

Финансовые результаты за 1 полугодие 2026 года

август 2026



Рост ключевых результатов за счет регионов

В 1 полугодии 2026 года выручка выросла на 45% при сохранении рентабельности по EBITDA выше 30% и рентабельности по чистой прибыли на уровне 6%

ВЫСОКИЕ ТЕМПЫ РОСТА ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ



Выручка

↑ 45%
27,0 млрд руб.

EBITDA¹

↑ 36%
8,6 млрд руб.

РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПО EBITDA ВЫШЕ СРЕДНЕОТРАСЛЕВОЙ

>30%

32% Рентабельность
по EBITDA

за счет экспертизы в
ленд-девелопменте

РОСТ ЧИСТОЙ ПРИБЫЛИ¹

↑ 29%

1,6 млрд руб.

эффективное управление
кредитным портфелем

КРАТНЫЙ РОСТ ДОЛИ ВЫРУЧКИ ОТ РЕГИОНОВ

↑ 2,7x

59%

благодаря большому
числу запусков проектов

КОНТРОЛЬ ИЗДЕРЖЕК ПРИ МАСШТАБИРОВАНИИ

↓ 0,1 п.п.

11,9%

доля накладных
расходов в выручке

УСТОЙЧИВЫЙ УРОВЕНЬ ДОЛГОВОЙ НАГРУЗКИ



<3,0x

2,9x Чистый долг
/ EBITDA LTM

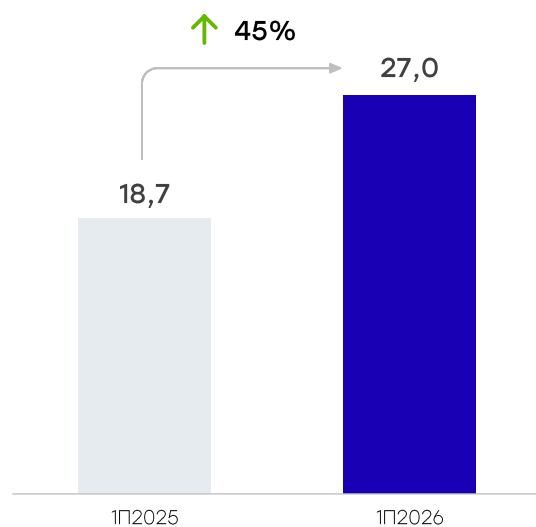
↓ 1,4 п.п.

11,8% Средняя ставка
по долгу

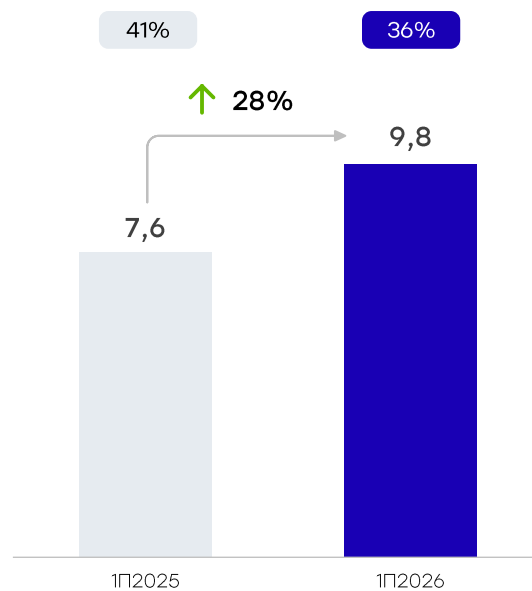
Динамика выручки и валовой прибыли

В 1 полугодии 2026 года региональные проекты впервые сформировали более половины выручки и стали ключевым драйвером роста

ВЫРУЧКА
млрд руб.



ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ
млрд руб.



