

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

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2026 года и
за шесть месяцев, закончившихся
30 июня 2026 года**

Содержание

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

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



Фонарева Светлана Борисовна

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906100620, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 336/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

25 августа 2026 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2026	31 декабря 2025
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		1 770	1 107
Нематериальные активы		321	275
Прочие инвестиции	8	13 716	12 488
Отложенные налоговые активы		5 519	4 333
Торговая и прочая дебиторская задолженность		27	27
Итого внеоборотных активов		21 353	18 230
Оборотные активы			
Запасы	11	100 908	100 143
Прочие инвестиции		502	51
Активы по договорам	3	51 779	56 213
Затраты на заключение договоров		791	1 152
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	2 321	1 355
Прочие оборотные активы		407	159
Денежные средства и их эквиваленты	9	4 549	4 585
Итого оборотных активов		161 256	163 658
Всего активов		182 610	181 888
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		21 828	24 446
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		21 829	24 447
Итого собственного капитала		21 829	24 447
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	13	97 271	68 416
Отложенные налоговые обязательства		489	499
Прочие долгосрочные обязательства	12	34	272
Итого долгосрочных обязательств		97 794	69 187
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	13	25 074	54 191
Обязательства по договорам	3	19 944	19 424
Торговая и прочая кредиторская задолженность	11	7 892	4 501
Резервы	14	3 287	3 172
Доходы будущих периодов		6 790	6 966
Итого краткосрочных обязательств		62 987	88 254
Итого обязательств		160 781	157 441
Всего собственного капитала и обязательств		182 610	181 888

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Выручка	3	31 674	28 218
Себестоимость продаж		(22 173)	(17 171)
Валовая прибыль		9 501	11 047
Прочие доходы		224	203
Административные расходы	4	(1 656)	(1 306)
Коммерческие расходы	5	(2 101)	(1 645)
Прочие расходы		(38)	(72)
Результаты операционной деятельности		5 930	8 227
Финансовые доходы	6	1 119	811
Финансовые расходы	6	(9 796)	(9 021)
(Убыток) / прибыль до налогообложения		(2 747)	17
Доход по налогу на прибыль	7	405	79
(Убыток) / прибыль и общий совокупный (расход) / доход за отчетный период		(2 342)	96
(Убыток) / прибыль и общий совокупный (расход) / доход, причитающиеся собственникам Компании		(2 342)	96
Базовый и разводненный (убыток) / прибыль на акцию	15	(2,34)	0,10

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством АО «ГК «Пионер» 25 августа 2026 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 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

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 (Прим. 15 (с))	-	23	23
Остаток на 30 июня 2025 года	1	21 787	21 788

млн руб.

	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2026 года	1	24 446	24 447
Убыток за отчетный период	-	(2 342)	(2 342)
Общий совокупный расход за отчетный период	-	(2 342)	(2 342)
Прочие операции с акционерами (Прим. 15 (с))	-	(276)	(276)
Остаток на 30 июня 2026 года	1	21 828	21 829

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня 2026	30 июня 2025
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
(Убыток) / прибыль до налогообложения		(2 747)	17
Корректировки:			
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования		273	254
Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	6	2 563	1 474
Убыток от выбытия нематериальных активов		-	12
Финансовые доходы	6	(1 119)	(811)
Финансовые расходы	6	9 889	9 021
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов			
		8 859	9 967
Уменьшение / (увеличение) запасов		338	(3 358)
Уменьшение активов по договорам		4 434	900
Уменьшение / (увеличение) затрат по договорам		361	(163)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности		(1 017)	(1 216)
Уменьшение обязательств по договорам		(3 310)	(753)
(Уменьшение) / увеличение доходов будущих периодов		(175)	456
Увеличение / (уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности		3 775	(2 293)
Уменьшение резервов		(224)	(44)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов			
		13 041	3 496
Налог на прибыль уплаченный		(1 003)	(665)
Проценты уплаченные		(4 884)	(6 037)
Чистый поток денежных средств от / (использованных в) операционной деятельности			
		7 154	(3 206)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		390	178
Приобретение основных средств		(36)	(91)
Приобретение нематериальных активов		(115)	(83)
Поступления от продажи внеоборотных активов		2	1
Займы выданные		(1 302)	(974)
Погашение займов выданных		352	2 156
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от инвестиционной деятельности			
		(709)	1 187
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		21 195	33 452
Возврат заемных средств		(26 852)	(28 021)
Платежи по обязательствам по аренде		(152)	(92)
Взнос собственников		178	472
Прочие выплаты собственниками		(850)	(432)
Чистый поток денежных средств (использованных в) / от финансовой деятельности			
		(6 481)	5 379

