

**Акционерное общество
«Группа компаний «Пионер»**

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

Содержание

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

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам

Акционерного общества «Группа компаний «Пионер»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Акционерного общества «Группа компаний «Пионер» и его дочерних предприятий по состоянию на 30 июня 2025 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

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



Фонарева Светлана Борисовна

АО «Кэпт»

Москва, Россия

18 августа 2025 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2025	31 декабря 2024
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность		28	28
Основные средства		864	851
Нематериальные активы		217	203
Прочие инвестиции	8	10 967	11 592
Отложенные налоговые активы		4 342	3 866
Торговая и прочая дебиторская задолженность		27	27
Итого внеоборотных активов		16 445	16 567
Оборотные активы			
Запасы	10	104 278	98 102
Прочие инвестиции		25	13
Активы по договорам	3	31 655	32 555
Затраты на заключение договоров		1 121	959
Торговая и прочая дебиторская задолженность	9	2 394	1 126
Прочие оборотные активы		140	879
Денежные средства и их эквиваленты		4 283	923
Итого оборотных активов		143 896	134 557
Всего активов		160 341	151 124
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		21 787	21 668
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		21 788	21 669
Итого собственного капитала		21 788	21 669
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	12	47 440	71 794
Отложенные налоговые обязательства		474	681
Прочие долгосрочные обязательства	11	2 099	3 477
Итого долгосрочных обязательств		50 013	75 952
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	12	54 066	26 259
Обязательства по договорам	3	22 556	15 490
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11	6 335	6 771
Резервы	13	2 614	2 469
Доходы будущих периодов		2 969	2 514
Итого краткосрочных обязательств		88 540	53 503
Итого обязательств		138 553	129 455
Всего собственного капитала и обязательств		160 341	151 124

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 21, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Выручка	3	28 218	22 032
Себестоимость продаж		(17 171)	(11 703)
Валовая прибыль		11 047	10 329
Прочие доходы		203	129
Административные расходы	4	(1 306)	(1 226)
Коммерческие расходы	5	(1 645)	(1 475)
Прочие расходы		(72)	(55)
Результаты операционной деятельности		8 227	7 702
Финансовые доходы	6	811	630
Финансовые расходы	6	(9 021)	(4 238)
Прибыль до налогообложения		17	4 094
Доход / (расход) по налогу на прибыль	7	79	(411)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		96	3 683
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся собственникам Компании		96	3 683
Базовая и разведенная прибыль на акцию		0,10	3,68

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством АО «ГК «Пионер» 18 августа 2025 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
АО «ГК «Пионер»

Мирошников А. А.



Финансовый директор
АО «ГК «Пионер»

Солнцева А. В.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 21, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2024 года	1	19 988	19 988
Прибыль за отчетный период	-	3 683	3 683
Общий совокупный доход за отчетный период	-	3 683	3 683
Прочие операции с акционерами		(1 743)	(1 743)
Остаток на 30 июня 2024 года	1	21 928	21 929

млн руб.

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2025 года	1	21 668	21 669
Прибыль за отчетный период	-	96	96
Общий совокупный доход за отчетный период	-	96	96
Прочие операции с акционерами		23	23
Остаток на 30 июня 2025 года	1	21 787	21 788

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 21, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня 2025	30 июня 2024
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		17	4 095
Корректировки:			
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования		254	185
Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	6	1 474	715
Убыток от выбытия нематериальных активов		12	3
Финансовые доходы	6	(811)	(630)
Финансовые расходы	6	9 021	4 237
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		9 967	8 605
Увеличение запасов		(3 358)	(10 443)
Уменьшение активов по договорам		900	6 944
Увеличение затрат по договорам		(163)	(85)
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 216)	45
Уменьшение обязательств по договорам		(753)	(3 240)
Увеличение / (уменьшение) доходов будущих периодов		456	(462)
(Уменьшение) / увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		(2 293)	378
(Уменьшение) / увеличение резервов		(44)	64
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		3 496	1 806
Налог на прибыль уплаченный		(665)	(651)
Проценты уплаченные		(6 037)	(1 438)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(3 206)	(283)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		178	227
Приобретение основных средств		(91)	(148)
Приобретение нематериальных активов		(83)	(34)
Поступления от продажи внеоборотных активов		1	5
Займы выданные		(974)	(8 654)
Погашение займов выданных		2 156	2 012
Чистый поток денежных средств от / (использованных в) инвестиционной деятельности		1 187	(6 592)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		33 452	33 623
Возврат заемных средств		(28 021)	(24 354)
Платежи по обязательствам по аренде		(92)	(191)
Взнос собственников		472	-
Дивиденды и прочие выплаты собственниками		(432)	(2 178)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		5 379	6 900

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 21, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня 2025	30 июня 2024
млн руб.			
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов		3 360	25
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		923	2 270
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		4 283	2 295

В составе потоков от операционной деятельности в первом полугодии 2025 года не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 23 854 млн руб. (в первом полугодии 2024 года: 17 722 млн руб.).

