

МКПАО «Эталон Групп»

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность

за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

(неаудированная)

Содержание

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	3
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	9
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	13
Дополнительная информация – показатели, не относящиеся к МСФО (в отношении которых не проводилась обзорная проверка)	45

Заявление руководства об ответственности за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, отражающей консолидированное финансовое положение МКПАО «Эталон Групп» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО») (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности 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, сопоставимость и понятность такой информации;
- рациональность и целесообразность бухгалтерских суждений и предпосылок;
- соблюдение принципов МСФО (IAS) 34 или раскрытий всех существенных отступлений от МСФО в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности 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 консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО (IAS) 34;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы;
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была утверждена руководством 28 августа 2025 года.

От имени руководства



М. И. Буздудцкий

Генеральный директор

МКПАО «Эталон Групп»

28 августа 2025 года

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Акционерам «МКПАО «Эталон Груп»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении «МКПАО «Эталон Груп» и ее дочерних организаций (далее – «Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также выборочных пояснительных примечаний (далее «промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» («МСФО (IAS) 34»). Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности 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 не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с МСФО (IAS) 34.

Прочие сведения – дополнительная финансовая информация

Руководство несет ответственность за подготовку дополнительной финансовой информации, отдельно представленной на страницах 45-47. Указанная информация представлена для целей дополнительного анализа и не является неотъемлемой частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34. Данная информация не была включена в объем процедур, выполненных в ходе нашей обзорной проверки, и, соответственно, мы не выражаем уверенность какой-либо форме в отношении данной информации.

Турушев Сергей Евгеньевич
Руководитель задания
АО ДРТ
(ОПНЗ № 12006020384)



Москва, Россия
28 августа 2025 года

За 6 месяцев, закончившихся
30 июня

млн. руб.	Прим.	2025	2024
Выручка	5	77 413	57 360
Себестоимость	6	(56 526)	(37 792)
Валовая прибыль		20 887	19 568
Общехозяйственные и административные расходы	7	(3 498)	(3 702)
Коммерческие расходы		(3 784)	(2 965)
Изменения в резерве под ожидаемые кредитные убытки		(153)	(244)
Прочие доходы	8	3 009	260
Прочие расходы	8	(1 244)	(2 387)
Результаты от операционной деятельности		15 217	10 530
Процентные финансовые доходы	9	1 392	924
Финансовые доходы - прочее	9	-	2 122
Финансовые расходы	9	(26 479)	(12 792)
Чистые финансовые расходы		(25 087)	(9 746)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(504)	(1 470)
Убыток до налогообложения		(10 374)	(686)
Доход/(расход) по налогу на прибыль	10	1 434	(811)
Чистый убыток за период		(8 940)	(1 497)
Итого совокупный убыток за период		(8 940)	(1 497)
Совокупный убыток, относимый на:			
Акционеров компании		(8 940)	(1 497)
Убыток и прочий совокупный убыток за период		(8 940)	(1 497)
Убыток на акцию			
Базовый и разводненный убыток на акцию, руб.		(23,32)	(3,90)

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по
состоянию на 30 июня 2025 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	30 июня 2025	31 декабря 2024*
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		7 448	7 259
Нематериальные активы	11	8 589	6 714
Инвестиционная недвижимость		160	154
Инвестиции в совместные предприятия и опцион на приобретение оставшейся доли в совместном предприятии		5 581	7 069
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	4 668	3 090
Отложенные налоговые активы		22 737	17 670
Итого внеоборотные активы		49 183	41 956
Оборотные активы			
Запасы в стадии строительства	12	131 984	131 460
Запасы - готовая продукция	12	10 948	17 734
Прочие запасы	12	9 375	9 171
Авансы выданные	13	13 061	15 957
Затраты на заключение договоров		2 908	3 022
Активы по договорам	5	94 317	72 276
Торговая дебиторская задолженность	13	9 823	8 223
Прочая дебиторская задолженность	13	17 803	15 278
Будущая экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу		2 077	2 484
Налог на прибыль к возмещению		873	1 422
Прочие краткосрочные вложения		173	27
Денежные средства и их эквиваленты	14	5 644	4 320
Итого оборотные активы		298 986	281 374
Итого активы		348 169	323 330
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Акционерный капитал	15	2	2
Добавочный капитал	15	26 367	26 367
Резерв под собственные акции	15	(1)	(1)
Нераспределенная прибыль		28 669	37 609
Итого капитал, относимый к собственникам			
Компании		55 037	63 977
Неконтролирующие доли участия		808	808
Итого капитал		55 845	64 785

МКПАО «Эталон Групп»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 года (неаудированный)

млн. руб.	Прим.	30 июня 2025	31 декабря 2024*
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	147 056	131 773
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	5 807	11 611
Резервы	17	179	208
Доходы будущих периодов	18	12 172	7 497
Отложенные налоговые обязательства		8 356	6 997
Итого долгосрочные обязательства		173 570	158 086
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	58 199	44 820
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	31 884	29 489
Обязательства по договорам	19	14 415	13 446
Налог на прибыль к уплате		1 012	744
Резервы	17	13 244	11 960
Итого краткосрочные обязательства		118 754	100 459
Итого капитал и обязательства		348 169	323 330

* Сравнительные данные на 31 декабря 2024 года Активов и Обязательств по договорам были пересмотрены и это отражено в примечании 2 е).

млн. руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании					Неконтролирующая доля	Итого капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2024 года	2	26 367	(1)	44 523	70 891	-	70 891
Убыток и общий совокупный убыток за период							
Убыток за период	-	-	-	(1 497)	(1 497)	-	(1 497)
Убыток и общий совокупный убыток за период	-	-	-	(1 497)	(1 497)	-	(1 497)
Операции с собственниками компании, учтенные в капитале							
Приобретение дочерней организации	-	-	-	-	-	808	808
Итого операции с собственниками компании	-	-	-	-	-	808	808
Остаток на 30 июня 2024 года	2	26 367	(1)	43 026	69 394	808	70 202

млн. руб.	Капитал, относимый к собственникам Компании					Неконтролиру- ющая доля	Итого капитал
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резерв под собственные акции	Нераспреде- нная прибыль	Итого		
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	-	-	-	(8 940)	(8 940)	-	(8 940)
Убыток и общий совокупный убыток за период	-	-	-	(8 940)	(8 940)	-	(8 940)
Остаток на 30 июня 2025 года	2	26 367	(1)	28 669	55 037	808	55 845