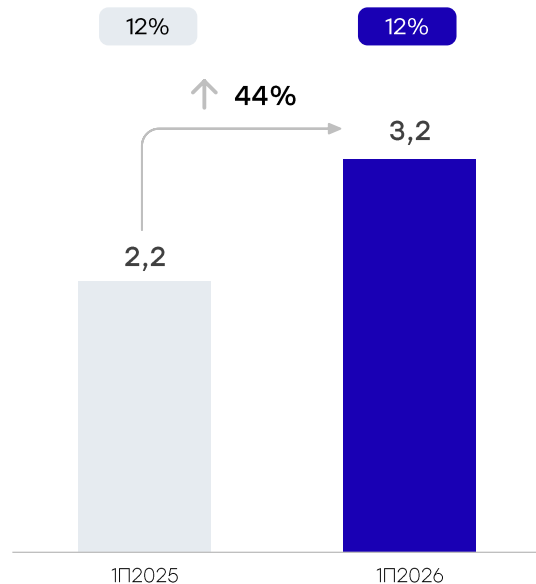
XX% валовая рентабельность

- Выручка в 1 полугодии 2026 года выросла на 45% благодаря запуску новых проектов и увеличению объемов реализации
- Доля региональной выручки увеличилась в 2,7 раза до 59% и составила 15,9 млрд руб.
- Снижение рентабельности по валовой прибыли связано с завершением реализации ряда столичных проектов и распродажей оставшихся лотов

Динамика накладных расходов и EBITDA

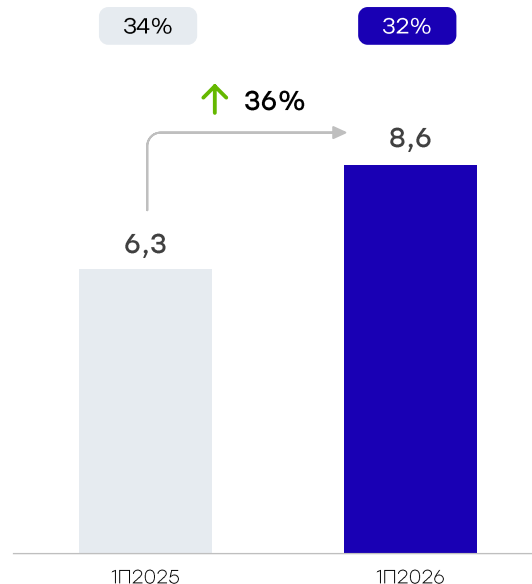
Несмотря на значительное масштабирование бизнеса, доля накладных расходов в выручке осталась неизменной

НАКЛАДНЫЕ РАСХОДЫ¹
млрд руб.



XX% доля в выручке

EBITDA²
млрд руб.



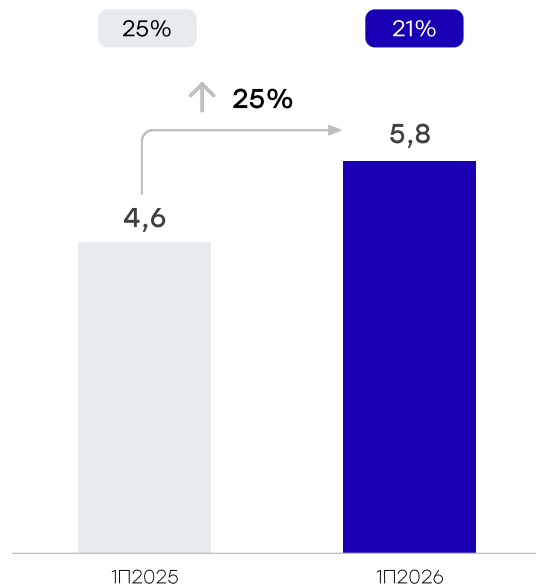
XX% рентабельность по EBITDA

- Накладные расходы выросли на 44% на фоне масштабирования бизнеса, при этом их доля в выручке сохранилась на уровне 12%
- EBITDA увеличилась на 36% до рекордных для первого полугодия 8,6 млрд руб. за счет активной реализации региональных проектов с высокой рентабельностью
- Рентабельность по EBITDA четвертый год подряд сохраняется на уровне выше 30%

Динамика финансовых расходов и чистой прибыли

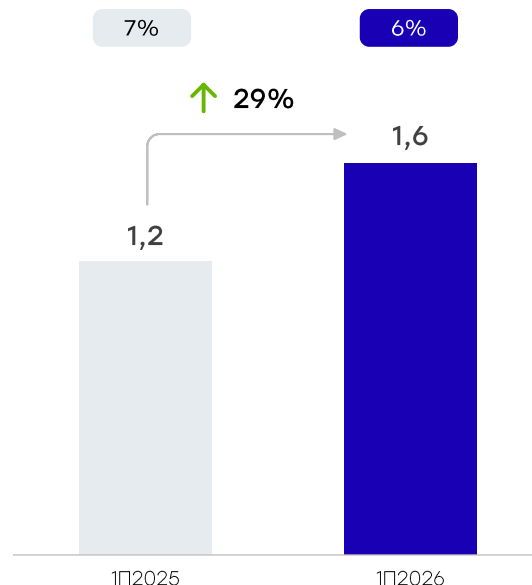
В 1 полугодии 2026 года снижение доли финансовых расходов в выручке поддержало рост чистой прибыли на 29%

ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ
млрд руб.