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 21, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

1. Общие положения

(a) Организационная структура и деятельность

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продаже. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: 119435, Москва, улица Малая Пироговская, дом 3, этаж 4, пом. I, ком. 18.

Конечной материнской компанией является ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ» (100% владения).

Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года конечным бенефициаром Группы является Максимов Л.В., который правомочен управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 15.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

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

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации введены контрсанкции, меры валютного контроля и иные специальные экономические меры по обеспечению безопасности и устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

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

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

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

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

2. Основы подготовки финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии

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

(b) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

(c) Оценка справедливой стоимости

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

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

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

- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

По состоянию на 30 июня 2025 года справедливая стоимость полученных кредитов и займов на 4,8 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2024 года: на 4,5 млрд руб. менее балансовой стоимости), справедливая стоимость выданных займов на 2 млрд руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2024: на 2,2 млрд руб. менее балансовой стоимости). Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

3. Выручка

(a) Детализация информации о выручке

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024	
	Признание в течение времени	Признание в момент времени	Признание в течение времени	Признание в момент времени
Выручка от реализации квартир	21 205	81	10 662	1 074
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	5 302	18	4 812	202
Выручка от реализации участков и прав на землю	-	-	-	4 583
Выручка от реализации машиномест	1 306	5	495	76
Выручка от оказания прочих услуг	-	40	-	100
Итого выручки по договорам с покупателями	27 813	144	15 969	6 035
Выручка от аренды	261		28	
Всего выручка за период	28 218		22 032	

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

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытыми средствами участников долевого строительства, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае превышения средств на счетах эскроу над полученными кредитами, в результате чего фактическая ставка проектного финансирования ниже базовой. Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2025 года, составила 5 636 млн руб. (за первое полугодие 2024 года: 2 809 млн руб.).

(b) Остатки по договорам

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

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Дебиторская задолженность	432	48
Активы по договорам	31 655	32 555
Обязательства по договорам	(22 556)	(15 490)
	9 531	17 113

Активы по договорам относятся к договорам с использованием счетов эскроу.

В первом полугодии 2025 года была признана выручка по договорам, заключенным по состоянию на 31 декабря 2024 года, в размере 12 953 млн руб. (за первое полугодие 2024 года: 7 636 млн руб.).

Ниже представлена расшифровка выручки без учета величины экономии от использования эскроу, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 30 июня 2025 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 30 июня 2025 года.

млн руб.	2025	2026	2027-2029
Выручка	20 910	18 140	7 285
Итого выручки	20 910	18 140	7 285

Ниже представлена расшифровка выручки без учета величины экономии от использования эскроу, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2024 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2024 года.

млн руб.	2025	2026	2027-2029
Выручка	28 780	15 003	5 115
Итого выручки	28 780	15 003	5 115

4. Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Затраты на персонал	573	604
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования	183	150
Налоги	83	49
Консультационные услуги	54	63
Прочие административные расходы	413	360
	1 306	1 226

5. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Рекламные расходы	760	837
Амортизация затрат на заключение договоров – риэлторские услуги	439	319
Затраты на персонал	370	282
Амортизация прочих активов для коммерческой деятельности	71	35
Прочие коммерческие расходы	5	2
	1 645	1 475

6. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	755	608
Прочие финансовые доходы	56	22
	811	630

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Финансовые расходы		
Расходы на проценты по кредитам и займам	(12 433)	(6 355)
Расходы по рассрочке платежей за аренду земли	(513)	(644)
Процентные расходы по финансовому компоненту	(94)	(102)
Процентные расходы по аренде	(5)	(9)
Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости	(13 045)	(7 110)
Капитализированные проценты (*)	4 291	3 309
Итого после капитализации	(8 754)	(3 801)
Высвобождение дисконта по резервам	(187)	(159)
Списание дебиторской задолженности и займов выданных	(24)	(242)
Курсовые разницы	-	(6)
Прочие финансовые расходы	(56)	(30)
	(9 021)	(4 238)

(*) Средневзвешенная ставка капитализации финансовых расходов на понесенные расходы по земле и строительству инфраструктуры в первом полугодии 2025 года составила 21% (в первом полугодии 2024 года: 14,8%).