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025	2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за период		(8 940)	(1 497)
Корректировки:			
Амортизация		459	450
Прибыль от выбытия основных средств	8	(54)	(41)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	8	(9)	(39)
Прибыль от выбытия объектов недвижимости в стадии строительства	8	(31)	(6)
(Восстановление убытка)/ убыток от обесценения запасов	12	(2 409)	1 374
Убыток от выбытия нематериальных активов	8	28	-
Изменения в резервах под ожидаемые кредитные убытки		153	244
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		504	1 470
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	8	279	(3)
Прибыль от списания кредиторской задолженности	8	(43)	-
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	8	(24)	-
Экономия на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу, признанная в выручке		(7 818)	(3 207)
Финансовые расходы, нетто	9	25 087	9 746
(Доход)/расход по налогу на прибыль	10	(1 434)	811
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах		5 748	9 302
Изменения запасов	12	8 759	9 449
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	13	(2 591)	(7 296)
Изменение активов по договорам *	5	(38 402)	(30 474)
Изменение затрат на заключение договоров		114	(1 182)
Изменение будущей экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу		407	(2 000)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	19	(629)	(16 092)
Изменения обязательств по договорам	5	969	3 849
Изменение резервов	17	976	236
Поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(24 649)	(34 208)
Налог на прибыль уплаченный		(1 659)	(2 161)
Проценты уплаченные		(8 042)	(5 342)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(34 350)	(41 711)

МКПАО «Эталон Групп»
*Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (неаудированный)*

млн. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2 025	2 024
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от выбытия основных средств		594	677
Поступления от выбытия инвестиционной недвижимости		3	43
Проценты полученные		883	649
Приобретение основных средств и нематериальных активов		(2 424)	(1 640)
Выдача займов		(2 911)	(370)
Погашение займов выданных		2 703	-
Прочие инвестиции		(23)	-
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(1 175)	(641)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Получение кредитов и займов	16	51 677	51 071
Погашение кредитов и займов *	16	(14 598)	(11 014)
Платежи по арендным обязательствам, не включая проценты		(223)	(426)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		36 856	39 631
Чистый поток денежных средств и их эквивалентов		1 331	(2 721)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		4 320	9 724
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(7)	(4)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	14	5 644	6 999

* Статья «Погашение заемных средств» за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2025 года, не включает погашение проектного финансирования в размере 16 598 млн. руб. (шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 12 938 млн. руб.), учтенное путем взаимозачета денежных средств, полученных с эскроу-счетов. Зачет отражен в операционной деятельности в составе изменения активов по договорам.

1 Общие положения

Организационная структура и деятельность

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 выручка от продажи недвижимости выше во втором полугодии, чем за первые шесть месяцев года, при этом влияние на чистую прибыль не является линейным.

Информация о Группе и сторонах, обладающих конечным контролем над ней, не изменилась по сравнению с информацией, раскрытой в консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

15 декабря 2023 года годовым общим собранием акционеров компании Эталон Групп ПИЭЛСИ было принято решение о смене места регистрации с республики Кипр на специальный административный район (САР) на острове Октябрьский Калининградской области. После отчетной даты процесс редомициляции Компании в Россию завершился и произошло изменение ее названия на МКПАО «Эталон Групп».

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.

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, юридическим и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов. В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело, в частности, к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг и к снижению котировок на финансовых рынках. Существует риск дальнейшего расширения санкций, что может негативно сказаться на экономической ситуации в стране.

Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

В частности, российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки.

Влияние этих и дальнейших событий на будущую деятельность и финансовое положение Группы на данном этапе трудно определить.

На 30 июня 2025 года ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации (ЦБ) составила 20% (на 31 декабря 2024 года: 21%). 25 июля 2025 года ЦБ понизил ключевую ставку до 18%. Высокая ключевая ставка приводит к снижению доступности кредитования, в частности, ипотечного, что оказывает негативное влияние на деятельность Группы.

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность 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

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность составлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности №34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее «МСФО 34»).

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание аудированной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в частности, учетную политику и детальную информацию по отдельным показателям отчетности в случае отсутствия существенных изменений в их сумме или природе, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

б) Принцип исторической стоимости

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципами учета по исторической стоимости.

с) Принцип непрерывности деятельности

Руководство подготовило промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность 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, сокращение рыночной капитализации Компании, доступные и неиспользованные источники кредитования по состоянию на дату анализа, 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.

Группа имеет положительный чистый оборотный капитал, что свидетельствует о способности Группы погашать свои обязательства.

Повторяющийся чистый отток денежных средств по операционной деятельности является следствием специфики отражения операций по погашению проектного финансирования, обеспеченного денежными средствами на эскроу-счетах. 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.

Также чистый отток вызван опережающим ростом инвестиций в строительство, в том числе запуском новых проектов, выражающийся в оттоке денежных средств по строкам запасов, активов по договорам, кредиторской задолженности, по сравнению с поступлением денежных средств при раскрытии с эскроу-счетов по завершении проектов.

На чистый отток денежных средств повлиял существенный рост процентных расходов, связанный с ростом ключевой ставки Центрального банка России (ЦБ РФ) с 16% до 21% в 2024 году.

В своих прогнозах финансовой устойчивости Группа ориентируется на долгосрочный прогноз ключевой ставки ЦБ, в котором существенное снижение ставок ожидается на горизонте 2026-2027 год. При реализации данного прогноза и снижении ключевой ставки до 15% в 2026 году, обслуживание существующего корпоративного долга будет возможно без дополнительных заимствований. Если же высокие ставки сохранятся на более длинном временном горизонте, то Группе может потребоваться привлечение дополнительного корпоративного долгового финансирования, доступ к которому до определенных пределов будет сохраняться у Группы благодаря наличию запаса прогнозного соотношения долг/ EBITDA.

Группа планирует компенсировать негативный эффект на финансовый результат от роста процентных расходов за счет увеличения объемов деятельности и, как следствие, роста валовой и операционной прибыли.

В 2025 году ключевая ставка ЦБ РФ снизилась с 21% до 18%.

По состоянию на 30 июня 2025 года отношение чистого корпоративного долга к показателю «скорректированная EBITDA» незначительно изменилось по сравнению с предыдущей отчетной датой.

После отчетной даты Группа завершила сделки по продаже отдельно стоящих объектов коммерческой недвижимости, по условиям которых денежное вознаграждение в размере 8 221 млн. руб. будет получено до 30.06.2026 года, что также окажет существенное положительное влияние на денежные потоки Группы на горизонте 12 месяцев после отчетной даты.

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

Доступность и стоимость финансирования

Займы балансовой стоимостью 178 438 млн. руб. или 87% от общих непогашенных займов по состоянию на 30 июня 2025 года привязаны к ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации (займы с переменной процентной ставкой). Кредитные договоры Группы определяют пониженную процентную ставку для долговых обязательств, покрытых остатком на эскроу-счетах.

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 сокращать расходы на обслуживание займов.

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 прибыльности операций Группы и доступность финансовых ресурсов, Группа пришла к заключению об обоснованности применения допущения о непрерывности деятельности при составлении консолидированной финансовой отчетности.

д) Использование профессиональных суждений, расчетных оценок и допущений

При составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО 34 руководство использовало профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, имеющие отношение к вопросам отражения активов и обязательств, доходов и расходов, и раскрытия информации об условных активах и обязательствах. 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 2024 года.

е) Изменения классификации, изменения в учетной политике, исправление ошибок

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев 2025 года Группа исправила ошибки в отношении отражения субсидий по договорам с покупателями объектов недвижимости в сумме 1 424 млн. руб.