XX% доля в выручке

ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ¹
млрд руб.



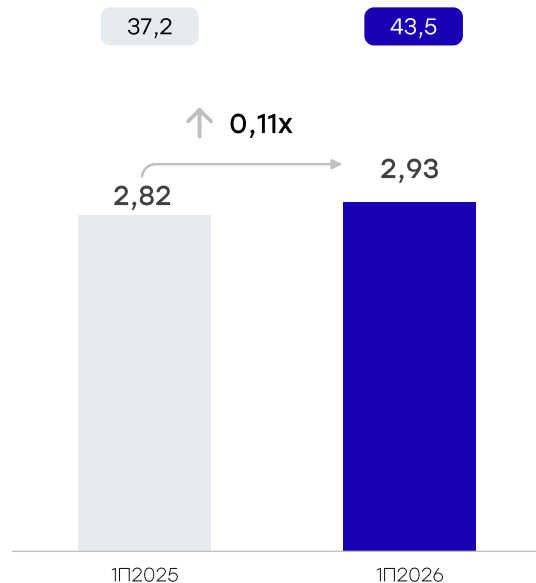
XX% рентабельность по чистой прибыли

- Снижение средней ставки по долгу с 13,2% до 11,8%, а также значительный рост выручки позволили уменьшить долю финансовых расходов
- Высокая операционная эффективность в совокупности с финансовой дисциплиной позволили увеличить чистую прибыль по итогам полугодия на 29% без учета разового дохода от сделки M&A в 2025 году

Динамика чистого долга и коэффициента покрытия

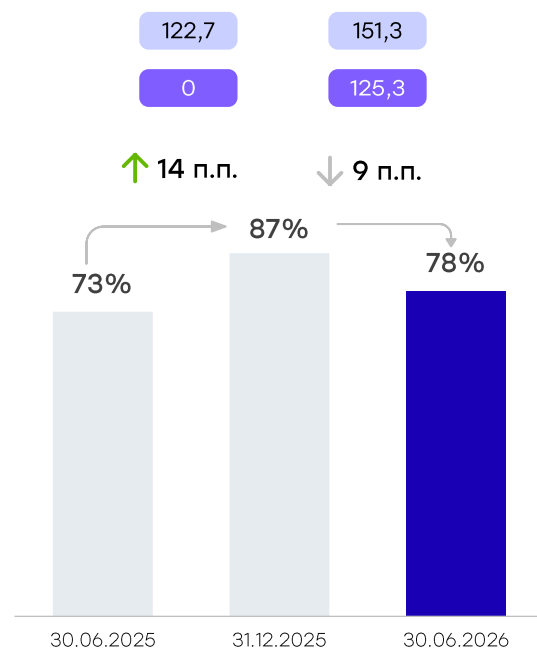
Большие объемы запусков новых проектов и вводов распроданных очередей привели к временному снижению коэффициента покрытия

ЧИСТЫЙ ДОЛГ / EBITDA LTM¹
раз



XX% чистый долг, млрд руб.

КОЭФФИЦИЕНТ ПОКРЫТИЯ²
%



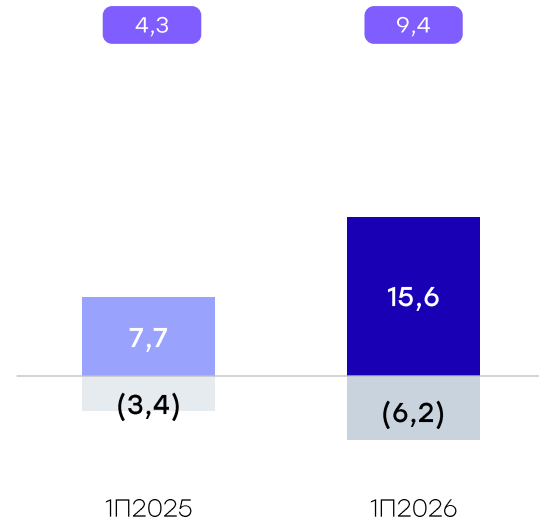
XX объем запусков, тыс. м² жилой площади
XX объем ввода, тыс м² жилой площади