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

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня 2026	30 июня 2025
млн руб.			
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(36)	3 360
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		4 585	923
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		4 549	4 283

Справочно: в первом полугодии 2026 года на счета эскроу в банках их владельцами было зачислено 15 798 млн руб. в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве (в первом полугодии 2025 года: 23 854 млн руб.).

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 10 - 24, 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 2026 года и 31 декабря 2025 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 17.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

В 2026 году события в Украине продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой осуществляет деятельность Группа. В отношении Правительства РФ, а также многих крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России продолжают действовать и вводятся новые санкции со стороны Соединенных Штатов Америки, Европейского Союза и некоторых других стран. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. Также в контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

В ответ на растущее давление на российскую экономику Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации 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 2025 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно стандартам финансовой отчетности МСФО.

(b) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка 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.

3. Выручка

(a) Детализация информации о выручке

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025	
	Признание в течение времени	Признание в момент времени	Признание в течение времени	Признание в момент времени
Выручка от реализации квартир	20 850	1 500	21 205	81
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	6 592	167	5 302	18
Выручка от реализации машиномест	2 010	241	1 306	5
Выручка от оказания прочих услуг	193	60	-	40
Итого выручки по договорам с покупателями	29 645	1 968	27 813	144
Выручка от аренды	61		261	
Всего выручка за период	31 674		28 218	

Выручка, признанная в первом полугодии 2026 года и 2025 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 2026 года, составила 5 452 млн руб. (за первое полугодие 2025 года: 5 636 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 2026	31 декабря 2025
Дебиторская задолженность	1 021	547
Активы по договорам	51 779	56 213
Обязательства по договорам	(19 944)	(19 424)
	32 856	37 336

Активы по договорам относятся к договорам с использованием счетов эскроу.

В первом полугодии 2026 года была признана выручка по договорам, заключенным по состоянию на 31 декабря 2025 года, в размере 13 742 млн руб. (за первое полугодие 2025 года: 12 953 млн руб.).

Ниже представлена расшифровка выручки без учета величины экономии от использования эскроу, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 30 июня 2026 года договорам, обязательства по которым не исполнены и/или частично не исполнены по состоянию на 30 июня 2026 года.

млн руб.	2027	2028	2029-2031
Выручка	27 097	6 789	164
Итого выручки	27 097	6 789	164

Ниже представлена расшифровка выручки без учета величины экономии от использования эскроу, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2025 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2025 года.

млн руб.	2026	2027	2028-2030
Выручка	31 889	8 369	1 327
Итого выручки	31 889	8 369	1 327

4. Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Затраты на персонал	840	573
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования	212	183
Налоги	106	83
Обучение и корпоративные мероприятия для персонала	66	20
Консультационные и юридические услуги	28	57
Прочие административные расходы	404	390
	1 656	1 306

5. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Рекламные расходы	887	760
Амортизация затрат на заключение договоров – риэлторские услуги	744	439
Затраты на персонал	408	370
Амортизация прочих активов для коммерческой деятельности	61	71
Прочие коммерческие расходы	1	5
	2 101	1 645

6. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	1 106	755
Прочие финансовые доходы	13	56
	1 119	811
Финансовые расходы		
Расходы на проценты по кредитам и займам	(12 608)	(12 433)
Процентные расходы по финансовому компоненту	(469)	(94)
Процентные расходы по аренде	(49)	(5)
Расходы по рассрочке платежей за аренду земли	(6)	(513)
Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости	(13 132)	(13 045)
Капитализированные проценты (*)	3 666	4 291
Итого после капитализации	(9 466)	(8 754)
Высвобождение дисконта по резервам	(244)	(187)
Списание дебиторской задолженности и займов выданных	(32)	(24)
Прочие финансовые расходы	(54)	(56)
	(9 796)	(9 021)

(*) Средневзвешенная ставка капитализации финансовых расходов на понесенные расходы по земле и строительству инфраструктуры в первом полугодии 2026 года составила 21% (в первом полугодии 2025 года: 21%).