Группа включала расходы по субсидированию договоров на приобретение объектов недвижимости в состав контрактных обязательств в полном объеме. Группа провела детальный анализ договоров на предмет наличия по ним активов и обязательств на отчетную дату и выделила долю расходов по субсидированию, относящуюся к контрактным активам.

Ошибка была исправлена путем пересмотра сравнительных показателей за предыдущий период, как представлено ниже.

млн. руб.	31 декабря 2024		
	До корректировки представления	Корректировка представления	После корректировки представления
Оборотные активы			
Активы по договорам	70 852	1 424	72 276
Итого активы по договорам	70 852	1 424	72 276
Краткосрочные обязательства			
Обязательства по договорам	12 022	1 424	13 446
Итого краткосрочные обязательства	12 022	1 424	13 446

f) Стандарты и поправки, вступившие в силу в текущем отчетном периоде

В текущем периоде Группа применила указанные ниже поправки к стандартам МСФО и Разъяснениям, выпущенным СМСФО, которые действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года и позже.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»
- Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»

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

3 Основные положения учетной политики

При подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности были использованы те же принципы учетной политики, презентация и порядок вычислений, которые применялись при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года и новые стандарты.

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 по сравнению с оценками и допущениями, на основании которых была подготовлена консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

4 Операционные сегменты

В Группе представлены пять отчетных сегментов, как указано ниже, которые являются ее операционными сегментами. Операционные сегменты предлагают различные товары и услуги, а также управляются отдельно, поскольку имеют различный характер процессов производства и методы распространения продукции и услуг. 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, в разрезе регионов присутствия Группы:
 - Регион Санкт-Петербург;
 - Регион Москва;
 - Прочие регионы.
- *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, 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 и 2024 года.

Руководство оценивает результаты отчетных сегментов по валовой прибыли – как показателю, на основании которого принимаются операционные решения и оценивается эффективность деятельности.

Результаты отчетного сегмента «Жилая недвижимость» оцениваются по валовой прибыли, скорректированной с учетом распределения цены сделки по покупке АО «Эталон-Финанс» (до 4 апреля 2022 года – АО «Лидер Инвест»).

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.

а) Информация об отчетных сегментах

	<u>Жилая недвижимость</u>		<u>Подрядное строительство</u>		<u>Прочее</u>		<u>Итого</u>	
	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.	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Выручка от внешних покупателей	66 163	49 638	752	769	10 498	6 953	77 413	57 360
Включая:								
Регион Санкт-Петербург	15 359	15 240						
Регион Москва	35 470	25 799						
Прочие регионы	15 334	8 599						
Межсегментная выручка	-	-	29 049	13 342	664	760	29 713	14 102
Итого сегментная выручка	66 163	49 638	29 801	14 111	11 162	7 713	107 126	71 462
Валовая прибыль, скорректированная на распределение цены сделки (PPA) по приобретению "Эталон-Финанс"	21 535	18 730	36	29	(368)	1 440	21 203	20 199
Включая:								
Регион Санкт-Петербург	6 517	7 056						
Регион Москва	12 556	9 046						
Прочие регионы	2 462	2 628						
Валовая прибыль, скорректированная на PPA, %	33%	38%						
Включая:								
Регион Санкт-Петербург	42%	46%						
Регион Москва	35%	35%						
Прочие регионы	16%	31%						

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

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Выручка		
Общая выручка отчетных сегментов	107 126	71 462
Исключение выручки от продаж между сегментами	(29 713)	(14 102)
Консолидированная выручка	77 413	57 360
Сверка валовой прибыли, скорректированной на распределение цены сделки по приобретению "Эталон-Финанс" (РРА) с убытком до налогообложения		
Итого прибыль отчетных сегментов, скорректированная на РРА	21 203	20 199
РРА в составе себестоимости	(316)	(631)
Консолидированная валовая прибыль	20 887	19 568
Нераспределенные суммы		
Общехозяйственные и административные расходы	(3 498)	(3 702)
Коммерческие расходы	(3 784)	(2 965)
Убыток от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности	(153)	(244)
Прочие доходы	3 009	260
Прочие расходы	(1 244)	(2 387)
Процентные финансовые доходы	1 392	3 046
Финансовые расходы	(26 479)	(12 792)
Доля в убытке от объекта инвестиций, учтенного методом долевого участия	(504)	(1 470)
Консолидированный убыток до налогообложения	(10 374)	(686)

5 Выручка

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Выручка от реализации квартир, признаваемая в момент времени	13 509	12 243
Выручка от реализации квартир, признаваемая в течение времени	44 146	31 944
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в момент времени	812	488
Выручка от продажи встроенных коммерческих помещений, признаваемая в течение времени	4 744	1 980
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в момент времени	1 262	2 016
Выручка от продажи мест в паркингах, признаваемая в течение времени	1 690	967
<i>Итого выручка в сегменте "Жилая недвижимость" (примечание 5 (а))</i>	<u>66 163</u>	<u>49 638</u>
Выручка по долгосрочным договорам на строительство, признаваемая в течение времени	750	768
Выручка по краткосрочным договорам на строительство, признаваемая в момент времени	<u>2</u>	<u>1</u>
<i>Итого выручка в сегменте "Подрядное строительство" (примечание 5 (а))</i>	<u>752</u>	<u>769</u>
Выручка от реализации строительных материалов, признаваемая в момент времени	3 795	2 305
Выручка от реализации отдельно стоящих коммерческих помещений, признанная в момент времени	1 650	-
Прочая выручка, признаваемая в течение времени	<u>4 723</u>	<u>4 247</u>
<i>Итого прочая выручка (примечание 5 (а))</i>	<u>10 168</u>	<u>6 552</u>
Итого выручка по договорам с покупателями	<u>77 083</u>	<u>56 959</u>
Выручка от аренды (примечание 5 (а))	<u>330</u>	<u>401</u>
Итого выручка	<u>77 413</u>	<u>57 360</u>

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

Остатки по договорам

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

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Торговая дебиторская задолженность	14 244	11 207
Активы по договорам	94 317	72 276
Обязательства по договорам	(14 415)	(13 446)

Активы по договорам в основном относятся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы, но не выставленные счета, на отчетную дату по договорам с покупателями недвижимости, расчёты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. Группа получает право на получение денежных средств, размещенных покупателями на счетах эскроу, в момент завершения строительства объектов недвижимости. В этот момент право на оплату становится безусловным, и активы по договорам переходят в состав торговой дебиторской задолженности. В результате раскрытия счетов эскроу происходит погашение дебиторской задолженности.

Обязательства по договорам включают полученные авансы от покупателей, в том числе превышение поступления денежных средств от раскрытия счетов эскроу над величиной активов по договорам, а также корректировку дополнительной экономии на процентах по заключенным договорам проектного финансирования с использованием счетов эскроу.