- На фоне массовых запусков новых очередей чистый долг вырос на 17%, однако более быстрый рост EBITDA позволил сохранить соотношение ниже 3x
- При этом ввод 4 очередей с высокой распроданностью временно снизил покрытие проектного финансирования до 78%
- По состоянию на 30 июня 2026 года на эскроу-счетах находятся 35,3 млрд руб., из которых 11,8 млрд руб. планируется раскрыть во 2 полугодии 2026 года

Динамика денежных потоков

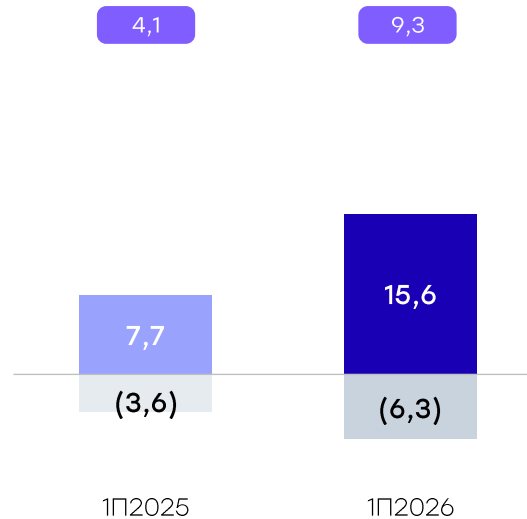
Рост поступлений на эскроу-счета на фоне активного вывода проектов в строительство обеспечил двукратный рост денежных потоков

ОПЕРАЦИОННЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК (OCF) млрд руб.



- XX Поступления на эскроу-счета
- XX Операционный денежный поток (OCF)
- XX OCF с учетом поступлений на эскроу

СВОБОДНЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК (FCF) млрд руб.



- XX Поступления на эскроу-счета
- XX Свободный денежный поток (FCF)
- XX FCF с учетом поступлений на эскроу

- В 1 полугодии 2026 года активный рост продаж и запуск новых проектов позволили двукратно увеличить поступления на эскроу-счета – с 7,7 до 15,6 млрд руб.
- При этом активный рост строительства потребовал ожидаемых дополнительных вложений, что обусловило отрицательные денежные потоки на операционном уровне
- Скорректированные операционный и свободный денежные потоки увеличились более чем в 2 раза до 9,4 и 9,3 млрд руб. соответственно

Приложения



Приложение 1. Финансовая отчетность по МСФО (1/5)



Ключевые финансовые показатели

Наименование показателя	1П2025	1П2026	LTM на 30.06.2025	LTM на 30.06.2026
Финансовые результаты, млрд руб.				
Выручка	18,68	27,01	38,44	49,60
Валовая прибыль	7,62	9,77	14,64	16,91
Коммерческие расходы	1,05	1,70	2,82	3,50
Управленческие расходы	1,19	1,52	2,73	2,76
EBITDA	7,76	8,59	13,22	14,87
Сопоставимая EBITDA без учета сделки M&A	6,30	8,59	11,76	14,87
Чистая прибыль / (убыток)	2,33	1,60	2,93	2,36
Сопоставимая чистая прибыль / (убыток) без учета сделки M&A	1,24	1,60	1,83	2,36
Рентабельность, %				
Валовая	40,77%	36,17%	38,10%	34,08%
Доля коммерческих расходов в выручке	5,60%	6,30%	7,33%	7,05%
Доля управленческих расходов в выручке	6,37%	5,63%	7,10%	5,56%
EBITDA	41,56%	31,79%	34,40%	29,98%
Чистой прибыли	12,50%	5,91%	7,62%	4,75%
ROIC	20,65%	21,67%	18,44%	21,67%
Показатели долговой нагрузки, млрд руб.				
Чистый долг	37,22	43,52	37,22	43,52
Чистый долг / EBITDA (LTM)	2,82	2,93	2,82	2,93
Чистый корпоративный долг	28,13	33,69	28,13	33,69
Чистый корпоративный долг / EBITDA (LTM)	2,13	2,27	2,13	2,27
Проектное финансирование, в т.ч.:				
Кредиты после ввода объектов в эксплуатацию	41,82	45,15	41,82	45,15
Бридж-кредиты на покупку земли для новых проектов	6,06	-	6,06	-
	2,67	-	2,67	-
Чистое проектное финансирование	33,08	45,15	33,08	45,15
Денежные средства на счетах эскроу	23,99	35,32	23,99	35,32
Чистое проектное финансирование	33,08	45,15	33,08	45,15
Коэффициент покрытия	0,73	0,78	0,73	0,78
Денежные средства от операционной деятельности				
Выплаты на приобретение основных средств и нематериальных активов	(3,43)	(6,24)	8,94	(21,85)
	(0,18)	(0,08)	(0,45)	(0,36)
Свободный денежный поток (FCF)	(3,60)	(6,32)	8,48	(22,21)