В первом полугодии 2026 года процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 2 563 млн руб. (в первом полугодии 2025 года: 1 474 млн руб.).

7. Налог на прибыль

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	(669)	(610)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	1 074	689
Общая сумма дохода по налогу на прибыль	405	79

8. Прочие инвестиции

В данном примечании представлена информация о прочих инвестициях Группы.

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Долгосрочные займы выданные	13 578	12 488
Прочие долгосрочные инвестиции	138	-
	13 716	12 488

Группа выдала необеспеченные займы под 2%-24% годовых сроком погашения в 2027-2032 годах.

Данные займы были выданы преимущественно связанным сторонам Группы (см. примечание 17) и признаны по рыночной ставке процента.

9. Денежные средства

По состоянию на 30 июня 2026 г. денежные средства и их эквиваленты в сумме 2 184 млн. руб. (31 декабря 2025 г.: 888 млн руб.) могут быть использованы только на финансирование строительства объекта одного из застройщиков Группы.

10. Торговая и прочая дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Торговая дебиторская задолженность	1 022	547
Авансы выданные	370	234
Дебиторская задолженность по налогам	369	218
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	11	31
Прочая дебиторская задолженность	549	325
	2 321	1 355

11. Запасы

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	64 807	74 810
Незавершённое строительство на стадии проектирования и получения разрешительной документации	23 092	15 542
Готовая продукция и товары для перепродажи	13 009	9 791
	100 908	100 143

12. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Кредиторская задолженность поставщикам	5 361	2 826
Задолженность перед персоналом	580	396
Прочие налоги к уплате	542	343
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы	346	411
Налог на прибыль к уплате	98	423
Прочая кредиторская задолженность	999	374
	7 926	4 773
Прочие долгосрочные обязательства	34	272
Краткосрочная кредиторская задолженность	7 892	4 501
	7 926	4 773

13. Кредиты и займы

Большинство кредитных договоров Группы содержат ограничительные условия финансового и нефинансового характера, преимущественно рассчитываемые от фактических параметров строящихся проектов Группы, включая цены и темпы продаж, и отчетностей дочерних компаний Группы, составленных по российским правилам бухгалтерского учета. По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года отсутствуют существенные будущие риски в отношении нарушения ограничительных условий кредитных договоров.

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Долгосрочные обязательства		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	89 440	65 655
Долговые ценные бумаги	6 806	2 274
Долгосрочные обязательства по аренде	858	287
Долгосрочные займы	167	200
	97 271	68 416
Краткосрочные обязательства		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	24 680	53 950
Краткосрочные обязательства по аренде	394	234
Долговые ценные бумаги	-	7
	25 074	54 191

(а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	30 июня 2026				31 декабря 2025			
	Вал.	Номинальная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Долговые ценные бумаги	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 4,5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 4,5%	2028-2029	6 806	6 806	2 274	2 274
Долговые ценные бумаги	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 4,5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 4,5%	2026	-	-	7	7
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая*	плавающая*	2027-2031	68 213	68 213	52 344	52 344
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая*	плавающая*	2026-2027	23 942	23 942	46 972	46 972
Обеспеченные кредиты	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,25%-6,7%	ключевая ставка ЦБ РФ + 5,25%-6,7%	2026-2027	739	739	6 979	6 979
Обеспеченные кредиты	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%-5,75%	ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%-5,75%	2027-2031	21 227	21 227	13 311	13 311
Займы	руб.	2%-ключевая ставка ЦБ РФ +6%	2%-ключевая ставка ЦБ РФ +6%	2028-2030	167	167	200	200
Обязательства по аренде	руб.	10%-27,75%	10%-27,75%	2025-2029	1 251	1 251	520	520
					122 345	122 345	122 607	122 607

* В течение первого полугодия 2026 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 2026 года ставка по кредиту находится в диапазоне от базовой ставки 16,65% - 20,5% до льготной ставки 0,01% - 4,3%, применяемой к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2025: базовая ставка 18,4% - 21,8%, льготная ставка 0,01% - 13%). Значение базовой ставки по таким кредитам привязано к ключевой ставке ЦБ РФ.

По состоянию на 30 июня 2026 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 97 737 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 95 683 млн руб.).
- Денежные средства и их эквиваленты балансовой стоимостью 72 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 477 млн руб.).
- Залог акций и долей в большинстве дочерних предприятий Группы.

