

ОТЧЕТ ЭМИТЕНТА ЭМИССИОННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

*Международная компания публичное акционерное общество
«Эталон Групп»*

Код эмитента: 17142-A

за 6 месяцев 2026 г.

Информация, содержащаяся в настоящем отчете эмитента, подлежит раскрытию в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах

Адрес эмитента	236006, Калининградская область, г.о. город Калининград, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 57, помещ. LXXII, ком. 4
Контактное лицо эмитента	Яреева Виктория Гусмановна, Корпоративный секретарь Телефон: +7 (812) 439 80 00 (доб. 7364) Адрес электронной почты: corporate@etalongroup.com

Адрес страницы в сети Интернет	https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=39517
--------------------------------	--

Президент МКПАО «Эталон Групп»	_____ Ю.А. Бородин
Дата: 24 сентября 2026 г.	
	подпись

Оглавление

Введение	4
Раздел 1. Управленческий отчет эмитента	4
1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности	4
1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли	5
1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента	6
1.4. Основные финансовые показатели эмитента	7
1.4.1. Финансовые показатели рассчитываемые на основе консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности)	7
1.4.2. Финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности	9
1.4.3. Финансовые показатели кредитной организации	9
1.4.4. Иные финансовые показатели	9
1.4.5. Анализ динамики изменения финансовых показателей, приведенных в подпунктах 1.4.1 - 1.4.4 настоящего пункта	9
1.5. Сведения об основных поставщиках эмитента	10
1.6. Сведения об основных дебиторах эмитента	10
1.7. Сведения об обязательствах эмитента	10
1.7.1. Сведения об основных кредиторах эмитента	11
1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения	15
1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента	19
1.8. Сведения о перспективах развития эмитента	19
1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента	19
Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента	19
2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента	19
2.1.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента	19
2.1.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента	19
2.1.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента	19
2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента	19
2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита	21
2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита	24
2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента	25
Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имела заинтересованность, и крупных сделках эмитента	25
3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента	25
3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента	26
3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права (золотой акции)	26

3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность	26
3.5. Крупные сделки эмитента	26
Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах	26
4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение	26
4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	32
4.2.1. Информация о реализации проекта (проектов), для финансирования и (или) рефинансирования которого (которых) используются денежные средства, полученные от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	32
4.2.2. Описание политики эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	32
4.2.3. Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций	32
4.2(1). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами инфраструктурных облигаций	32
4.2(2). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций, связанных с целями устойчивого развития	32
4.2(3). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций климатического перехода	32
4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением	32
4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием	32
4.3.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями	32
4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента	33
4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента	33
4.6. Информация об аудиторе эмитента	33
Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента	33
5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента	33
5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность	33

Введение

Основания возникновения у эмитента обязанности осуществлять раскрытие информации в форме отчета эмитента

В отношении ценных бумаг эмитента осуществлена регистрация проспекта ценных бумаг

Эмитент является публичным акционерным обществом

Сведения об отчетности, которая (ссылка на которую) содержится в отчете эмитента и на основании которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента:

В отчёте содержится консолидированная финансовая отчетность, на основании которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента

Информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента отражает его деятельность в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с МСФО определяется как группа.

Консолидированная финансовая отчетность, на основании которой в настоящем отчете эмитента раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, дает объективное и достоверное представление об активах, обязательствах, финансовом состоянии, прибыли или убытке эмитента. Информация о финансовом состоянии и результатах деятельности эмитента содержит достоверное представление о деятельности эмитента, а также об основных рисках, связанных с его деятельностью.

Настоящий отчет эмитента содержит оценки и прогнозы в отношении будущих событий и (или) действий, перспектив развития отрасли экономики, в которой эмитент осуществляет основную деятельность, и результатов деятельности эмитента, его планов, вероятности наступления определенных событий и совершения определенных действий.

Инвесторы не должны полностью полагаться на оценки и прогнозы, приведенные в настоящем отчете эмитента, так как фактические результаты деятельности эмитента в будущем могут отличаться от прогнозируемых результатов по многим причинам. Приобретение ценных бумаг эмитента связано с рисками, в том числе описанными в настоящем отчете эмитента.

Иная информация, которая, по мнению эмитента, будет полезна для заинтересованных лиц при принятии ими экономических решений: *отсутствует*

Раздел 1. Управленческий отчет эмитента

1.1. Общие сведения об эмитенте и его деятельности

Полное фирменное наименование эмитента: *Международная компания публичное акционерное общество «Эталон Групп»*

Сокращенное фирменное наименование эмитента: *МКПАО «Эталон Групп»*

Полное наименование эмитента на иностранном языке: *Etalon Group International public joint-stock company*

Сокращенное наименование эмитента на иностранном языке: *Etalon Group IPJSC*

Место нахождения эмитента: *Калининградская область, г.о. город Калининград, г. Калининград*

Адрес эмитента: *236006, Калининградская область, г.о. город Калининград, г. Калининград, ул. Октябрьская, д. 57, помещ. LXXII, ком. 4*

Сведения о способе создания эмитента: *государственная регистрация юридического лица в порядке редомициляции*

Дата создания эмитента: *08.07.2025*

Сведения о регистрации иностранного юридического лица до принятия решения об изменении его личного закона (редомициляции)

Полное наименование в русской транскрипции: *ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ*

Полное наименование в латинской транскрипции: *ETALON GROUP PLC*

Страна происхождения: *Республика Кипр*

Регистрационный номер: *HE 368052*

Дата регистрации: *08.11.2007*

Все предшествующие наименования эмитента в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента

Полное фирменное наименование: **ETALON GROUP PLC (ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ)**

Сокращенное фирменное наименование: **не применимо**

Дата введения наименования: **08.08.2017**

Основание введения наименования:

в связи с изменением иностранным юридическим лицом ETALON GROUP PLC (ЭТАЛОН ГРУП ПИЭЛСИ) личного закона в порядке редомициляции 08 июля 2025 года в Единый государственный реестр юридических лиц Российской Федерации внесена запись о регистрации Международной компании публичного акционерного общества «Эталон Групп» (МКПАО «Эталон Групп»)

Реорганизации эмитента в течение трех последних лет, предшествующих дате окончания отчетного периода, за который составлен отчет эмитента, не осуществлялись

ОГРН: 1253900007173

ИНН: 3900042827

Краткое описание финансово-хозяйственной деятельности, операционных сегментов и географии осуществления финансово-хозяйственной деятельности группы эмитента:

Финансово-хозяйственной деятельностью Группы эмитента является строительство жилой и коммерческой недвижимости.

Операционные сегменты Группы эмитента:

Жилая недвижимость (строительство жилой недвижимости, в том числе квартиры, встроенные помещения и парковочные места).

Подрядное строительство (строительство для третьих лиц или для внутренних целей).

Прочие операции (продажа строительных материалов, строительство и продажа отдельно стоящих коммерческих помещений, сдача в аренду коммерческих помещений, включая здания АТС, продажа земельных участков, а также различные услуги, связанные с продажей и обслуживанием объектов недвижимости).

География присутствия Группы эмитента - Российская Федерация (Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область, Екатеринбург и Свердловская область, Казань, Омск, Тюмень, Новосибирская область, Хабаровск, Калининград, Ростов-на Дону).

Эмитент входит в Группу «Эталон» (основана в 1987 году в Санкт-Петербурге) – один из крупнейших российских девелоперов.

Краткая характеристика группы эмитента:

Организации Группы эмитента - девелоперские организации полного цикла. Реализуют проекты точечной застройки, комплексного освоения территории, предоставляют услуги по управлению недвижимым имуществом. Реализация инвестиционно-строительных проектов осуществляется входящими в Группу юридическими лицами – застройщиками, действующими в рамках требований Федерального закона от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Общее число организаций, составляющих группу эмитента: **154**

Информация о личных законах организаций, входящих в группу эмитента:

Личным законом подконтрольных эмитенту организаций является право государства, в котором они зарегистрированы.

Перечень государств, в которых зарегистрированы организации, составляющие Группу эмитента:

Финляндская Республика – 2 организации;

Российская Федерация – 152 организации.