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

млн. руб.	2025		2024	
	Активы по договорам	Обязательства по договорам	Активы по договорам	Обязательства по договорам
Остаток на 1 января	72 276	(13 446)	32 066	(9 411)
Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в сальдо обязательств по договорам на начало периода	-	4 740	-	5 429
Увеличение за счет денежных средств полученных, за исключением сумм, признанных в составе выручки в течение периода	-	(5 709)	-	(9 278)
Реклассификация из активов по договорам на начало периода в дебиторскую задолженность	(19 844)	-	(14 702)	-
Увеличение в результате заключения новых договоров и изменения процента завершенности за вычетом реклассификации из активов по договорам, возникших в течение периода, в дебиторскую задолженность	41 606	-	26 693	-
Значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15	279	-	93	-
Остаток на 30 июня	94 317	(14 415)	44 150	(13 260)
Изменение за период	22 041	(969)	12 084	(3 849)

В следующей таблице показана ожидаемая выручка по уже заключенным договорам с покупателями, которая должна быть признана в будущем, и которая относится к невыполненным (или не полностью выполненным) обязанностям к исполнению на отчетную дату.

По состоянию на 30 июня

2025 года

млн. руб.

	2025	2026	2027	2028	2029	Итого
Жилая недвижимость	45 439	34 163	13 961	1 144	13	94 720
Подрядное строительство	920	138	-	-	-	1 058
Итого	46 359	34 301	13 961	1 144	13	95 778

По состоянию на 31 декабря

2024 года

млн. руб.

	2 025	2 026	2 027	2 028	2 029	Итого
Жилая недвижимость	71 153	27 426	10 622	277	5	109 483
Подрядное строительство	1 631	1 318	-	-	-	2 949
Итого	72 784	28 744	10 622	277	5	112 432

По состоянию на 30 июня 2025 года капитализированные затраты на заключение договоров с покупателями в размере 1 797 млн. руб. будут признаны в составе коммерческих расходов по прошествии более 12 месяцев с отчетной даты (30 июня 2024 года: 843 млн. руб.), а активы по договорам по строительным проектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты составляют 4 182 млн. руб. (30 июня 2024 года: 2 247 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 на 30 июня 2025 года 12 532 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года в сумме 8 593 млн. руб.)

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

В первом полугодии 2025 года Группа пересмотрела плановые бюджеты строительства объектов недвижимости ввиду значительного удорожания строительных материалов и рабочей силы. Влияние пересмотра бюджетов на величину контрактных активов на 1 января 2025 года оценено Группой в сумме 1 476 млн. руб. в сторону уменьшения.

В отношении рыночного риска Группа не ожидает существенного снижения рыночных цен на построенные ею объекты недвижимости 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, 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 МСФО (IFRS) 15, 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	
	2025	2024
Расходы на проектирование, строительство и инженерную инфраструктуру	34 923	23 129
Стоимость земельных участков	6 180	4 512
Расходы на строительство объектов социальной инфраструктуры	1 596	942
Прочие расходы	2 245	2 773
<i>Итого себестоимость продаж в сегменте "Жилая недвижимость"</i>	<i>44 944</i>	<i>31 356</i>
Себестоимость продаж в сегменте "Подрядное строительство"	716	740
Себестоимость продаж в сегменте "Прочие операции"	10 866	5 696
Итого себестоимость продаж	56 526	37 792

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 6 755 млн. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 4 931 млн. руб.). Расходы на амортизацию строительной техники и оборудования составили 290 млн. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 315 млн. руб.).

7 Общехозяйственные и административные расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Заработная плата и взносы во внебюджетные фонды	2 110	2 351
Услуги	213	247
Амортизация	284	267
Расходы на ИТ и связь	295	132
Аудиторские и консультационные услуги	143	147
Ремонтно-эксплуатационные расходы	105	73
Материалы	72	61
Прочие налоги	46	60
Банковские услуги и комиссии	60	48
Прочие расходы	170	316
Итого	3 498	3 702

8 Прочие доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Прочие доходы		
Восстановление резерва под убытки от обесценения запасов	2 409	-
Штрафы и пени полученные	439	171
Прибыль от выбытия основных средств	54	41
Прибыль от списания кредиторской задолженности	43	-
Прибыль от выбытия объектов незавершенного строительства	31	6
Переоценка резерва под обесценение авансов выданных	24	-
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	9	39
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	-	3
Прочие доходы	3 009	260
Прочие расходы		
млн. руб.		
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		
	2 025	2 024
Прочие налоги	(463)	(318)
Стоимость объектов социальной инфраструктуры реализованных проектов	(279)	-
Прочие расходы	(225)	(231)
Расходы после сдачи объекта	(115)	(211)
Расходы на благотворительность	(84)	(86)
Штрафы и неустойки	(50)	(162)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(28)	(5)
Убыток от обесценения запасов	-	(1 374)
Прочие расходы	(1 244)	(2 387)
Прочие расходы, нетто	1 765	(2 127)

9 Финансовые доходы и расходы

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Признанные в составе прибыли и убытка		
Финансовые доходы		
Процентные доходы по методу эффективной процентной ставки:		
-Банковские депозиты – по амортизированной стоимости	703	616
-Денежные средства и их эквиваленты (кроме банковских депозитов)	180	33
-Процентный доход (значительный компонент финансирования по МСФО (IFRS) 15)	279	93
-Амортизация дисконта по дебиторской задолженности	133	80
Доход по гарантии, выданной по займу совместного предприятия	97	102
Итого процентный доход от финансовых активов, оцененных по амортизированной стоимости	1 392	924
Переоценка стоимости опциона на выкуп оставшейся доли в совместном предприятии	-	71
Изменение справедливой стоимости займа от совместного предприятия	-	1 732
Доходы от списания кредиторской задолженности	-	315
Прочие финансовые доходы	-	4
Финансовые доходы - прочие доходы	-	2 122
Финансовые расходы		
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости:		
- Процентные расходы – по кредитам и займам, в том числе:	(22 289)	(10 629)
Стоимость корпоративного долга	(8 633)	(4 668)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – по льготной ставке	(3 996)	(1 783)
Стоимость задолженности по проектному финансированию – корректировка до базовой ставки	(9 660)	(4 178)
- Амортизация дисконта по прочей кредиторской задолженности	(1 690)	(1 618)
- Процентные расходы по аренде	(700)	(488)
Изменение справедливой стоимости займа от совместного предприятия	(1 453)	-
Переоценка стоимости опциона на выкуп оставшейся доли в совместном предприятии	(289)	-
Убыток от обесценения финансовых инструментов и авансов выданных	-	(54)
Чистый убыток по курсовым разницам	(4)	(3)
Прочие финансовые расходы	(54)	-
Финансовые расходы	(26 479)	(12 792)
Чистые финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка	(25 087)	(9 746)

10 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка Компании в отчетном периоде согласно Закону «О налоге на прибыль» Республики Кипр составляла 12,5%. Применимая ставка для кипрских дочерних организаций составляет 12,5%. Для российских компаний в составе группы применимая ставка налога на прибыль составляет 25% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 20%).