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Остаток кредитов и займов на 1 января	122 607	98 053
Привлечение заемных средств	21 195	33 452
Возврат заемных средств	(26 852)	(28 021)
Проценты уплаченные*	(4 884)	(6 037)
Платежи по обязательствам по аренде	(152)	(92)
Расходы на проценты по кредитам и займам (Прим. 6)	12 608	12 433
Минус экономия на эскроу в составе расходов на проценты по кредитам и займам	(6 644)	(6 018)
Изменение балансовой величины экономии на эскроу в составе кредитов и займов за период	3 532	(2 446)
Прочее движение	934	183
Остаток кредитов и займов на 30 июня	122 345	101 507

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

14. Резервы

млн руб.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Резерв на строительство инфраструктуры	2 977	2 802
Резерв по убыточным договорам	254	315
Прочие резервы	56	55
Итого резервы	3 287	3 172

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

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

В первом полугодии 2026 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 288 млн руб., начислила новые резервы в размере 463 млн руб., высвобождение дисконта составило 244 млн руб. (см. Примечание 6).

В первом полугодии 2025 года Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 306 млн руб., начислила новые резервы в размере 619 млн руб., высвобождение дисконта составило 187 млн руб. (см. Примечание 6).

15. Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

млн руб.

Объявленный уставный капитал

Обыкновенные акции по 1 000 руб., 1 000 шт.

Выпущено на конец года, полностью оплачено

(Убыток)/ прибыль, причитающаяся собственникам компании

Базовый и разводненный (убыток) / прибыль на акцию

30 июня 2026	31 декабря 2025
1	1
1	1
(2 342)	3 347
(2,34)	3,35

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета. В первом полугодии 2026 года и первом полугодии 2025 года дивиденды не распределялись.

(c) Операции с собственниками Компании

Операций с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала за вычетом налога, были следующими:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Эффект первоначального признания выданных связанным сторонам займов по рыночным ставкам процента 15%-18% и суммы списанного долга	(494)	(172)
Эффект досрочного погашения связанными сторонами выданных займов и задолженности по процентам	168	388
Прекращение поручительства по долговому обязательству связанной стороны в связи с погашением долга	227	-
Расходы связанных сторон, понесенные Группой	(176)	(192)
	(276)	23

16. Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Группа застраховала строительно-монтажные риски и после пусковые гарантийные обязательства на нескольких объектах сроком до 2025-2029 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2026 года составила 54 032 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 53 834 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2026 Группа застраховала готовую продукцию на сумму 8 953 млн руб. (на 31 декабря 2025: 9 687 млн руб.).

Группа осуществляет страхование гражданской ответственности по возмещению ущерба в соответствии со ст. 60 Градостроительного кодекса Российской Федерации в связи с причинением вреда вследствие недостатков работ по строительству, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. На 30 июня 2026 года страховая сумма составляет 208 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 223 млн руб.).

Группа является членом саморегулируемой ассоциации строителей СРО АСК «МСК».

До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия запасов, а также на случай остановки деятельности, 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 2026 года и 31 декабря 2025 года.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

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

Проверками 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 2026 года существует риск дополнительных начислений по налогу на прибыль и НДС ориентировочно на общую сумму 2 300 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 2 300 млн руб.) в связи с обоснованностью вычета определенных расходов для целей налогообложения.

Ряд операций, проведенных Группой в ходе реструктуризации юридической структуры Группы и передачи внутри Группы прав собственности и аренды на земельные участки, могут привести к дополнительным требованиям со стороны налоговых органов, величина которых с достаточной точностью не может быть определена, но может быть существенна для Группы.

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 несущественной, 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.

17. Сделки со связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025
Заработная плата	41	36
Премии	53	39
Социальные налоги	15	16
	109	90

Вознаграждение членов совета директоров за первое полугодие 2026 года составило 14,7 млн руб., включая социальные начисления (первое полугодие 2025 года: 14,7 млн руб.).