Иные ограничения, связанные с участием в уставном капитале эмитента, установленные его уставом

Ограничений на участие в уставном капитале эмитента нет

Иная информация, которая, по мнению эмитента, является существенной для получения заинтересованными лицами общего представления об эмитенте и его финансово-хозяйственной деятельности: **отсутствует**

1.2. Сведения о положении эмитента в отрасли

Информация не раскрывается в отчете за 6 месяцев

1.3. Основные операционные показатели, характеризующие деятельность эмитента

По мнению эмитента, основными операционными показателями, которые наиболее всесторонне характеризуют финансово-хозяйственную деятельность Группы эмитента в натуральном выражении являются:

- Показатель «Новые продажи», как в рублях, так и в м2, который представляет собой суммарную стоимость заключенных Группой за соответствующий период договоров долевого участия и купли-продажи недвижимости в инвестиционно-строительных проектах эмитента и его подконтрольных организаций, а также совокупную площадь недвижимости, в отношении которой в соответствующем периоде были заключены договоры с покупателями и дольщиками. В показатель «Новые продажи» входит реализация непрофильных активов — как в денежном выражении, так и в м2 (площадь участков);

- Показатель «Денежные поступления от продаж» в рублях, который представляет собой сумму перечисленных покупателями и дольщиками за соответствующий период платежей по договорам долевого участия и купли-продажи недвижимости, заключенным с эмитентом и его подконтрольными организациями;

- Показатель «Ввод в эксплуатацию», измеряемый в м2 и представляющий собой совокупную продаваемую площадь объектов недвижимости в составе инвестиционно-строительных проектов эмитента и его подконтрольных организаций, в отношении которых в соответствующем периоде были получены разрешения на ввод в эксплуатацию.

Операционные показатели:

Наименование показателя	Единица измерения	2025, 6 мес.	2026, 6 мес.
Новые продажи	тыс. кв. м	295,8	207,9
Новые продажи	млрд. руб.	62,2	47,9
Денежные поступления от продаж	млрд. руб.	39,6	50,3
Ввод в эксплуатацию	тыс. кв. м	163,9	326,8

Анализ динамики изменения приведенных показателей операционной деятельности эмитента (группы эмитента)

- Продажи составили 207,9 тыс. кв. м (-30% з/г), стоимость заключенных контрактов составила 47,9 млрд руб. (-23% з/г), включая непрофильные активы.
- Денежные поступления увеличились до 50,3 млрд руб. (+27% з/г), в том числе за счет реализации непрофильных активов.
- Средняя цена квадратного метра жилой недвижимости выросла на 7% до 320,9 тыс. рублей, средняя цена квадратного метра выросла на 9% до 230,2 тыс. рублей.
- Объем ввода в эксплуатацию вырос в 2 раза до 326,8 тыс. кв. м.

По итогам первого полугодия 2026 года Группа продолжила фокусироваться на повышении объема денежных поступлений. Поступления выросли на 10% з/г во 2 квартале 2026 года и на 27% з/г в 1 полугодии 2026 года благодаря приоритизации сделок с полной оплатой, поступлениям по ранее заключенным договорам, реализации коммерческих объектов и точечной монетизации земельного банка. Кроме того, рост поступлений связан с увеличением доли 100%-ных оплат и ипотеки в продажах. Также Группа «Эталон» продолжает развивать предложение в премиальном классе, где спрос остается стабильным даже в условиях рыночной турбулентности. Во 2 квартале 2026 года премиальный сегмент обеспечил 7% от стоимости заключенных договоров против 2% во 2 квартале 2025 года. Продажи недвижимости в премиальных проектах Группы «Эталон» во 2 квартале 2026 года в денежном выражении увеличились в 3,4 раза год к году.

Основные события и факторы, в том числе макроэкономические, произошедшие в отчетном периоде, которые, по мнению эмитента, оказали существенное влияние на изменение основных операционных показателей эмитента (группы эмитента)

Основными событиями и факторами в первом полугодии 2026 года, оказавшими влияние на результаты деятельности Группы эмитента:

- расширение предложения Группы в бизнес и премиум-сегментах, более устойчивых к колебаниям спроса и менее зависимых от доступности льготных ипотечных программ;
- реализация объектов коммерческой недвижимости;
- рост стоимости строительных материалов и энергоресурсов в результате ускорения инфляции;
- консолидация отрасли на фоне ухода мелких игроков ввиду роста издержек и снижения маржинальности на рынке;

- синхронизация новых запусков в продажу с объемом средств на эскроу-счетах для поддержания комфортного уровня ликвидности и финансовой устойчивости при высоких рыночных ставках;

- ускорение темпов строительства и ввода недвижимости для более быстрого высвобождения средств со счетов эскроу.

Также изменение операционных показателей Группы эмитента было связано с корпоративными мероприятиями, изменениями в структуре портфеля проектов, ходом реализации инвестиционно-строительных проектов:

- во втором полугодии 2026 года продолжается консолидация проектов АО «Бизнес-Недвижимость» в портфель Группы эмитента;

- в конце I-го квартала 2026 года запущен в продажу дебютный проект AURIX в Москве «Резиденция Омега», рассчитанный на 59 резиденций.

1.4. Основные финансовые показатели эмитента

1.4.1. Финансовые показатели рассчитываемые на основе консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности)

Финансовые показатели

№ п/п	Наименование показателя	Методика расчета показателя	2025, 6 мес. (пересмотрено*)	2026, 6 мес.
1	Выручка, млн руб.	Определяется в соответствии с учетной политикой эмитента и представляет собой показатель «Выручка»	60 198	54 443
2	Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA), млн руб.	Сумма показателей «Валовая прибыль» и «Амортизация» за вычетом показателей «Коммерческие расходы» и «Административные расходы»	7 236	9 239
3	Рентабельность по EBITDA (EBITDA margin), %	Отношение показателей EBITDA (стр.2) к Выручке (стр.1)	12%	17%
4	Чистая прибыль (убыток), млн руб.	Определяется в соответствии с учетной политикой эмитента и представляет собой значение показателя «Прибыль и прочий совокупный доход за отчетный период»	(14 146)	(13 170)
5	Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности, млн руб.	Показатель «Чистый поток денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности	(34 351)	(32 276)
6	Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты), млн руб.	Показатель «Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств»	(2 424)	(2 954)
7	Свободный денежный поток, млн руб.	Сумма показателей Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности (стр.5), и Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов (капитальные затраты) (стр.6)	(36 775)	(35 230)

8	Чистый долг, млн руб.	Сумма показателей «Облигации» и «Кредиты и займы» за вычетом суммы показателей «Денежные средства и их эквиваленты» и «Денежные средства на эскроу счетах»	90 309	140 356
9	Чистый долг за вычетом займов от связанных сторон, млн руб.	Показатель «Чистый долг» (стр. 8) за вычетом показателя «Займы от связанных сторон»	83 089	139 737
10	Отношение чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев	Отношение показателя «Чистый долг» (стр. 8) к «EBITDA» за предыдущие 12 месяцев**	4,19	6,00
11	Отношение чистого долга за вычетом займов от связанных сторон к EBITDA	Отношение показателя «Чистый долг за вычетом займов от связанных сторон» (стр. 9) к «EBITDA» за предыдущие 12 месяцев**	3,80	6,00
12	Рентабельность капитала (ROE), %	Отношение показателя «Чистая прибыль (убыток)» (стр. 4) к показателю «Среднегодовой размер собственного капитала» ***	(22,6%)	(41,3%)

*Сравнительные данные за 6 мес. 2025 года были пересмотрены при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за первое полугодие 2026 года ввиду изменения учетной политики и исправления ошибок: сторно признания выручки по договорам с низким процентом оплаты и отражение расходов на дополнительные платежи за изменение вида разрешенного использования земельных участков (здесь и далее в данном разделе).

** Ниже справочно представлены значения показателя EBITDA за предыдущие 12 месяцев

*** Показатель «Среднегодовой размер собственного капитала» по состоянию на конец отчетного года рассчитывается по формуле (1/2 размера собственного капитала по состоянию на начало отчетного года + размер собственного капитала на 30 июня отчетного года + 1/2 размера собственного капитала по состоянию на конец отчетного года)/2. Под собственным капиталом понимается величина «Итого собственный капитал» в консолидированном отчете о финансовом положении консолидированной финансовой отчетности эмитента по состоянию на соответствующую отчетную дату.