Расход по налогу на прибыль млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	2 277	1 690
Восстановлено за прошлые периоды	(4)	(22)
	<u>2 273</u>	<u>1 668</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(3 707)	(857)
(Доход)/расход по налогу на прибыль	(1 434)	811

Сверка расхода по налогу на прибыль и результатов умножения бухгалтерской прибыли на применимую ставку процента налога 25% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 20%):

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Убыток до налогообложения	(10 374)	(686)
Налог по установленной ставке 25 %, 20 %	(2 594)	(137)
<i>Корректировки на:</i>		
Восстановлено за прошлые периоды	(4)	(22)
Списание ранее признанных отложенных налоговых активов	-	(27)
Непризнанные налоговые активы по налоговым убыткам	120	-
Расходы, не принимаемые для целей налогообложения, нетто, в том числе:	1 044	997
- Проценты по кредитам на финансирование сделки по приобретению АО "Эталон-Финанс"	-	167
- Амортизация дисконта по кредиторской задолженности	-	51
- Доля Группы в результатах деятельности совместных предприятий	126	294
- Прочие расходы, не подлежащие вычету в налоговых целях	918	485
(Доход)/расход по налогу на прибыль	(1 434)	811

Группа проводит сверку по налоговой ставке в размере 25%, которая применяется в Российской Федерации, а не по национальной налоговой ставке материнской компании в Республике Кипр (12,5%), поскольку источником большей части облагаемого налогом дохода Группы является Российская Федерация.

11 Нематериальные активы

млн. руб.	Будущая экономия при подключе- нии к сетям	Программное обеспечение	Будущее право на льготу по аренде земель- ных участков	Клиент- ская база	Итого
Первоначальная стоимость					
На 1 января 2024 года	2 547	405	-	43	2 995
Поступления	-	90	3 594	-	3 684
На 30 июня 2024 года	2 547	495	3 594	43	6 679
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 года	2 547	522	5 702	43	8 814
Накопленная амортизация					
На 1 января 2024 года	(26)	(8)	-	(5)	(39)
Начисленная амортизация	(35)	(6)	-	-	(41)
На 30 июня 2024 года	(61)	(14)	-	(5)	(80)
На 1 января 2025 года	(104)	(38)	-	(7)	(149)
Начисленная амортизация	(51)	(25)	-	-	(76)
На 30 июня 2025 года	(155)	(63)	-	(7)	(225)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2024 года	2 521	397	-	38	2 956
На 30 июня 2024 года	2 486	481	3 594	38	6 599
На 1 января 2025 года	2 443	441	3 794	36	6 714
На 30 июня 2025 года	2 392	459	5 702	36	8 589

В первом и втором полугодиях 2024 года Группа приобрела 51% доли в двух обществах с ограниченной ответственностью для совместной реализации со вторыми участниками обществ инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда - складских помещений в Подмосковье. В 2024 и 2025 годах компания Группы, совместно с этими обществами, заключила соглашения о реализации инвестиционных проектов по созданию мест приложения труда с Правительством Москвы, дающие право на получение льготы по оплате арендной платы за аренду земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов в проекте «Shagal» в Москве.

На основе анализа условий сделок Группа пришла к выводу, что приобретенные доли в обществах с ограниченной ответственностью не образуют отдельный бизнес, а все сделки учитываются как приобретение нематериальных активов, дающих право, в случае соблюдения условий инвестиционных проектов, уменьшить платежи за аренду земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов.

12 Запасы

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024 *
Запасы в стадии строительства		
Собственные квартиры в стадии строительства	100 265	102 243
Встроенные коммерческие помещения в стадии строительства	23 620	22 074
Места в паркингах в стадии строительства	12 125	10 684
	136 010	135 001
Резерв под обесценение запасов в стадии строительства	(4 026)	(3 541)
Итого запасы в стадии строительства	131 984	131 460
Запасы - готовая продукция		
Собственные квартиры	6 777	11 689
Встроенные коммерческие помещения	1 475	1 121
Отдельно стоящие коммерческие помещения	-	3 903
Места в паркингах	4 237	5 456
	12 489	22 169
Резерв под обесценение готовой продукции	(1 541)	(4 435)
Итого запасы - готовая продукция	10 948	17 734
Прочие запасы		
Строительные материалы	3 019	2 776
Отдельно стоящие коммерческие помещения в стадии строительства	5 668	5 835
Прочее	698	570
	9 385	9 181
Резерв под обесценение прочих запасов	(10)	(10)
Итого прочие запасы	9 375	9 171
Итого	152 307	158 365

Объекты недвижимости в стадии строительства на сумму 109 874 млн. руб. относятся к строительным проектам, которые будут завершены в срок более 12 месяцев после отчетной даты (31 декабря 2024 года: 103 749 млн. руб.).

При реализации нескольких проектов застройки Группе необходимо построить и передать городским властям объекты социальной инфраструктуры. По состоянию на 30 июня 2025 года стоимость объектов социальной инфраструктуры составила 767 млн. руб. и включена в состав готовой продукции и объектов незавершенного строительства (31 декабря 2024 года: 861 млн. руб.). Объекты социальной инфраструктуры отражаются в составе себестоимости продаж квартир, к которым относятся данные объекты социальной инфраструктуры.

* Сравнительные данные на 31 декабря 2024 года были пересмотрены - помещение торгового центра балансовой стоимостью 3 903 млн. руб. было перенесено из встроенных коммерческих помещений в отдельно стоящие коммерческие помещения.

а) Резерв под обесценение запасов

Ниже показаны изменения в резерве под обесценение запасов:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	7 986	7 123
Начисление резерва	1 238	3 908
Восстановление резерва	(3 647)	(3 045)
Остаток на 30 июня	5 577	7 986

По состоянию на 30 июня 2025 года в результате тестирования чистой стоимости реализации была получена сумма, которая была меньше балансовой стоимости на 5 577 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 7 986 млн. руб.) и на соответствующую сумму был признан резерв в составе прочих расходов (Примечание 8).

По состоянию на 30 июня 2025 года стоимость парковочных мест до вычета резерва под обесценение составляет 16 362 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 16 139 млн. руб.).

На 30 июня 2025 года резерв под обесценение парковочных мест составил 4 591 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 5 023 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 – 21,5% годовых (взвешенная ипотечная ставка на вторичном рынке недвижимости) (31 декабря 2024 года: 24%);
- Темпы инфляции – 4,00% - 9,20% годовых (31 декабря 2024 года: 4,00% - 9,20% 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 2025			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	(38)
Рост ставки инфляции	2%	-1%	46
Снижение оборачиваемости готовой продукции, в годах	(1)	0%	(1)
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	1%	(30)

31 декабря 2024 года			
Изменение показателя	Влияние на резерв под обесценение	В денежном эквиваленте (млн. руб.)	
Рост ставки дисконтирования	2%	1%	42
Рост ставки инфляции	2%	-1%	(75)
Снижение оборачиваемости готовой продукции	(1)	3%	178
Снижение выручки от продажи мест в паркингах по не законтрактованным площадям	-2%	0%	22

б) Залоги

По состоянию на 30 июня 2025 года запасы, балансовая стоимость которых составила 111 661 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 120 330 млн. руб.), переданы в залог под обеспечение кредитов и проектного финансирования, см. примечание 16.