В первом полугодии 2025 года процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 1 474 млн руб. (в первом полугодии 2024 года: 715 млн руб.).

7. Налог на прибыль

В первом полугодии 2025 года применяемая налоговая ставка для российских дочерних предприятий Группы составляет 25% (в первом полугодии 2024 года: 20%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	(610)	(425)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	689	14
Общая сумма дохода / (расхода) по налогу на прибыль	79	(411)

8. Прочие инвестиции

Прочие долгосрочные инвестиции представлены необеспеченными выданными займами в величине 10 967 млн руб. на 30 июня 2025 года (на 31 декабря 2024 года: 11 592 млн руб.). Срок погашения займов 2028-2032 годы, процентная ставка до 25,8% годовых.

9. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Дебиторская задолженность по прочим налогам	1 048	207
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	508	432
Торговая дебиторская задолженность	432	48
Авансы выданные	164	252
Прочая дебиторская задолженность	242	187
	2 394	1 126

10. Запасы

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	75 701	75 795
Незавершённое строительство в форме прав на застройку	11 391	11 713
Незавершённое строительство на стадии получения разрешительной документации	10 564	9 438
Готовая продукция и товары для перепродажи	6 622	1 156
	104 278	98 102

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года руководство Группы провело проверку запасов на обесценение. По результатам проведенной проверки чистая возможная цены продажи запасов превышает балансовую стоимость запасов, существенного обесценения запасов не было выявлено.

11. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы	4 650	5 823
Кредиторская задолженность поставщикам	2 531	3 010
Задолженность перед персоналом	434	254
Прочие налоги к уплате	304	620
Налог на прибыль к уплате	139	116
Прочая кредиторская задолженность	376	426
	8 434	10 249
Прочие долгосрочные обязательства	2 099	3 477
Краткосрочная кредиторская задолженность	6 335	6 772
	8 434	10 249

12. Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	47 237	71 766
Долгосрочные займы	135	28
Долгосрочные обязательства по аренде	68	-
	47 440	71 794
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	51 159	21 531
Долговые ценные бумаги	1 547	3 026
Краткосрочные необеспеченные кредиты	1 154	1 154
Задолженность по цифровым финансовым активам	111	109
Краткосрочные обязательства по аренде	95	118
Краткосрочные займы	-	321
	54 066	26 259

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	30 июня 2025				31 декабря 2024			
	Вал.	Номинальная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Долговые ценные бумаги	руб.	11,75%	11,75%	2025	1 547	1 547	3 026	3 026
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая*	плавающая*	2026-2031	43 713	43 713	68 793	68 793
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая*	плавающая*	2025-2026	36 457	36 457	10 608	10 608
Обеспеченные кредиты	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,2%-6,75%	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,2%-6,75%	2025-2026	14 702	14 702	10 923	10 923
Обеспеченные кредиты	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,75%	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,75%	2031	3 525	3 525	2 973	2 973
Необеспеченные кредиты	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,2%	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,2%	2025	1 154	1 154	1 154	1 154
Займы	руб.	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ +6%	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ +6%	2025-2029	134	134	349	349
Обязательства по аренде	руб.	10,2%-27,75%	10,2%-27,75%	2025-2029	163	163	118	118
Цифровые финансовые активы	руб.	25%	25%	2025	111	111	109	109
					101 506	101 506	98 053	98 053

* В течение первого полугодия 2025 года Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 30 июня 2025 года ставка по кредиту находится в диапазоне от базовой ставки 22,4% - 25,8% до льготной ставки 0,01% - 17%, применяемой к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2024: базовая ставка 23,4% - 26,5%, льготная ставка 0,01% - 18%). Значение базовой ставки по таким кредитам привязано к ключевой ставке ЦБ РФ.

По состоянию на 30 июня 2025 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 100 058 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 84 148 млн руб.).
- Денежные средства и их эквиваленты балансовой стоимостью 671 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 90 млн руб.).
- Поручительство собственника Группы в размере 10 700 млн руб., а также залог акций и долей в большинстве дочерних предприятий Группы.

13. Резервы

млн руб.	30 июня 2025	31 декабря 2024
Резерв на строительство инфраструктуры	2 199	1 885
Резерв по убыточным договорам	361	529
Прочие резервы	54	55
Итого резервы	2 614	2 469

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

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

В первом полугодии 2025 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 306 млн руб. и начислила новые резервы в размере 619 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 187 млн руб. (см. Примечание 6).