Наименование показателя, млн руб.	2025, 6 мес. (пересмотрено*)	2026, 6 мес.
Прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов, износа основных средств и амортизации нематериальных активов (EBITDA) за предыдущие 12 месяцев	21 531	23 380

Статьи консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности), на основе которых рассчитан показатель «Чистый долг»:

Наименование показателя, млн руб.	2025, 6 мес.	2026, 6 мес.
Кредиты и займы (долгосрочные)	131 217	140 992
Облигации (долгосрочные)	15 839	26 448
Кредиты и займы (краткосрочные)	43 469	20 478
Облигации (краткосрочные)	14 730	8 334
Денежные средства и их эквиваленты	5 644	7 442
Эскроу счета	109 302	48 454

Статьи консолидированной финансовой (финансовой) отчетности, на основе которых рассчитан показатель EBITDA:

Наименование показателя, млн руб.	2025, 6 мес. (пересмотрено*)	2026, 6 мес.
Валовая прибыль	14 059	14 556

<i>Общехозяйственные и административные расходы</i>	<i>(3 498)</i>	<i>(3 718)</i>
<i>Коммерческие расходы</i>	<i>(3 784)</i>	<i>(2 878)</i>
<i>Амортизация</i>	<i>459</i>	<i>651</i>

Эмитентом приведены дополнительно иные финансовые показатели, в отношении которых указана методика их расчета, позволяющая заинтересованным лицам воспроизвести их расчет

Все приведенные в таблице финансовые показатели Группы эмитента отражены в валюте Российской Федерации и рассчитаны на основе консолидированной финансовой отчетности эмитента, ссылка на которую содержится в разделе 5 настоящего Отчета, и которая отражает деятельность эмитента в качестве организации, которая вместе с другими организациями в соответствии с МСФО определяется как Группа.

1.4.2. Финансовые показатели, рассчитываемые на основе бухгалтерской (финансовой) отчетности

Эмитент, составляет и раскрывает консолидированную финансовую отчетность (финансовую отчетность)

1.4.3. Финансовые показатели кредитной организации

Эмитент не является кредитной организацией

1.4.4. Иные финансовые показатели

Информация не указывается

1.4.5. Анализ динамики изменения финансовых показателей, приведенных в подпунктах 1.4.1 - 1.4.4 настоящего пункта

Описываются основные события и факторы, в том числе макроэкономические, произошедшие в отчетном периоде, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных финансовых показателей.

Приводится анализ динамики изменения приведенных финансовых показателей. Описываются основные события и факторы, в том числе макроэкономические, произошедшие в отчетном периоде, которые оказали существенное влияние на изменение приведенных финансовых показателей.

Выручка

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за 1 полугодие 2026 года Группа также скорректировала принцип признания выручки по договорам с покупателями объектов недвижимости, предусматривающими рассрочку внесения оплаты. В связи с этим было принято решение о пересмотре и сравнительных показателей. По итогам 1 полугодия 2026 года выручка от реализации уменьшилась на 5 755 млн руб. (на 10%) по сравнению с пересмотренными данными за 1 полугодие 2025 года и составила 54 443 млн руб.

Валовая прибыль

Валовая прибыль в 1 полугодии 2026 года выросла незначительно и составила 14 556 млн. руб. по сравнению 1 полугодием 2025 года 14 059 млн. руб.

EBITDA

Показатель EBITDA на отчетную дату увеличился на 28 % по сравнению с пересмотренным показателем за 1 полугодие 2025 года с 7 236 млн руб. до 9 239 млн руб.

Чистая прибыль(убыток)

В 1 полугодии 2026 года Группой был получен убыток в сумме 13 170 млн. руб. (пересмотренный убыток за 1 полугодие 2025 года составил 14 146 млн. руб.), снижение составило 7% в сумме 976 млн. руб. Убыток Группы обусловлен высокими финансовыми расходами за данные периоды.

Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности

Группа эмитента реализует строительные объекты с использованием счетов эскроу, в связи с чем денежные поступления от продаж, получаемые от покупателей на стадии строительства объектов, поступают на счета застройщиков после ввода объектов в эксплуатацию. Величина чистых денежных средств от операционной деятельности и свободного денежного потока Группы остались отрицательными.

Расходы на приобретение основных средств

Расходы на приобретение основных средств и нематериальных активов в 1 полугодии 2026 года составили 2 954 млн руб. и не оказывали заметного влияния на величину денежного потока.

Свободный денежный поток

Отрицательный уровень свободного денежного потока в периоды увеличения портфеля проектов и наращивания объемов строительства является характерным для отрасли в рамках действующих правил работы и принципов финансирования строительства жилья.

Чистый долг

Отношение Чистого долга к EBITDA за предыдущие 12 месяцев на 30.06.2026г. составило 6,00, а с учетом исключения из размера чистого долга Группы займов связанных сторон этот показатель также равен 6,00.

Рентабельность капитала Группы за 1 полугодие 2026г. составила -41,30% против пересмотренного значения -22,6% за 1 полугодие 2025 года.

1.5. Сведения об основных поставщиках эмитента

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности

Уровень (количественный критерий) существенности объема и (или) доли поставок основного поставщика: *не менее 10% от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг) на 30.06.2026г.*

Объем и (или) доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в группу эмитента, и на внешнегрупповых поставщиков: *доля поставок сырья и товаров (работ, услуг), приходящихся на поставщиков, входящих в Группу эмитента – 55 %, на внешнегрупповых поставщиков – 45%*

Сведения о поставщиках, подпадающих под определенный эмитентом уровень существенности

Поставщиков, имеющих для эмитента существенное значение и попадающих под определенный эмитентом уровень существенности (10% от общего объема поставок сырья и товаров (работ, услуг)) на 30.06.2026г., нет.

Сведения об иных поставщиках, имеющих для Эмитента существенное значение

Иных поставщиков, имеющих для эмитента существенное значение, нет

1.6. Сведения об основных дебиторах эмитента

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности

Уровень существенности дебиторской задолженности, приходящейся на долю основного дебитора: *не менее 10 процентов от общей суммы дебиторской задолженности на 30.06.2026г.*

Объем и (или) доля дебиторской задолженности, приходящейся на дебиторов, входящих в группу эмитента, и на внешнегрупповых дебиторов: *дебиторская задолженность Группы эмитента на 30.06.2026г. в полном объеме приходится на внешнегрупповых дебиторов - 100%*

Основные дебиторы, имеющие для эмитента (группы эмитента) существенное значение, подпадающие под определенный эмитентом уровень существенности

Дебиторов, имеющих для эмитента существенное значение и попадающих под определенный эмитентом уровень существенности (10% от общей суммы дебиторской задолженности) на 30.06.2026г., нет

Иные дебиторы, имеющие для эмитента существенное значение

Иных дебиторов, имеющих для эмитента существенное значение, нет

1.7. Сведения об обязательствах эмитента

1.7.1. Сведения об основных кредиторах эмитента

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчётности

Уровень существенности кредиторской задолженности, приходящейся на долю основного кредитора:

не менее 10 процентов от суммы кредиторской задолженности на 30.06.2026г. (включая торговую кредиторскую задолженность, прочую кредиторскую задолженность, кредиты и займы (краткосрочные, долгосрочные)).

