базовая ставка. Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. По состоянию на 30 июня 2026 года базовые ставки находились в диапазоне от 16,7% до 21% (на 31 декабря 2025 года от 18,7% до 23,5%).

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

- запасы балансовой стоимостью 8 009 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 6 968 млн руб.);
- доли участия в дочерних предприятиях Группы.

12. Резервы

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Резерв на строительство инфраструктуры	2 891	2 245
Резерв по судебным разбирательствам с физическими лицами	560	549
Резерв по убыточным договорам	24	25
Итого резервы	3 475	2 819

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 2026 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 8 млн руб., начислила новые резервы в размере 534 млн руб., высвобождение дисконта составило 120 млн руб. (см. Примечание 6).

В первом полугодии 2025 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 17 млн руб., начислила новые резервы в размере 631 млн руб., высвобождение дисконта составило 70 млн руб. (см. Примечание 6).

13. Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность преимущественно представлена нежилыми помещениями в построенных и строящихся домах. Рост инвестиционной собственности с 858 млн руб. по состоянию на 31 декабря 2025 года до 1 087 млн руб. по состоянию на 30 июня 2026 года обусловлен ростом строительной готовности строящихся корпусов.

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 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 2026-2027 годов, балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2026 года составила 8 878 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 7 834 млн руб.), товары балансовой стоимостью 30 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 42 млн руб.), инвестиционную собственность балансовой стоимостью 1 087 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 858 млн руб.) и основные средства балансовой стоимостью 197 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 159 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2026 года в состав данных застрахованных рисков, за исключением строящихся объектов в Дальневосточном Федеральном округе, включены риски физической утраты, гибели или повреждения от беспилотных летательных аппаратов.

В связи с этим отсутствует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на 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 2026 года страховая сумма составляет 1 080 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 930 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 2026 года и 31 декабря 2025 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. Правомерность 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 правомерность 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 правомерность 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 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Заработная плата	67	50
Премии	39	33
Социальные налоги	27	21
	133	104

(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 2026	30 июня 2025	30 июня 2026	31 декабря 2025
Продажа товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	91	78	(168)	(32)
Приобретение товаров и услуг:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	46	132	(4)	(121)
Финансовые доходы:				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	-	67	6	-
Дивиденды				
Дочерние предприятия, подконтрольные материнскому предприятию	(703)	(1 459)	(83)	-

Поручительства

Группа предоставила поручительство перед банком по кредитам связанных сторон на сумму 2 100 млн руб. сроком до декабря 2040 года. См. также Прим. 18.

Выданные займы

По состоянию на 30 июня 2026 года Группа выдала заем связанной компании в сумме 6 млн руб. сроком до февраля 2027 года по ключевой ставке ЦБ РФ + 0,5% годовых.

16. Финансовые инструменты

(a) 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 2026 года справедливая стоимость кредитов и полученных займов на 0,6 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2025 года: на 0,8 млрд руб.). Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(b) Концентрация кредитного риска

Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	30 июня 2026	31 декабря 2025
Активы по договорам	5 787	6 424
Денежные средства и их эквиваленты	4 911	4 930
Торговая дебиторская задолженность	242	459
Прочая дебиторская задолженность	330	708
Прочие краткосрочные инвестиции	6	-
	11 276	12 521

• *Активы по договорам*

Группа оценивает кредитный риск, возникающий в связи с признанием активов по договорам, связанных с размещенными покупателями средств на счетах эскроу, на основе кредитного рейтинга банка-партнеров, в котором покупателями открыты счета эскроу. По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года данный банк имел кредитный рейтинг AA+ по оценкам Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА). Руководство оценило ожидаемые кредитные убытки в отношении активов по договорам в несущественную величину по состоянию на указанные даты.

• *Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года денежные средства и их эквиваленты находятся в банках, имеющих кредитные рейтинги от А- до AA+ по оценке Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), что не приводит к возникновению существенных ожидаемых кредитных убытков.

- **Торговая и прочая дебиторская задолженность**

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года просроченная дебиторская задолженность не является существенной.

17. Продажа доли в дочернем предприятии

В июне 2026 года Группа продала 20% долю в дочернем предприятии за 877 млн руб. На момент продажи доли балансовая стоимость доли в чистых активах составляла 314 млн руб. и была отражена как рост неконтролирующей доли. Разница 563 млн руб. между суммой, полученной от продажи доли, и балансовой стоимостью доли была признана непосредственно в составе нераспределенной прибыли, т.к. продажа доли не привела к утрате контроля за дочерним предприятием.

18. События после отчетной даты

В июле 2026 года в связи с частичным погашением связанными сторонами кредитов размер предоставленного Группой поручительства перед банком по данным кредитам был снижен с 2 100 млн руб. до 350 млн руб.

В августе 2026 года были объявлены дивиденды за 1 полугодие 2026 года, с учетом ранее выплаченных дивидендов, сумма дивидендов к распределению составила 2 016 млн руб.

19. Операционные сегменты

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 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	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025	2026	2025
Выручка от продаж	8 265	4 965	1 279	1 718	520	505	10 064	7 188
Выручка от продаж между сегментами	-	3	2 205	3 340	178	134	2 383	3 477
Итого выручка операционного сегмента	8 265	4 968	3 484	5 058	698	639	12 447	10 665
Финансовые расходы операционного сегмента	142	104	-	10	37	56	179	170
Прибыль / (убыток) до налогообложения операционного сегмента	3 334	1 130	(388)	(43)	3 350	190	6 296	1 277

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

(i) Выручка

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Итого выручка операционных сегментов	12 447	10 665
Исключение выручки от продаж между сегментами	(2 383)	(3 477)
Временные разницы в признании выручки между управленческим учетом и МСФО	(2 794)	1 597
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	643	317
Представление выручки от временной сдачи помещений под снос в составе прочих доходов	(135)	(128)
Уменьшение выручки на сумму субсидирования ипотеки	(75)	(278)
Прочее	(173)	146
Итого выручка за период	7 530	8 842

(ii) Финансовые расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Итого финансовые расходы операционных сегментов	179	170
Эффект от предоставления кредитов по льготной ставке в зависимости от наполнения эскроу счетов	617	435
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	131	80
Прочие	(39)	12
Итого финансовые расходы	888	697

(iii) Прибыль до налогообложения

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
Итого прибыль до налогообложения операционных сегментов	6 296	1 277
Внутригрупповые дивиденды	(2 471)	(212)
Временные разницы в признании доходов и расходов между управленческим учетом и МСФО	(2 506)	819
Высвобождение дисконта по резервам и кредиторской задолженности	(131)	(80)
Увеличение резервов по судебным разбирательствам	(13)	(81)
Итого прибыль до налогообложения	1 175	1 723