Источник: данные GloriaX

Приложение 1. Финансовая отчетность по МСФО (2/5)



Расчет чистого долга

млн руб.	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
Чистый долг	20 257,33	37 224,09	43 522,35
Краткосрочные кредиты и займы	23 479,56	14 833,49	6 923,61
Долгосрочные кредиты и займы	40 487,83	53 879,12	74 471,31
Обязательства по финансовой аренде	(5 263,00)	(4 108,86)	(1 547,53)
Займы от материнской компании и акционера Группы	(378,40)	(675,36)	(318,95)
Денежные средства и их эквиваленты	(32,51)	(2 711,04)	(684,51)
Денежные средства на счетах эскроу	(38 036,15)	(23 993,25)	(35 321,58)
Чистый корпоративный долг	15 019,70	28 134,59	33 693,73
Краткосрочные кредиты и займы	23 479,56	14 833,49	6 923,61
Долгосрочные кредиты и займы	40 487,83	53 879,12	74 471,31
Проектное финансирование (ПФ)	(46 457,64)	(41 819,81)	(45 150,20)
Кредиты после ввода объектов в эксплуатацию в составе ПФ	-	6 062,60	-
Бридж-кредиты на покупку земли для новых проектов в составе ПФ	3 183,86	2 674,45	-
Обязательства по финансовой аренде	(5 263,00)	(4 108,86)	(1 547,53)
Займы от материнской компании и акционера Группы	(378,40)	(675,36)	(318,95)
Денежные средства и их эквиваленты	(32,51)	(2 711,04)	(684,51)

Приложение 1. Финансовая отчетность по МСФО (3/5)



Отчет о прибылях и убытках

млн руб.	1П2024	1П2025	1П2026
Выручка по договорам с покупателями	12 862,28	18 683,29	27 008,83
Себестоимость	(6 966,05)	(11 065,18)	(17 239,89)
Валовая прибыль	5 896,23	7 618,10	9 768,94
Коммерческие расходы	(1 073,03)	(1 046,56)	(1 700,42)
Управленческие и административные расходы	(837,57)	(1 190,93)	(1 520,04)
Прочие доходы / (расходы), нетто	272,35	1 355,75	(70,92)
Результаты операционной деятельности	4 257,98	6 736,37	6 477,56
Финансовые доходы	190,89	788,72	1 358,34
Финансовые расходы	(3 677,85)	(4 615,88)	(5 766,65)
Прибыль / (убыток) до налогообложения	771,02	2 909,21	2 069,25
(Расход) / доход по налогу на прибыль	(144,54)	(574,55)	(472,47)
Чистая прибыль / (убыток)	626,49	2 334,66	1 596,78
Расход / (доход) по налогу на прибыль	144,54	574,55	472,47
Амортизация ОС и НМА	86,71	115,18	147,68
Финансовые (доходы) / расходы, нетто	3 486,96	3 827,16	4 408,31
Налоги, за исключением налога на прибыль	19,20	16,60	39,38
Капитализированные проценты, признанные в себестоимости	513,08	896,53	1 922,65
EBITDA	4 876,96	7 764,67	8 587,28

Приложение 1. Финансовая отчетность по МСФО (4/5)