Объем и (или) доля кредиторской задолженности, приходящейся на кредиторов, входящих в группу эмитента, и на внешнегрупповых кредиторов: *кредиторская задолженность Группы эмитента на 30.06.2026г. в полном объеме приходится на внешнегрупповых кредиторов – 100%*

Основные кредиторы, имеющие для эмитента (группы эмитента) существенное значение

Основные кредиторы, имеющие для эмитента (группы эмитента) существенное значение

Полное и сокращенное фирменные наименования	ИНН	ОГРН	Место нахождения	Сумма кредиторской задолженности, млн руб.	Доля основного кредитора в объеме кредиторской задолженности	Размер и условия (процентная ставка, размер неустойки) просроченной кредиторской задолженности	Дата заключения кредитного договора (договора займа) в случае, если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа)	Дата прекращения кредитного договора (договора займа), в том числе в связи с его исполнением (в случае если кредиторская задолженность возникла в связи с заключением кредитного договора (договора займа))	Сведения о том, является ли основной кредитор организацией, подконтрольной членам органов управления эмитента и (или) лицу, контролирующему эмитента
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	35 088	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	20.12.2023	20.03.2031	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	24 514	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	06.06.2024	30.03.2031	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	15 411	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	09.08.2024	08.05.2030	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	14 478	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	04.10.2022	03.10.2027	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	7 714	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	05.12.2022	04.12.2027	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	6 274	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	31.08.2023	29.02.2028	нет

Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	5 441	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	30.11.2024	25.06.2028	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	5 235	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	09.10.2025	09.10.2031	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	4 899	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	04.02.2026	03.02.2032	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	2 804	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	07.07.2025	02.02.2030	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	2 781	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует.	05.11.2025	30.04.2031	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	1 823	52%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует.	18.06.2025	17.06 2030	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	1 156	52%	просроченная задолженность отсутствует.	26.01.2023	25.12.2027	нет
Публичное акционерное общество «Сбербанк России», ПАО Сбербанк	7707083893	1027700132195	117312, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19	1 011	52%	просроченная задолженность отсутствует.	05.08.2025	07.08.2026	нет
Владельцы биржевых облигаций (номер государственной регистрации: 4B02-01-55338-H-002P, ISIN: RU000A105VU7)	не применимо	не применимо	не применимо	4 136	14%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	22.02.2023 (дата начала торгов)	03.02.2038 (дата погашения)	нет
Владельцы биржевых облигаций				9 976	14%	просроченная кредиторская	21.11.2025	11.11.2027	нет

(номер государственной регистрации: 4B02-04-55338-H-002P, ISIN: RU000A10DA74)	не применимо	не применимо	не применимо			задолженность отсутствует	(дата начала торгов)	(дата погашения)	
Владельцы биржевых облигаций (номер государственной регистрации 4B02-02-55338-H-002P, ISIN: RU000A109SP5)	не применимо	не применимо	не применимо	8 081	14%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	15.10.2024 (дата начала торгов)	30.09.2027 (дата погашения)	нет
Владельцы биржевых облигаций (номер государственной регистрации 4B02-03-55338-H-002P, ISIN: RU000A10BAP4)	не применимо	не применимо	не применимо	6 835	14%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	11.04.2025 (дата начала торгов)	01.04.2027 (дата погашения)	нет
Владельцы биржевых облигаций (номер государственной регистрации 4B02-03-55338-H-001P, ISIN: RU000A103QH9)	не применимо	не применимо	не применимо	1 204	14%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	21.09.2021 (дата начала торгов)	15.09.2026 (дата погашения)	нет
Владельцы биржевых облигаций (номер государственной регистрации: 4B02-05-55338-H-002P, ISIN: RU000A10EST2)	не применимо	не применимо	не применимо	4 550	14%	просроченная кредиторская задолженность отсутствует	10.04.2026 (дата начала торгов)	25.03.2029 (дата погашения)	нет

Иные кредиторы, имеющие для эмитента существенное значение

Иных кредиторов, имеющих для эмитента существенное значение, нет

1.7.2. Сведения об обязательствах эмитента из предоставленного обеспечения

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности

Единица измерения: *млн руб.*

Наименование показателя	На 30.06.2026г.
Размер обеспечения, предоставленного лицами, входящими в Группу эмитента, лицам, не входящим в нее (1)	225 555
- в том числе в форме залога (2):	225 555
- в том числе в форме поручительства (3):	0
- в том числе в форме независимой гарантии:	указанное обеспечение не предоставлялось
Размер обеспечения, предоставленного лицами, входящими в Группу эмитента, иным лицам, входящим в Группу эмитента	0
- в том числе в форме залога:	0
- в том числе в форме поручительства:	0
- в том числе в форме независимой гарантии:	указанное обеспечение не предоставлялось

(1) Общий размер обеспечения представляет собой сумму стоимости объектов в соответствии с МСФО, переданных в залог Эмитентом и организациями Группы по обязательствам Эмитента, организаций Группы и организаций, не входящих в Группу, перед иными третьими лицами (без учета повторного предоставления в залог одного и того же объекта) и сумму обязательств Эмитента и организаций Группы в соответствии с МСФО по договорам поручительства, предоставленных в качестве обеспечения по обязательствам перед иными третьими лицами (без учета поручительств, предоставленных Эмитентом и (или) организациями Группы по обязательствам Эмитента и (или) организаций Группы, а также без учета повторного предоставления поручительств по одному и тому же обязательству).

(2) Представляет собой сумму стоимости объектов, переданных в залог Эмитентом и организациями Группы по обязательствам Эмитента, организаций Группы и организаций, не входящих в Группу, перед иными третьими лицами (без учета повторного предоставления в залог одного и того же объекта).

(3) Представляет собой сумму обязательств Эмитента, организаций Группы по договорам поручительства, предоставленных в качестве обеспечения по обязательствам организаций, не входящих в Группу, перед иными третьими лицами (без учета поручительств, предоставленных Эмитентом и (или) организациями Группы по обязательствам Эмитента и (или) организаций Группы, без учета повторного предоставления поручительств по одному и тому же обязательству).

Уровень существенности размера предоставленного обеспечения: *не менее 10% от общего размера, предоставленного эмитентом обеспечения на 30.06.2026г.*

Сделки по предоставлению обеспечения, имеющие для эмитента (группы эмитента) существенное значение:

1.	
Размер предоставленного обеспечения (1*):	7 005
Единица измерения:	<i>млн руб.</i>
Стороны и выгодоприобретатели по сделке:	Кредитор: ПАО Сбербанк Заемщик: ООО «Эталон-Капитал» Залогодатель: ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения:	Договор № 4959 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2023г. с графиком погашения и сроком полного погашения 20.03.2031г. и лимитом в размере 50 311 млн руб. Срок доступности указанного лимита определен в зависимости от транша и целевого назначения использования кредитных средств: 31.12.2024г./31.03.2026г./ 31.03.2027г./31.12.2027г.

	<i>Процентная ставка равна ключевой ставке + 3,5% годовых.</i> <i>Размер обязательства на 30.06.2026г. по данным МСФО: 35 088 млн руб.</i>
Способ обеспечения, его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено:	Способ обеспечения: <i>залог прав аренды земельных участков и строений на них.</i> Размер обеспечения: <i>7 005 млн руб.</i> Срок, на который предоставлено обеспечение: <i>20.03.2034г.</i> <i>Залог прав аренды земельных участков и строений на них обеспечивает включая, но не ограничиваясь обязательства по погашению основного долга, уплате процентов, неустоек, возмещение судебных и иных расходов, связанных с реализацией прав по договору.</i>
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов:	<i>К неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства может привести существенное ухудшение операционных показателей деятельности Группы эмитента, влекущие для соответствующих организаций невозможность исполнения обеспечиваемых обязательств. Вероятность возникновения данного фактора является минимальной.</i>
(1*) Здесь и далее в качестве размера предоставленного обеспечения для залога указана залоговая стоимость, переданного в залог объекта, в соответствии с условиями обеспечительного договора.	
2.	
Размер предоставленного обеспечения (2*):	33 214
Единица измерения:	млн руб.
Стороны и выгодоприобретатели по сделке:	Кредитор: ПАО Сбербанк Заемщик: ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» Залогодатель: ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения:	<i>Договор №4972 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 06.06.2024г. с графиком погашения и сроком полного погашения 30.03.2031г. и лимитом в размере 44 854 млн руб.</i> <i>Процентная ставка рассчитывается по формуле, определенной в договоре.</i> <i>Процентная ставка специальная – не более 3,75% годовых, максимальная – ключевая ставка +4,0% годовых, минимальная – 0,01% годовых.</i> <i>Размер обязательства на 30.06.2026г. по данным МСФО: 24 514 млн руб.</i>
Способ обеспечения, его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено:	<i>Способ обеспечения: залог прав аренды земельных участков и имущественных прав.</i> <i>Размер обеспечения: 33 214 млн руб.</i> <i>Срок, на который предоставлено обеспечение: 30.03.2031г.</i> <i>Залог прав аренды земельных участков и имущественных прав обеспечивает включая, но не ограничиваясь обязательства по погашению основного долга, уплате процентов, неустоек, возмещение судебных и иных расходов, связанных с реализацией прав по договору.</i>
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов:	<i>К неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства может привести существенное ухудшение операционных показателей деятельности Группы эмитента, влекущие для соответствующих организаций невозможность исполнения обеспечиваемых</i>