с) Платежи на приобретение строительных проектов (земельные участки)

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Затраты на приобретение прав на земельные участки в отчетном периоде	2 839	18 215
включая платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков	1 790	770
Арендные платежи за земельные участки	191	220
Итого	3 030	18 435

13 Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	4 424	2 987
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(3)	(3)
Долгосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	4 421	2 984
Прочая дебиторская задолженность	255	115
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(8)	(9)
Прочая долгосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	247	106
Авансы, выданные поставщикам	-	-
Итого долгосрочная дебиторская задолженность	4 668	3 090
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	10 703	9 031
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по торговой дебиторской задолженности	(880)	(808)
Краткосрочная торговая дебиторская задолженность за вычетом резерва	9 823	8 223
Авансы выданные	13 302	16 222
Резерв под обесценение авансов выданных	(241)	(265)
Краткосрочные авансы выданные за вычетом резерва	13 061	15 957
НДС к возмещению	15 854	13 138
Прочие налоги к возмещению	89	234
Прочая дебиторская задолженность связанных сторон	408	116
Прочая дебиторская задолженность	2 343	2 862
	18 694	16 350
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочей дебиторской задолженности	(891)	(1 072)
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность за вычетом резерва	17 803	15 278
Итого краткосрочная дебиторская задолженность	40 687	39 458
Итого	45 355	42 548

По состоянию на 30 июня 2025 года нефинансовые активы, представленные авансами поставщикам, НДС, прочими налогами к возмещению составили 29 004 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 29 329 млн. руб.).

14 Денежные средства и их эквиваленты

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Денежные средства в банках, в рублях	1 304	827
Денежные средства в банках, прочая валюта	1	1
Переводы в пути	-	10
Краткосрочные депозиты (со сроком менее 3-х месяцев)	4 339	3 482
Итого	5 644	4 320

По состоянию на 30 июня 2025 года наиболее существенная часть денежных средств и их эквивалентов, размещенных в одном банке, составила 2 041 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 2 173 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2025 года часть краткосрочных депозитов в валюте в сумме 48 млн. руб. ограничена в использовании. (31 декабря 2024 года: 55 млн. руб.).

На 30 июня 2025 года процентные ставки по краткосрочным депозитам варьировались от 15,7% до 20,65% годовых (31 декабря 2024 года: от 15,7% до 23,00% годовых).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах – дополнительная информация

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Эскроу-счета	109 302	112 289

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

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	112 289	77 440
Поступление денежных средств на эскроу-счета	23 124	62 975
Приобретение дочерней организации	-	932
Раскрытие эскроу-счетов	(26 111)	(29 058)
Остаток на 30 июня	109 302	112 289

15 Капитал и резервы**а) Дивиденды**

В первом полугодии 2025 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды (в первом полугодии 2024 года - не объявляла и не выплачивала).

Сложная геополитическая обстановка, санкции и взаимные ограничения, в том числе на переводы денежных средств через международные платежные и клиринговые системы, существенно влияют на возможность Группы выплачивать дивиденды всем группам акционеров. Руководствуясь принципом равного обращения со всеми акционерами, Совет директоров Компании отложил рассмотрение вопроса о выплате дивидендов до снятия действующих ограничений.

б) 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 383 441 416 штуки (в первом полугодии 2024 года: 383 441 416 штуки). У Компании нет акций с потенциальным разводняющим эффектом.

16 Кредиты и займы

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

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Обеспеченные банковские кредиты	31 631	33 392
Обеспеченное проектное финансирование	91 612	70 174
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	256	733
Необеспеченные выпущенные облигации	15 839	21 263
Всего обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости	139 338	125 562
<i>Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</i>		
Прочие необеспеченные кредиты	7 718	6 211
Всего обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	7 718	6 211
Всего долгосрочные обязательства	147 056	131 773
Краткосрочные обязательства		
<i>Оцениваемые по амортизированной стоимости</i>		
Краткосрочная часть обеспеченных банковских кредитов	2 148	2 017
Краткосрочная часть обеспеченного проектного финансирования	36 609	32 952
Краткосрочная часть необеспеченных банковских и прочих кредитов	2 177	2 658
Краткосрочная часть необеспеченных выпущенных облигаций	14 730	4 671
Краткосрочная часть цифровых финансовых активов	2 535	2 522
Всего краткосрочные обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости	58 199	44 820

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 2025		31 декабря 2024	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты							
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,65% - 4,51%	2026	51 075	49 689	49 702	46 129
Обеспеченный банковский кредит	рубль	КС ЦБ РФ + 3,50%	2031	33 928	33 779	35 571	35 409
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 3,05% - 3,10%	2030	31 666	28 971	16 151	12 716
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,75% - 6,0%	2028	25 719	21 304	16 804	12 843
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ + 2,70% - 4,0%	2027	22 446	17 215	17 319	11 164
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - КС ЦБ РФ +3,0% - 5,98%	2025	8 122	8 072	17 145	16 872
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 14,44%	2027	3 468	2 970	2 786	2 012
Обеспеченное проектное финансирование	рубль	0,01% - 7,65%	2025	-	-	1 414	1 390
Итого обеспеченные банковские кредиты				176 424	162 000	156 892	138 535

				30 июня 2025		31 декабря 2024	
млн. руб.		Номинальная процентная ставка на	Год	Номинальная	Балансовая	Номинальная	Балансовая
	Валюта	30 июня	погашения	стоимость	стоимость	стоимость	стоимость
Необеспеченные банковские и прочие кредиты							
Необеспеченный заем от совместного предприятия	рубль	КС ЦБ РФ + 6,0%	2031	11 494	7 718	10 886	6 211
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	25,30% - КС ЦБ РФ + 4,30%	2025	2 116	2 116	2 416	2 416
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,00%	2026	188	188	4	4
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% - 10,0%	2028	66	66	499	499
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,01% - 20,0%	2025	59	59	201	201
Необеспеченные банковские и прочие кредиты	рубль	0,0% -10,0%	2027	4	4	271	271
Итого необеспеченные банковские и прочие кредиты				13 927	10 151	14 277	9 602
Необеспеченные выпущенные облигации							
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	9,10% - 13,70%	2026	15 768	15 738	17 981	17 925
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	КС ЦБ РФ + 3,0%	2027	8 091	8 052	8 089	8 009
Необеспеченные выпущенные облигации	рубль	25,50%	2027	6 844	6 779	-	-
Цифровые финансовые активы	рубль	КС ЦБ РФ + 2,20% - 2,75%	2025	1 523	1 522	1 524	1 516
Цифровые финансовые активы	рубль	19,50%	2025	1 013	1 013	1 013	1 006
Итого необеспеченные выпущенные облигации				33 239	33 104	28 607	28 456
Итого				223 590	205 255	199 776	176 593

По состоянию на 30 июня 2025 года средневзвешенная номинальная процентная ставка по текущему кредитному портфелю составила 12,9% годовых (31 декабря 2024 года: 11,51% годовых).