(b) Операции с конечной материнской компанией

По состоянию на 30 июня 2026 года Группа выдала займы конечной материнской компании в сумме 12 645 млн руб. до 2027-2031 гг. под 2%-15% годовых (на 31 декабря 2025 года: 11 326 млн руб.). Процентный доход с учетом высвобождения дисконта составил 645 млн руб. за первое полугодие 2026 года (за первое полугодие 2025 года: 514 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 2026 года выручка от сдачи помещений в аренду составила 4 млн руб. (в первом полугодии 2025 года: 19 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2026 года дебиторская задолженность от связанных сторон составила 210 млн руб. (31 декабря 2025 года: 338 млн руб.).

(ii) Приобретение товаров и услуг

В первом полугодии 2026 года связанные стороны оказали Группе услуги по коммунальному обслуживанию введенных объектов и прочие услуги на сумму 377 млн руб. (в первом полугодии 2025 года: 237 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2026 года кредиторская задолженность по данным операциям составляет 126 млн руб. (31 декабря 2025 года: 80 млн руб.).

(iii) Займы

По состоянию на 30 июня 2026 года займы, выданные Группой связанным сторонам, находящимся под общим контролем, и сотрудникам группы, составили 1 362 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 1 083 млн руб.). За первое полугодие 2026 года процентный доход с учетом высвобождения дисконта составил 110 млн руб. (первое полугодие 2025 года: 99 млн руб.) и отражен в составе финансовых доходов.

По состоянию на 30 июня 2026 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 167 млн руб. (на 31 декабря 2025 года: 200 млн руб.).

Как займы полученные, так и выданные подлежат погашению преимущественно до 2032 года. Процентные ставки составляют 2%-24% 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 2026 обязательства погашены (31 декабря 2025 года: величина обязательства по выпущенному договору финансовой гарантии составила 303 млн руб.).

18. Управление ликвидностью

По состоянию на 30 июня 2026 года Группа располагает ресурсами в размере 163 032 млн руб., включая денежные средства и их эквиваленты в размере 4 549 млн руб., денежные средства на счетах эскроу 76 036 млн руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 82 447 млн 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.

19. Финансовые инструменты

(a) Оценка справедливой стоимости

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

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

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

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

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

По состоянию на 30 июня 2026 года справедливая стоимость полученных кредитов и займов на 3 700 млн руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2025 года: на 5 300 млн руб. менее балансовой стоимости), справедливая стоимость выданных займов на 1 000 млн руб. была менее их балансовой стоимости (на 31 декабря 2025: на 2 200 млн руб. менее балансовой стоимости). Справедливая стоимость была оценена по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетные даты. Рыночная ставка была рассчитана на основе Бюллетеня банковской статистики Банка России на отчетные даты в размере средневзвешенных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях.

Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от их балансовой стоимости.

(b) Концентрация кредитного риска

Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

млн руб.	Балансовая стоимость	
	30 июня 2026	31 декабря 2025
Активы по договорам	51 779	56 213
Займы выданные	14 081	12 540
Денежные средства и их эквиваленты	4 549	4 585
Торговая дебиторская задолженность	1 022	547
Прочая дебиторская задолженность	549	320
	71 980	74 205

- *Активы по договорам*

Группа оценивает кредитный риск, возникающий в связи с признанием активов по договорам, размещенных на счетах эскроу, на основе кредитных рейтингов банков-партнеров, в которых открыты счета эскроу. По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года данные банки

имели кредитные рейтинги от AA+ до AAA по оценкам Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА). Руководство оценило ожидаемые кредитные убытки в отношении активов по договорам в несущественную величину по состоянию на указанные даты.

- ***Займы выданные***

Группа преимущественно выдает займы связанным сторонам. Группа управляет возникновением и оплатой займов, выданных связанным сторонам (см. Примечание 17), в связи с чем не считает данную задолженность значительно подверженной кредитному риску. Кредитный рейтинг связанных стороны был оценен BBB+ и рассчитан исходя из кредитного рейтинга Группы, который по состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года A- по оценкам Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА), минус 1 пункт. Ожидаемые кредитные убытки были оценены в несущественном размере на основе сопоставимого кредитного рейтинга рейтингового агентства Moody's и опубликованных им данных о вероятностях и размерах возможных потерь.

- ***Денежные средства и их эквиваленты***

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

- ***Торговая и прочая дебиторская задолженность***

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

20. События после отчетной даты

В июле 2026 года Группа получила кредит в сумме 3 000 млн руб. сроком погашения до 31 декабря 2027 года под ключевую ставку ЦБ РФ + 4,35%.