	обязательств. Вероятность возникновения данного фактора является минимальной.
(2*) Здесь и далее в качестве размера предоставленного обеспечения для залога указана залоговая стоимость, переданного в залог объекта, в соответствии с условиями обеспечительного договора.	
3.	
Размер предоставленного обеспечения (3*):	22 880
Единица измерения:	млн руб.
Стороны и выгодоприобретатели по сделке:	Кредитор: ПАО Сбербанк Заемщик: ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ» Залогодатель: ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения:	Договор №5024 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 05.11.2025г. с графиком погашения и сроком полного погашения 30.04.2031г. и лимитом в размере 30 950 млн руб. Процентная ставка рассчитывается по формуле, определенной в договоре. Процентная ставка специальная – 3,75% годовых, максимальная – ключевая ставка+3,8% годовых, минимальная – 0,01% годовых. Размер обязательства на 30.06.2026г. по данным МСФО: 2 781 млн руб.
Способ обеспечения, его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено:	Способ обеспечения: залог прав аренды земельных участков и имущественных прав. Размер обеспечения: 22 880 млн руб. Срок, на который предоставлено обеспечение: 30.04.2031г. Залог прав аренды земельных участков и имущественных прав обеспечивает включая, но не ограничиваясь обязательства по погашению основного долга, уплате процентов, неустоек, возмещение судебных и иных расходов, связанных с реализацией прав по договору.
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов:	К неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства может привести существенное ухудшение операционных показателей деятельности Группы эмитента, влекущие для соответствующих организаций невозможность исполнения обеспечиваемых обязательств. Вероятность возникновения данного фактора является минимальной.
(3*) Здесь и далее в качестве размера предоставленного обеспечения для залога указана залоговая стоимость, переданного в залог объекта, в соответствии с условиями обеспечительного договора.	
4.	
Размер предоставленного обеспечения (4*):	48 149
Единица измерения:	млн руб.
Стороны и выгодоприобретатели по сделке:	Кредитор: ПАО Сбербанк Заемщик: ООО «Эталон-Капитал» Залогодатель: АО «ГК «Эталон»
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения:	Договор № 4959 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2023г. с графиком погашения и сроком полного погашения 20.03.2031г. и лимитом в размере 50 311 млн. руб. Срок доступности указанного лимита определен в зависимости от транша и целевого назначения использования кредитных средств: 31.12.2024г./31.03.2026г./ 31.03.2027г./31.12.2027г. Процентная ставка равна ключевой ставке + 3,5% годовых.

	<i>Размер обязательства на 30.06.2026г. по данным МСФО: 35 088 млн. руб.</i>
Способ обеспечения, его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено:	Способ обеспечения: Залог 99,99001% акций дочерней компании АО «Эталон-Финанс» Размер обеспечения: 48 149 млн. руб. Срок, на который предоставлено обеспечение: 20.03.2034г. Залог акций обеспечивает включая, но не ограничиваясь обязательства по погашению основного долга, уплате процентов, неустоек, возмещение судебных и иных расходов, связанных с реализацией прав по договору.
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов:	К неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства может привести существенное ухудшение операционных показателей деятельности Группы эмитента, влекущие для соответствующих организаций невозможность исполнения обеспечиваемых обязательств. Вероятность возникновения данного фактора является минимальной.
(4*) Здесь и далее в качестве размера предоставленного обеспечения указана сумма чистых активов по состоянию на 30.06.2026 г. в соответствии с данными индивидуальной отчетности по МСФО.	
5.	
Размер предоставленного обеспечения (5*):	41 650
Единица измерения:	млн руб.
Стороны и выгодоприобретатели по сделке:	Кредитор: ПАО Сбербанк Заемщик: ООО «Эталон-Капитал» Залогодатель: АО «ГК «Эталон»
Вид, содержание и размер обеспеченного обязательства, срок его исполнения:	Договор № 4959 об открытии невозобновляемой кредитной линии от 20.12.2023г. с графиком погашения и сроком полного погашения 20.03.2031г. и лимитом в размере 50 311 млн. руб. Срок доступности указанного лимита определен в зависимости от транша и целевого назначения использования кредитных средств: 31.12.2024г./ 31.03.2026г. / 31.03.2027г./31.12.2027г. Процентная ставка равна ключевой ставке + 3,5% годовых. Размер обязательства на 30.06.2026г. по данным МСФО: 35 088 млн. руб.
Способ обеспечения, его размер и условия предоставления, в том числе предмет и стоимость предмета залога, если способом обеспечения является залог, срок, на который обеспечение предоставлено:	Способ обеспечения: залог 99,99986% акций дочерней компании АО «Эталон ЛенСпецСМУ» Размер обеспечения: 41 650 млн руб. Срок, на который предоставлено обеспечение: 20.03.2034г. Залог акций обеспечивает включая, но не ограничиваясь обязательства по погашению основного долга, уплате процентов, неустоек, возмещение судебных и иных расходов, связанных с реализацией прав по договору.
Факторы, которые могут привести к неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства, и вероятности возникновения таких факторов:	К неисполнению или ненадлежащему исполнению обеспеченного обязательства может привести существенное ухудшение операционных показателей деятельности Группы эмитента, влекущие для соответствующих организаций невозможность исполнения обеспечиваемых обязательств. Вероятность возникновения данного фактора является минимальной.
(5*) Здесь и далее в качестве размера предоставленного обеспечения указана сумма чистых активов по состоянию на 30.06.2026г. в соответствии с данными индивидуальной отчетности по МСФО.	

1.7.3. Сведения о прочих существенных обязательствах эмитента

Информация настоящего пункта раскрывается на основе данных консолидированной финансовой отчетности

Указываются любые обязательства, которые, по мнению эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение эмитента (а если эмитентом составляется и раскрывается консолидированная финансовая отчетность - на финансовое положение группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, с описанием факторов, при которых указанные обязательства могут повлечь такое воздействие:

Прочих обязательств, которые, по мнению эмитента, могут существенным образом воздействовать на финансовое положение эмитента (группы эмитента), в том числе на ликвидность, источники финансирования и условия их использования, результаты деятельности и расходы, не имеется.

1.8. Сведения о перспективах развития эмитента

Информация не раскрывается в отчете за 6 месяцев

1.9. Сведения о рисках, связанных с деятельностью эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не происходило существенных изменений

Раздел 2. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента, сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита, а также сведения о работниках эмитента

2.1. Информация о лицах, входящих в состав органов управления эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

Информация об изменениях в составе сведений настоящего пункта отчёта эмитента, которые произошли между отчетной датой и датой раскрытия отчётности, на основе которой в отчёте эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, которая известна или должна быть известна эмитенту на дату раскрытия соответствующей отчетности:

Решением (Решение №2 от 18.08.2026г.) единственного участника ООО «Лемминкяйнен Строй» досрочно прекращены полномочия Кащеева И.Н. в должности Генерального директора ООО «Лемминкяйнен Строй» 18 августа 2026г.

29 июля 2026 года на заседании Совета директоров эмитента (Протокол № 29/07/2026 от 29 июля 2026г.) сформированы Комитет по стратегии и инвестициям, Комитет по взаимодействию с инвесторами и раскрытию информации, Комитет по аудиту.