Банковские кредиты обеспечены запасами балансовой стоимостью 111 661 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 120 330 млн. руб.) (см. Примечание 9), залогами акций и долей дочерних компаний, которые совместно представляют собой 101 294 млн. руб. в чистых активах¹ (31 декабря 2024 года: 108 168 млн. руб.).

По состоянию на 30 июня 2025 года сумма неиспользованной кредитной линии, которая в будущем может быть использована для операционной деятельности и расчета по капитальным обязательствам, составляет 115 070 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 147 582 млн. руб.).

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

По состоянию на 30 июня 2025 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банка на отчетную дату. По состоянию на 31 декабря 2024 года также были получены отказы от претензий со стороны банка.

17 Резервы

млн. руб.	Резерв на строительство социальных объектов	Резерв на перенесен- ные работы	Резерв на гарантий- ный ремонт	Резерв по судебным искам	Итого
Остаток на 1 января 2024 года	6 913	766	366	239	8 284
Начисление резерва	71	839	1	107	1 018
Использование резерва	(424)	(946)	(20)	(13)	(1 403)
Высвобождение дисконта	730	-	-	-	730
Восстановление резерва	-	12	-	(127)	(115)
Остаток на 30 июня 2024 года	7 290	671	347	206	8 514
Остаток на 1 января 2025 года	10 804	760	208	420	12 192
Начисление резерва	1 532	836	9	66	2 443
Использование резерва	(1 311)	(865)	(28)	(21)	(2 225)
Высвобождение дисконта	1 219	-	-	-	1 219
Восстановление резерва	-	(2)	(10)	(194)	(206)
Остаток на 30 июня 2025 года	12 244	729	179	271	13 423
Долгосрочные резервы	-	-	179	-	179
Краткосрочные резервы	12 244	729	-	271	13 244
Остаток на 30 июня 2025 года	12 244	729	179	271	13 423

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

а) 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.

б) 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.

в) 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.

г) 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.

18 Доходы будущих периодов

Как описано в примечании 11, в 2024 и 2025 годах Группа получила право на отсрочку платежей и льготу (освобождение от уплаты) неуплаченных частей платежей по аренде земельных участков под строительство многоквартирных жилых домов проекта «Shagal» в Москве. Льгота будет предоставлена в случае выполнения условий соглашений о реализации инвестиционных проектов, предусматривающих строительство и последующую эксплуатацию мест приложения труда в Московской области.

Льготы отражены в составе доходов будущих периодов в качестве государственных субсидий. По состоянию на 30 июня 2025 года Группа обладает разумной уверенностью, что условия предоставления государственных субсидий соблюдаются, в связи с чем задолженность по аренде земельных участков была отражена в составе долгосрочных доходов будущих периодов. Доход будет признан в составе прибыли или убытка после завершения строительства мест приложения труда.

В следующей таблице представлена информация об изменениях в доходах будущих периодов в течение отчетного периода:

млн. руб.	2025	2024
Остаток на 1 января	7 497	-
Перенесено из арендных обязательств	4 738	7 527
Коммиссионное вознаграждение по банковским гарантаниям	(63)	(30)
Остаток на 30 июня	12 172	7 497

19 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
<i>Долгосрочная</i>		
Торговая кредиторская задолженность	1 095	1 915
Арендные обязательства	4 410	9 362
Прочая кредиторская задолженность и прочие финансовые обязательства	302	334
	5 807	11 611
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам	14 415	13 446
Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков	1 073	244
Торговая кредиторская задолженность	7 919	8 892
НДС к уплате	12 384	9 849
Задолженность по заработной плате	1 439	1 796
Прочие налоги к уплате	795	669
Арендные обязательства	1 427	1 637
Финансовые гарантии	924	1 021
Прочая кредиторская задолженность	5 923	5 381
	31 884	29 489
Итого	52 106	54 546

Обязательства по договорам представляют собой авансы от покупателей.

Задолженность по оплате права на льготу по аренде земельных участков представляет собой обязательство Группы по оплате доли в уставном капитале компании, приобретенной с целью совместной реализации инвестиционного проекта по созданию мест приложения труда, дающего право на такую льготу (Примечание 11).

Прочая краткосрочная кредиторская задолженность, в большей части, представлена обязательствами группы по социальным объектам, которые будут погашены платежами городу.

Пояснения о существенных изменениях обязательств по договорам в отчетном периоде указаны в примечании 6.

По состоянию на 30 июня 2025 года, нефинансовые обязательства, представленные обязательствами по договорам, НДС, прочими налогами к уплате составили 27 594 млн. руб. (31 декабря 2024 года: 22 540 млн. руб.).

20 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		
	Амортизиру- ванная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
30 июня 2025 года					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	14 245	14 245	-	11 234	11 234
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 104	2 104	-	1 868	1 868
Займы выданные	198	198	-	170	170
Денежные средства и их эквиваленты	5 644	5 644	5 644	0	5 644
	<u>22 191</u>	<u>22 191</u>	<u>5 644</u>	<u>13 272</u>	<u>18 916</u>
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(33 779)	(33 779)	-	(33 319)	(33 319)
Обеспеченное проектное финансирование	(128 221)	(128 221)	-	(128 028)	(128 028)
Необеспеченные банковские кредиты	(2 433)	(2 433)	-	(2 214)	(2 214)
Необеспеченные выпущенные облигации и ЦФА	(33 104)	(33 104)	(30 831)	-	(30 831)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(24 511)	(24 511)	-	(21 378)	(21 378)
Торговая и прочая кредиторская задолженность (без учета налога к уплате и договорных обязательств)	(18 674)	(18 674)	-	(16 007)	(16 007)
Обязательства по аренде	(5 837)	(5 837)	-	(5 371)	(5 371)
	<u>(222 048)</u>	<u>(222 048)</u>	<u>(30 831)</u>	<u>(184 939)</u>	<u>(215 770)</u>
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(7 718)	(7 718)	-	(7 718)	(7 718)
	<u>(7 718)</u>	<u>(7 718)</u>	<u>-</u>	<u>(7 718)</u>	<u>(7 718)</u>