Отчет о финансовом положении

млн руб.	30.06.2024	30.06.2025	30.06.2026
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы	2 671,48	5 593,22	5 679,94
Основные средства	474,93	646,09	486,91
Нематериальные активы	79,76	245,01	237,92
Прочие инвестиции	541,61	963,89	367,04
Отложенные налоговые активы	1 575,17	3 738,22	4 588,08
Оборотные активы	80 385,88	89 966,49	110 991,04
Запасы	37 339,10	52 050,75	56 868,32
Прочие инвестиции	1 394,70	4 523,63	5 001,92
Дебиторская задолженность	40 889,43	30 402,03	47 694,90
Переплата по налогу на прибыль	17,57	36,43	1,31
Денежные средства и их эквиваленты	32,51	2 711,04	684,51
Прочие оборотные активы	712,57	242,62	740,08
Активы для продажи	786,60	-	-
Итого активы	83 843,96	95 559,71	116 670,98
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал	1 682,51	4 611,92	8 617,60
Уставный капитал	0,03	1,00	1,00
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-	(0,26)
Добавочный капитал	-	-	1 786,61
Нераспределенная прибыль	1 682,48	4 610,92	6 561,66
Неконтролирующая доля участия	-	-	268,58
Долгосрочные обязательства	41 482,98	56 767,43	78 115,45
Кредиты и займы	40 487,83	53 879,12	74 471,31
Торговая и прочая кредиторская задолженность	214,89	254,96	-
Отложенные налоговые обязательства	780,26	2 633,35	3 644,14
Краткосрочные обязательства	40 579,89	34 180,36	29 937,94
Кредиторская задолженность	15 112,64	18 168,31	22 114,29
Кредиты и займы	23 479,56	14 833,49	6 923,61
Налог на прибыль	56,13	234,96	16,12
Резервы	1 931,56	943,61	883,92
Обязательства группы выбытия	98,58	-	-
Итого капитал и обязательства	83 843,96	95 559,71	116 670,98

Источник: данные Glorax

Приложение 1. Финансовая отчетность по МСФО (5/5)



Отчет о движении денежных средств

млн руб.	1П2024	1П2025	1П2026
Чистая прибыль	626,49	2 334,66	1 596,78
Амортизация	86,71	115,18	147,68
Убыток / (прибыль) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	(442,05)	(1 463,82)	-
Убыток / (прибыль) от реализации и выбытия прочих активов	2,02	3,72	33,70
Убыток / (прибыль) от обесценения финансовых активов	50,23	(224,72)	(144,64)
Убыток / (восстановление убытка) от обесценения авансов выданных	1,50	10,31	(4,24)
Финансовые доходы	(190,89)	(788,72)	(1 358,34)
Финансовые расходы	3 677,85	4 615,88	5 766,65
Расход / (доход) по налогу на прибыль	144,54	574,55	472,47
Списание дебиторской задолженности	0,86	-	-
Списание кредиторской задолженности	12,08	(284,94)	(1,67)
Прочие неденежные операции	(88,69)	5 168,75	(3 780,55)
Изменение оборотного капитала	(16 427,39)	(10 434,49)	(793,97)
Денежный поток от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	(12 546,76)	(373,66)	1 933,87
Платежи по налогу на прибыль	(73,70)	(424,07)	(380,84)
Проценты уплаченные	(526,97)	(2 629,41)	(7 793,53)
Чистый денежный поток от операционной деятельности	(13 147,43)	(3 427,15)	(6 240,50)
Проценты полученные	87,56	48,99	663,62
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов	(108,56)	(175,64)	(80,63)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии	(301,80)	(1 535,01)	(1 277,17)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	-	940,00	-
Займы выданные	(1 156,49)	(1 642,42)	(7 919,84)
Погашение займов выданных	407,11	554,62	9 757,56
Чистый денежный поток от инвестиционной деятельности	(1 072,17)	(1 809,46)	1 143,54
Поступления от кредитов и займов	15 308,84	22 588,60	33 806,45
Погашение кредитов и займов	(1 294,13)	(15 046,82)	(29 078,29)
Выплаты по арендным обязательствам	(70,82)	(68,27)	(334,18)
Поступления от эмиссии акций	-	-	-
Выплаты, связанные с эмиссией акций	-	-	-
Выкуп собственных акций	-	-	(0,26)
Увеличение уставного капитала	-	-	-
Выплата дивидендов	-	-	-
Чистый денежный поток от финансовой деятельности	13 943,89	7 473,52	4 393,72
Итого денежный поток за период	(275,71)	2 236,91	(703,24)
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства	0,10	0,56	0,04
Денежные средства на начало периода	308,12	473,57	1 387,71
Денежные средства на конец периода	32,51	2 711,04	684,51

Источник: данные GloriaX

К
О
О
О



Контакты

для инвесторов и аналитиков

ir@glorax.com



Сайт для
инвесторов



Telegram-
канал