2.1.1. Состав совета директоров (наблюдательного совета) эмитента

Количественный состав Совет директоров эмитента - 7 членов

2.1.2. Информация о единоличном исполнительном органе эмитента

Единоличный исполнительный орган эмитента - Президент

2.1.3. Состав коллегиального исполнительного органа эмитента

Коллегиальный исполнительный орган эмитента – Правление, количественный состав Правления – 5 членов

2.2. Сведения о политике в области вознаграждения и (или) компенсации расходов, а также о размере вознаграждения и (или) компенсации расходов по каждому органу управления эмитента

Основные положения политики в области вознаграждения и (или) компенсации расходов членов органов управления эмитента:

Согласно п. 13.1(б), 23.3 Устава эмитента, по решению Общего собрания акционеров членам Совета директоров в период исполнения ими своих обязанностей может выплачиваться вознаграждение, связанное с исполнением ими функций членов Совета директоров. Размеры таких вознаграждений и компенсаций устанавливаются решением Общего собрания акционеров. Такое вознаграждение не должно превышать размера вознаграждения, рекомендованного Советом директоров. Эмитент также возмещает каждому члену Совета директоров документально подтвержденные расходы и издержки, обоснованно понесенные им в период исполнения своих обязанностей.

Принципы, основания, условия и порядок выплаты вознаграждений членам Совета директоров эмитента, а равно Комитетов Совета директоров, закреплены в Положении о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров МКПАО «Эталон Групп», утвержденном Общим собранием акционеров 29 июня 2026г. (Протокол № 3 от 30.06.2026г.). Данный документ опубликован (размещен) в сети Интернет по адресу: <https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=39517&type=1>.

Согласно Положению о вознаграждениях и компенсациях, выплачиваемых членам Совета директоров МКПАО «Эталон Групп» вознаграждение членов Совета директоров состоит из основного вознаграждения и вознаграждения за исполнение дополнительных функций. Членам Совета директоров компенсируются расходы, связанные с исполнением ими своих функций, к таким расходам относятся, в том числе, расходы на проезд, проживание и транспортное обслуживание в связи с проведением мероприятий, в которых члены Совета директоров участвуют по инициативе эмитента или по собственной инициативе, но с согласия эмитента в лице Председателя Совета директоров и в его интересах.

У эмитента отсутствуют внутренние документы, содержащие политику в области вознаграждения и компенсации расходов единоличного и коллегиального исполнительного органа эмитента.

В целях формирования эффективной и прозрачной практики вознаграждения членов органов управления эмитента, а также в целях усиления профессионального состава и повышения эффективности работы Совета директоров эмитентом сформирован Комитет по вознаграждениям и назначениям.

Вознаграждения

Совет директоров

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2026, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	12 379 095,49
Заработная плата	0
Премии	0
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	12 379 095,49

Коллегиальный исполнительный орган

Единица измерения: *руб.*

Наименование показателя	2026, 6 мес.
Вознаграждение за участие в работе органа управления	0
Заработная плата	1 741 873,63
Премии	28 346 842,00
Комиссионные	0
Иные виды вознаграждений	0
ИТОГО	30 088 715,63

Сведения о принятых органами управления эмитента решениях и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате, и (или) размера расходов, подлежащих компенсации:

В отчетном периоде решения и (или) существующих соглашениях относительно размера вознаграждения, подлежащего выплате отсутствуют. Членам Совета директоров компенсируются фактически произведенные и документально подтвержденные расходы в полном размере.

Компенсации

Единица измерения: *руб.*

Наименование органа управления	2026, 6 мес.
Совет директоров	0
Коллегиальный исполнительный орган	0

Дополнительная информация: *отсутствует*

2.3. Сведения об организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

Информация об изменениях в составе сведений настоящего пункта отчёта эмитента, которые произошли между отчетной датой и датой раскрытия отчётности, на основе которой в отчёте эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, которая известна или должна быть известна эмитенту на дату раскрытия соответствующей отчетности:

29 июля 2026 года на заседании Совета директоров (Протокол № 29/07/2026 от 29 июля 2026г.) эмитента сформирован Комитет по аудиту, количественный состав – 3 члена

Описание организации в эмитенте управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью, внутреннего контроля и внутреннего аудита в соответствии с уставом (учредительным документом) эмитента, внутренними документами эмитента и решениями уполномоченных органов управления эмитента:

Организация управления рисками и внутреннего контроля эмитента направлена на комплексное управление рисками, учитывает сложную структуру взаимного влияния факторов риска, рисков и их последствий.

Политика управления рисками и внутреннего контроля Группы «Эталон» (далее -Политика) определяет цели, задачи и принципы системы управления рисками и внутреннего контроля (далее – СУРиВК) Группы «Эталон», а также:

- компоненты управления рисками,
- участников СУРиВК, распределение их обязанностей и полномочий, порядок их взаимодействия;
- формы оценки эффективности СУРиВК;
- иные подходы, применяемые при организации и функционировании СУРиВК.

Система управления рисками и внутреннего контроля – это совокупность организационных мер, методик, процедур, норм корпоративной культуры и действий, предпринимаемых эмитентом для достижения оптимального баланса между ростом стоимости эмитента, прибылью и рисками, для обеспечения финансовой устойчивости эмитента, эффективного ведения хозяйственной деятельности, обеспечения сохранности активов, соблюдения законодательства, устава и внутренних документов эмитента, своевременной подготовки достоверной отчетности.

Участниками СУРиВК эмитента являются:

- Совет директоров;
- Комитеты Совета директоров в рамках своих компетенций;
- исполнительные органы (Правление, Президент);
- владельцы рисков;
- руководители и работники структурных подразделений;
- подразделения по управлению рисками и внутреннему контролю;
- подразделение внутреннего аудита.

Для проверки и подтверждения годовой финансовой отчетности эмитента Общее собрание акционеров ежегодно утверждает Аудитора Общества, не связанного имущественными интересами с Обществом или его акционеров. Порядок организации и проведения проверок финансово-хозяйственной деятельности Общества Аудитором определяется условиями заключаемого с ним договора.

У эмитента создано и функционирует структурное подразделение, которое занимается систематической

независимой оценкой и повышением эффективности процессов корпоративного управления, управления рисками и внутреннего контроля - Служба внутреннего аудита.

Сведения о наличии комитета совета директоров (наблюдательного совета) по аудиту, его функциях, персональном и количественном составе:

В обществе образован Комитет Совета директоров по аудиту

Основные функции комитета по аудиту совета директоров (наблюдательного совета):

- 1. Контроль за обеспечением полноты, точности и достоверности бухгалтерской (финансовой) отчетности Общества***
- 2. Контроль за надежностью и эффективностью системы управления рисками и внутреннего контроля***
- 3. Надзор за соблюдением Обществом требований законодательства и нормативных актов***
- 4. Обеспечение независимости и объективности осуществления функций внутреннего и внешнего аудита***
- 5. Содействие бюджетному процессу и финансовому моделированию Общества***

(разд. 3 Положения о Комитете Совета директоров по аудиту, утвержденного Советом директоров, Протокол № 2 заседания Совета директоров от 11.08.2025г.)

Комитет Совета директоров по аудиту состоит из 3 членов

Информация о наличии отдельного структурного подразделения (подразделений) по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (подразделений):

Эмитентом сформирована Служба по внутреннему контролю и Служба по управлению рисками

В соответствии с Политикой СУРиВК задачами СУРиВК являются:

- обеспечение экономически эффективной деятельности Группы «Эталон», рационального распределения и использования ресурсов, сохранности активов;***
- обеспечение полноты, надежности, достоверности и своевременности формирования, доведения/ представления информации и всех видов отчетности МКПАО «Эталон Груп», установленных применимым законодательством и локальными нормативными актами МКПАО «Эталон Груп»;***
- обеспечение соблюдения требований законодательства, применимого к деятельности МКПАО «Эталон Груп», соблюдения внутренних политик, регламентов и процедур МКПАО «Эталон Груп»;***
- обеспечение сохранности окружающей среды, безопасности работников и третьих лиц при осуществлении МКПАО «Эталон Груп» своей деятельности;***
- поддержание процесса идентификации, анализа и оценки рисков, возникающих на всех уровнях управления МКПАО «Эталон Груп», эффективного управления рисками;***
- обеспечение разработки и внедрения эффективных контрольных процедур, позволяющих снизить риски, связанные с деятельностью МКПАО «Эталон Груп» до уровня, не выше предпочтительного риска (риск-аппетита);***
- обеспечение предупреждения, эффективного выявления и устранения нарушений при осуществлении МКПАО «Эталон Груп» своей деятельности и проведении финансово-хозяйственных операций;***
- обеспечение защиты интересов МКПАО «Эталон Груп», противодействие недобросовестным действиям собственных работников и третьих лиц;***
- развитие в МКПАО «Эталон Груп» и Группе «Эталон» риск-ориентированной корпоративной культуры;***
- обеспечение информационной среды для организации эффективного управления рисками и внутреннего контроля, а также принятия сбалансированных управленческих решений.***