млн. руб.	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость		
	Амортизированная стоимость	Итого	Уровень 1	Уровень 2	Итого
31 декабря 2024 года					
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Торговая дебиторская задолженность	11 206	11 206	-	8 805	8 805
Прочая дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	2 010	2 010	-	1 786	1 786
Займы выданные	524	524	-	414	414
Денежные средства и их эквиваленты	4 320	4 320	4 320	-	4 320
	18 060	18 060	4 320	11 005	15 325
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости					
Обеспеченные банковские кредиты	(35 409)	(35 409)	-	(32 759)	(32 759)
Обеспеченное проектное финансирование	(103 126)	(103 126)	-	(102 709)	(102 709)
Необеспеченные банковские кредиты	(3 391)	(3 391)	-	(3 031)	(3 031)
Необеспеченные выпущенные облигации	(28 456)	(28 456)	(24 326)	-	(24 326)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(29 541)	(29 541)	-	(25 943)	(25 943)
	(199 923)	(199 923)	(24 326)	(164 442)	(188 768)
Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Прочие необеспеченные кредиты	(6 211)	(6 211)	-	(6 211)	(6 211)
	(6 211)	(6 211)	-	(6 211)	(6 211)

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 2025	31 декабря 2024
Дебиторская задолженность (без учета налогов к возмещению и авансов выданных)	Средневзвешенная ставка по ипотечным кредитам, выданным в течение периода	21,50%	24,00%
Займы выданные			
Необеспеченные банковские кредиты и выпущенные облигации, торговая и прочая кредиторская задолженность	Средневзвешенные процентные ставки по облигациям АО "Эталон-Финанс"	27,73%	31,54%

21 Операции со связанными сторонами

а) Операции с участием руководящих сотрудников и членов их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, ключевые руководящие сотрудники получили следующее краткосрочное вознаграждение, учтенное в составе расходов на персонал:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
млн. руб.	2025	2024
Заработная плата и премии	90	132
	90	132

б) Операции со связанными сторонами под контролем ПАО «АФК Система»

(i) Выручка

	Сумма сделки		Дебиторская задолженность/Авансы полученные	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		30 июня 2025	31 декабря 2024
млн. руб.	2025	2024		
Прочие связанные стороны	101	591	1 131	525
Прочие связанные стороны	613	-	(1 081)	-
	714	591	50	525

(ii) Расходы

млн. руб.	Сумма сделки		Кредиторская задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся			
	2025	2024	30 июня 2025	31 декабря 2024
Прочие связанные стороны	(598)	(26)	222	225
	<u>(598)</u>	<u>(26)</u>	<u>222</u>	<u>225</u>

(iii) Займы

млн. руб.	Сумма займов (выданных)/полученных		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся			
	2025	2024	30 июня 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	85	(391)	5	573
Займы полученные	498	401	(864)	(1 362)
Кредиты полученные	303	604	(2 116)	(2 419)
	<u>886</u>	<u>614</u>	<u>(2 975)</u>	<u>(3 208)</u>

(iv) Прочие операции

млн. руб.	Сумма сделки		Задолженность	
	За 6 месяцев, закончившихся			
	2025	2024	30 июня 2025	31 декабря 2024
Денежные средства и их эквиваленты в связанных банках	185	1 775	30	47
Проценты по депозитам	29	46	-	-
Проценты к оплате	(334)	(169)	(10)	(10)
	<u>(120)</u>	<u>1 652</u>	<u>20</u>	<u>37</u>

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. и начисленные проценты по ставке ЦБ + 6% годовых за период с даты заключения договора. Группа отразила обязательство по договору финансовой гарантии в соответствии с МСФО (IFRS) 9 на 30 июня 2025 года в сумме 924 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года в сумме 1 021 млн. руб.).

В 2024 году Группой был заключен договор залога доли в уставном капитале совместного предприятия, обеспечивающий заем, выданный вторым участником совместного предприятия. Стоимость заложенной доли на 30 июня 2025 года составила 5 395 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 5 899 млн. руб.).

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

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся			
	30 июня		Задолженность	
	Сумма операций			
	2025	2024	30 июня 2025	31 декабря 2024
Финансовые гарантии	(97)	(102)	(924)	(1 021)
Займы полученные	(879)	(606)	(7 718)	(6 211)
	(976)	(708)	(8 642)	(7 232)

Займы, полученные включают займ от совместного предприятия, привлечённый в 2023 году, по ставке ЦБ + 10% (ЦБ + 6%, начиная с 1 августа 2024 года). Займ учитывается по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

22 События после отчетной даты**Финансовые события**

После отчетной даты Группа погасила кредиты и займы, непогашенные по состоянию на 30 июня 2025 года, на общую сумму 19 488 млн. руб.

После отчетной даты Группа получила дополнительные транши по кредитам на общую сумму 17 934 млн. руб. по номинальным процентам ставкам 2,05%-26,98% с погашением до 2031 года.

После отчетной даты Компания сообщила о завершении редомициляции и автоматической конвертации глобальных депозитарных расписок (ГДР) Etalon Group PLC в обыкновенные акции МКПАО «Эталон Групп».

После отчетной даты Группа заключила с ПАО «АФК «Система» договор купли-продажи 100% акций АО «Бизнес-Недвижимость» по цене 14,1 млрд. руб.

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО (в отношении которой не проводилась обзорная проверка)

Нижеследующие показатели, не относящиеся к МСФО, необходимо рассматривать и учитывать в дополнение, но не вместо информации, указанной в 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 МСФО, могут быть несопоставимы с аналогичными показателями и данными, которые предоставляют другие компании.

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

Отношение скорректированного чистого долга к скорректированной EBITDA

млн. руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Кредиты и займы	205 255	176 593
Денежные средства и их эквиваленты	(5 644)	(4 320)
Денежные средства на счетах эскроу	(109 302)	(112 289)
Скорректированный чистый долг	90 309	59 984

млн. руб.	За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	2024
Валовая прибыль	42 697	38 293
Общие и административные расходы	(8 251)	(7 934)
Коммерческие расходы	(7 007)	(5 759)
Скорректированный результаты от операционной деятельности	27 439	24 600
Амортизация, включая активы в форме права пользования	920	844
EBITDA	28 359	25 444
Распределение цены сделки (PPA) от покупки "Эталон-Финанс", учтенной в себестоимости продаж	732	961
Скорректированная EBITDA	29 091	26 405
Скорректированный чистый долг/скорректированная EBITDA	3,10	1,60

Скорректированный чистый долг представляет собой суммарную величину кредитов и займов за вычетом денежных средств и их эквивалентов, банковских депозитов на срок более 3 месяцев, и денежных средств на счетах эскроу. 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, скорректированную на общехозяйственные и административные расходы, коммерческие расходы, 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 2025	31 декабря 2024
Кредиты и займы	205 255	176 593
Обеспеченное проектное финансирование	(128 221)	(103 126)
Итого корпоративные кредиты и займы	77 034	73 467
Денежные средства и их эквиваленты	(5 644)	(4 320)
Чистый корпоративный долг	71 390	69 147
Чистый корпоративный долг/скорректированная EBITDA	2,45	2,41

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.	2025	2024
Остаток на 1 января	11 861	12 908
Учтено в составе себестоимости	(316)	(631)
Остаток на 30 июня	11 545	12 277

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

млн. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Убыток и прочий совокупный убыток за период	(8 940)	(1 497)
РРА в составе себестоимости	316	631
Налоговый эффект	(79)	(126)
Убыток за период за вычетом эффекта распределения цены сделки	(8 703)	(992)