В первом полугодии 2024 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 239 млн руб. и начислила новые резервы в размере 387 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 159 млн руб. (см. Примечание 6).

14. Условные активы и обязательства**(a) Страхование**

Группа застраховала строительно-монтажные риски и после пусковые гарантийные обязательства на нескольких объектах сроком до 2025-2028 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2025 года составила 60 174 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 63 322 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2025 Группа застраховала готовую продукцию на сумму 6 005 млн руб. (на 31 декабря 2024: 528 млн руб.).

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия запасов, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

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

(с) Условные налоговые обязательства*Налоговая система*

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

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

В виду неясности налогового законодательства и правоприменительной практики по состоянию на 30 июня 2025 года существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль и НДС ориентировочно на общую сумму 2 800 млн. руб. (на 31 декабря 2024 года: 2 500 млн руб.) в связи с обоснованностью вычета определенных расходов для целей налогообложения.

Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа не отразила обязательств по гарантиям на выполненные работы.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ, от 2 до 2,5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через один год с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

15. Сделки со связанными сторонами

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

Вознаграждения старшего руководящего персонала составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024
Заработная плата	36	55
Премии	39	54
Социальные налоги	16	18
	90	127

Вознаграждение членов совета директоров за первое полугодие 2025 года составило 14,7 млн руб., включая социальные начисления (первое полугодие 2024: 14,5 млн руб.).

(b) Операции с конечной материнской компанией

По состоянию на 30 июня 2025 года Группа выдала займы конечной материнской компании в сумме 10 177 млн руб. до 2027-2030 гг. под 2%-15% годовых (на 31 декабря 2024 года: 9 257 млн руб.). Процентный доход с учетом высвобождения дисконта составил 514 млн руб. за первое полугодие 2025 года (за первое полугодие 2024 года: 187 млн руб.) и отражен в составе финансовых доходов. Данные займы учтены в составе прочих инвестиций.

(c) Операции с участием прочих связанных сторон

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена ниже.

(i) Выручка

В первом полугодии 2025 года не было выручка от продажи связанным (в первом полугодии 2024 года выручка от продажи связанным сторонам ряда прав на землю, ранее учтенных в составе запасов, составила 212 млн руб.), выручка от сдачи помещений в аренду составила 19 млн руб. (в первом полугодии 2024 года: 19 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2025 года дебиторская задолженность от связанных сторон составила 97 млн руб. (31 декабря 2024 года: 51 млн руб.).

(ii) Приобретение товаров и услуг

В первом полугодии 2025 года связанные стороны оказали Группе услуги по коммунальному обслуживанию введенных объектов и прочие услуги на сумму 237 млн руб. (в первом полугодии 2024 года: 110 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2025 года кредиторская задолженность по данным операциям составляет 326 млн руб. (31 декабря 2024 года: 136 млн руб.).

(iii) Займы

По состоянию на 30 июня 2025 года займы, выданные Группой связанным сторонам, находящимся под общим контролем, и сотрудникам группы, составили 747 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 2 234 млн руб.). Процентный доход с учетом высвобождения дисконта составил 99 млн руб. за первое полугодие 2025 года (первое полугодие 2024: 237 млн руб.) и отражен в составе финансовых доходов.

По состоянию на 30 июня 2025 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 135 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 348 млн руб.).

Как займы полученные, так и выданные подлежат погашению преимущественно до 2032 года. Процентные ставки составляют 2%-26,5% годовых.

(iv) Прочие операции

В августе 2024 года Группа поручилась по долговым обязательствам связанной стороны в размере 5 000 млн руб. сроком до сентября 2028 года. По состоянию на 30 июня 2025 года величина обязательства по выпущенному договору финансовой гарантии составила 358 млн руб., амортизация финансовой гарантии в составе финансовых доходов за первое полугодие 2025 года составила 55 млн руб. (31 декабря 2024 года: величина обязательства по выпущенному договору финансовой гарантии составила 413 млн руб.).

16. Управление ликвидностью

По состоянию на 30 июня 2025 года Группа располагает ресурсами в размере 151 214 млн руб., включая денежные средства и их эквиваленты в размере 4 283 млн руб., денежные средства на счетах эскроу 65 306 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 81 625 млрд руб.

Исходя из состояния ликвидности Группы на дату утверждения настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, руководство полагает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств.

17. События после отчетной даты

В июле 2025 года Группе была открыта кредитная линия с максимальным лимитом 3,3 млрд руб. сроком погашения в 2027 году на финансирование строительства проекта.