Подразделения по управлению рисками и внутреннему контролю:

- координируют процессы управления рисками и внутреннего контроля;***
- организуют и проводят обучение работников в области управления рисками и внутреннего контроля;***
- проводят анализ рисков и вырабатывают предложения по стратегии реагирования и перераспределению ресурсов в отношении управления рисками;***
- формируют отчетность по рискам и внутреннему контролю;***
- осуществляет оперативный контроль за процессом управления рисками структурными подразделениями;***
- проводит контрольные мероприятия в области организации и функционирования СУРиВК;***
- подготавливает и представляет исполнительным органам информацию об организации, функционировании и эффективности СУРиВК, а также по иным вопросам, предусмотренным Политикой.***

Подразделения по управлению рисками и внутреннему контролю функционально разграничены от

деятельности структурных подразделений, осуществляющих управление рисками и внутренний контроль в рамках своей операционной деятельности, а также от деятельности, относимой к функционалу внутреннего аудита.

СУРиВК эмитента функционирует в соответствии с моделью «трех линий защиты», данная модель означает осуществление управления рисками и внутреннего контроля на трех уровнях:

- *на уровне органов управления, блоков и подразделений, осуществляющих управление рисками и внутренний контроль в силу своих функций и должностных обязанностей - первая линия защиты;*
- *на уровне контрольных подразделений, осуществляющих мониторинг/ дополнительный контроль отдельных областей деятельности, подверженных значимым рискам - вторая линия защиты;*
- *на уровне подразделения внутреннего аудита – «третья линия защиты»*

Информация о наличии структурного подразделения (должностного лица), ответственного за организацию и осуществление внутреннего аудита, а также задачах и функциях указанного структурного подразделения (должностного лица):

В эмитенте сформирована Служба внутреннего аудита, руководство Службой внутреннего аудита осуществляет Заместитель генерального директора по внутреннему аудиту.

Эмитентом утверждено Положение Службе внутреннего аудита (Протокол № 2 заседания Совета директоров от 11.08.2025г.).

Задачи Службы внутреннего аудита:

- *Содействие высшему исполнительному руководству (включая Генерального директора, Правление Общества, прямых подчиненных Генерального директора) и другим сотрудникам Общества в разработке и мониторинге исполнения процедур и мероприятий по совершенствованию системы управления рисками и внутреннего контроля, корпоративному управлению.*
- *Координация деятельности с внешним аудитором Общества, а также иными лицами, предоставляющими гарантии Обществу.*
- *Консультационные проекты (консультации) – услуги, которые оказывают аудиторы по запросу менеджмента. Содержание и объем задания по консультированию определяются соглашением между Заместителем генерального директора по внутреннему аудиту и заказчиком консультационных услуг. Оказание консультационных услуг (консультации), характер и объем которых согласовывается с заказчиком подобных услуг, а их выполнение утверждает Совет директоров по согласованию с Комитетом Совета директоров по аудиту.*
- *Подготовка и предоставление Совету директоров, Генеральному директору Общества информации о деятельности внутреннего аудита ежеквартально.*
- *Формирование на ежегодной основе заключения внутреннего аудита по результатам оценки надежности и эффективности системы управления рисками и внутреннего контроля, а также корпоративного управления Общества за отчетный год (Формирование заключения внутреннего аудита в соответствии с письмом ЦБ России 01.10.2020 ИН-06-28/143).*
- *Урегулирование разногласий (при их возникновении) с высшим исполнительным руководством по итогам выполнения аудиторских заданий посредством конструктивных и аргументированных переговоров, а также формирования объективного протокола разногласий, отражающего непредвзято позиции всех участвующих в обсуждении сторон. По итогам Заместитель генерального директора по внутреннему аудиту вправе выпустить отчет с таким протоколом разногласий, если согласия по аудиторским выводам с высшим исполнительным руководством не было достигнуто.*

Функции Службы внутреннего аудита:

- *Оценка надежности и эффективности системы внутреннего контроля во всех бизнес-процессах Компании, посредством проведения аудиторских проверок с детальным выборочным тестированием ключевых контролей и гипотез, а также предоставление рекомендаций устранению выявленной проблематики и совершенствованию системы внутреннего контроля.*
- *Оценка корпоративного управления и предоставление рекомендаций по его совершенствованию.*
- *Оценка надежности и эффективности системы управления рисками и предоставление рекомендаций по ее совершенствованию.*
- *Разработка плана работы внутреннего аудита, включая риск-ориентированный план аудиторских проверок, на основании результатов анализа рисков, определяющих приоритеты работы внутреннего аудита, и соответствующего целям Общества.*
- *Предоставление гарантий (аудит, проверки) – объективный анализ имеющихся аудиторских доказательств в целях представления независимой оценки процессов управления рисками, внутреннего контроля и корпоративного управления. Содержание и объем аудиторского задания по*

предоставлению гарантий определяются заказчиком консультационных услуг и функцией внутреннего аудита.

- *Сбор и анализ информации, необходимой для оценки эффективности системы внутреннего контроля, управления рисками и корпоративного управления, выполняемой при проведении проектов аудита из всех имеющихся в Обществе источников (мониторинг).*
- *Методологическое обеспечение работы внутреннего аудита.*
- *Координация вопросов поиска и развития сотрудников внутреннего аудита.*

Сведения о наличии и компетенции ревизионной комиссии (ревизора):

Наличие ревизионной комиссии (ревизора) не предусмотрено Уставом эмитента

Политика эмитента в области управления рисками, внутреннего контроля и внутреннего аудита:

Эмитентом утверждена Политика управления рисками и внутреннего контроля Группы «Эталон» (Протокол Совета директоров № 31/03/2026 от 31.03.2026г.), Положение о Комитете Совета директоров по аудиту, (Протокол Совета директоров № 2 от 11.08.2025г.), Положение о Службе внутреннего аудита (Протокол Совета директоров № 2 от 11.08.2025г.)

Эмитентом утвержден (одобрен) внутренний документ эмитента, устанавливающий правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации.

Сведения о наличии внутреннего документа эмитента, устанавливающего правила по предотвращению неправомерного использования конфиденциальной и инсайдерской информации:

Эмитентом утверждены Правила внутреннего контроля по предотвращению, выявлению и пресечению неправомерного использования инсайдерской информации и (или) манипулирования рынком (Протокол Совета директоров № 25/05/2026 от 25 мая 2026г.)

Дополнительная информация: *отсутствует*

2.4. Информация о лицах, ответственных в эмитенте за организацию и осуществление управления рисками, контроля за финансово-хозяйственной деятельностью и внутреннего контроля, внутреннего аудита

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

Наличие ревизионной комиссии (ревизора) не предусмотрено Уставом эмитента

Сведения о руководителях отдельных структурных подразделений по управлению рисками и (или) внутреннему контролю, структурных подразделений (должностных лицах), ответственных за организацию и осуществление внутреннего аудита

Наименование структурного подразделения: *Служба внутреннего аудита*

Информация о руководителе такого отдельного структурного подразделения (органа) эмитента

Наименование должности руководителя структурного подразделения: *руководство Службой внутреннего аудита осуществляет Заместитель генерального директора по внутреннему аудиту.*

Наименование структурного подразделения: *Служба по внутреннему контролю*

Информация о руководителе такого отдельного структурного подразделения (органа) эмитента

Наименование должности руководителя структурного подразделения: *Руководитель службы по внутреннему контролю*

Наименование структурного подразделения: *Служба по управлению рисками*

Информация о руководителе такого отдельного структурного подразделения (органа) эмитента

Наименование должности руководителя структурного подразделения: *Руководитель службы по управлению рисками*

2.5. Сведения о любых обязательствах эмитента перед работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, касающихся возможности их участия в уставном капитале эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

Изменений в составе информации настоящего пункта между отчетной датой и датой раскрытия соответствующей отчетности, на основе которой в отчете эмитента раскрывается информация о финансово-хозяйственной деятельности эмитента, не происходило

Опционы эмитента работникам эмитента и подконтрольных эмитенту организаций не предоставлялись. Возможность предоставления опционов эмитента работникам эмитента и подконтрольных эмитенту организаций не предусмотрена

В случае если имеют место любые соглашения или обязательства эмитента или подконтрольных эмитенту организаций, предусматривающие право участия работников эмитента и работников подконтрольных эмитенту организаций в его уставном капитале, указываются сведения о заключении таких соглашений или обязательств, их общий объем, а также совокупная доля участия в уставном капитале эмитента (совокупное количество обыкновенных акций эмитента - акционерного общества), которая может быть приобретена (которое может быть приобретено) по таким соглашениям или обязательствам работниками эмитента и работниками подконтрольных эмитенту организаций, или указывается на отсутствие таких соглашений или обязательств. Для эмитентов, являющихся акционерными обществами, дополнительно раскрываются сведения о предоставлении или возможности предоставления работникам эмитента и работникам подконтрольных эмитенту организаций опционов эмитента.

Эмитентом утверждено Положение о Программе долгосрочной мотивации менеджмента МКПАО «Эталон Груп» (Протокол № 09/02/2026 заседания Совета директоров от 09.02.2026г.) общим объемом 21 749 670 обыкновенных акций эмитента (2,78% от общего количества обыкновенных акций эмитента)

Раздел 3. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента, а также о сделках эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность, и крупных сделках эмитента

3.1. Сведения об общем количестве акционеров (участников, членов) эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

Общее количество лиц с ненулевыми остатками на лицевых счетах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента на дату окончания последнего отчетного периода: **125601**

Общее количество номинальных держателей акций эмитента: **1**

Общее количество лиц, включенных в составленный последним список лиц, имевших (имеющих) право на участие в общем собрании акционеров эмитента (иной список лиц, составленный в целях осуществления (реализации) прав по акциям эмитента и для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента), или иной имеющийся у эмитента список, для составления которого номинальные держатели акций эмитента представляли данные о лицах, в интересах которых они владели (владеют) акциями эмитента: **126821**

Дата, на которую в данном списке указывались лица, имеющие право осуществлять права по акциям эмитента: **05 июня 2026 года**

Владельцы обыкновенных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **126821**

Владельцы привилегированных акций эмитента, которые подлежали включению в такой список: **0**

Информация о количестве акций, приобретенных и (или) выкупленных эмитентом, и (или) поступивших в его распоряжение, на дату окончания отчетного периода, отдельно по каждой категории (типу) акций: **3 946 обыкновенных акций, 0 привилегированных акций.**

Информация о количестве акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям

Категория акций: *обыкновенные*

Количество акций эмитента, принадлежащих подконтрольным ему организациям: **19 661 708**

3.2. Сведения об акционерах (участниках, членах) эмитента или лицах, имеющих право распоряжаться голосами, приходящимися на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал (паевой фонд) эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

3.3. Сведения о доле участия Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в уставном капитале эмитента, наличии специального права (золотой акции)

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не происходило существенных изменений

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

3.4. Сделки эмитента, в совершении которых имелась заинтересованность

Информация не включается в отчет за 6 месяцев

3.5. Крупные сделки эмитента

Информация не включается в отчет за 6 месяцев

Раздел 4. Дополнительные сведения об эмитенте и о размещенных им ценных бумагах

4.1. Подконтрольные эмитенту организации, имеющие для него существенное значение

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, произошли существенные изменения

В период между отчетной датой (датой окончания отчетного периода) и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили:

1.

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «ГК «Эталон»*

Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5**

ИНН: **7814116230**

ОГРН: **1027807571175**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: *право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями)*

подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации

Вид контроля: **прямой контроль**

Размер доли участия эмитента в уставном капитале подконтрольной эмитенту организации: **100%**

Размер доли обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: **100%**

Количество обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: **1 761 000**

Общая номинальная стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: **2 113 200 000,00 руб.**

Общая балансовая стоимость обыкновенных акций подконтрольной организации, принадлежащих эмитенту: **27 159 677 542, 00 руб.**

Размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **1,66%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **2,51%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации:

деятельность головных офисов

Состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации

Совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован): **Да**

Причина, по которой совет директоров (наблюдательный совет) не избран (не сформирован):

30 апреля 2026 года единственный акционер АО «ГК «Эталон» принял решение прекратить полномочия членов Совета директоров АО «ГК «Эталон», новый состав Совета директоров не избирать. Определить, что функции Совета директоров осуществляет общее собрание акционеров (Решение № 7 от 30.04.2026г.).

Единоличный исполнительный орган подконтрольной организации - Президент

Состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации

Коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован): **Да**

Причина, по которой коллегиальный исполнительный орган не избран (не сформирован):

12 февраля 2026 года решением Совета директоров АО «ГК «Эталон» в соответствии с п. 33.2 (12) Устава АО «ГК «Эталон» прекратить полномочия членов Правления. Новый состав Правления не избирать (Протокол № 224 от 12.02.2026г.).

Дополнительная информация: **отсутствует**

2.

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Эталон ЛенСпецСМУ»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «Эталон ЛенСпецСМУ»**

Место нахождения: **197348, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПР-КТ БОГАТЫРСКИЙ, Д. 2, ЛИТЕР А**

ИНН: **7802084569**

ОГРН: **1027801544308**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом/ При этом по каждой такой организации указываются: полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии).

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «ГК «Эталон»**

Место нахождения: **129626, Г. МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5**

ИНН: 7814116230

ОГРН: 1027807571175

Размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации:
покупка и продажа собственного жилого недвижимого имущества

Состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации – 5 членов

Единоличный исполнительный орган подконтрольной организации

Полномочия единоличного исполнительного органа общества переданы управляющей организации

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа общества

Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Группа компаний «Эталон»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ГК «Эталон»**

Место нахождения: **197348, Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ КОМЕНДАНТСКИЙ АЭРОДРОМ, ПР-КТ БОГАТЫРСКИЙ, Д. 3, К. 3, СТР. 1, КАБИНЕТ 808**

ИНН: 7814486174

ОГРН: 1109847027520

Доля участия эмитента в уставном капитале управляющей организации, %: **100 (косвенный контроль)**

Доля обыкновенных акций управляющей организации, принадлежащих эмитенту, %: **100 (косвенный контроль)**

Доля участия управляющей организации (управляющего) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **0**

Доля принадлежащих управляющей организации обыкновенных акций эмитента, %: **0**

Состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Дополнительная информация: **отсутствует**

3.

Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Эталон – Финанс»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «Эталон - Финанс»**

Место нахождения: **129626, Г. МОСКВА, ВН. ТЕР. Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ. НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5, ОФИС К-2**

ИНН: 7705619586

ОГРН: 1047796714646

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации**

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом/ При этом по каждой такой организации указываются: полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для

некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии).

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «ГК «Эталон»*

Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5**

ИНН: **7814116230**

ОГРН: **1027807571175**

Размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации:

Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

Состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации – 5 членов

Единоличный исполнительный орган подконтрольной организации

Полномочия единоличного исполнительного органа общества переданы управляющей организации

Сведения об управляющей организации, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа общества

Полное фирменное наименование: *Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»*

Сокращенное фирменное наименование: *АО «ГК «Эталон»*

Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5**

ИНН: **7814116230**

ОГРН: **1027807571175**

Доля участия эмитента в уставном капитале управляющей организации, %: **100**

Доля обыкновенных акций управляющей организации, принадлежащих эмитенту, %: **100**

Доля участия управляющей организации (управляющего) в уставном (складочном) капитале (паевом фонде) эмитента: **1,66**

Доля принадлежащих управляющей организации обыкновенных акций эмитента, %: **2,51**

Состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Дополнительная информация: *отсутствует*

4.

Полное фирменное наименование: *Общество с ограниченной ответственностью «СПМ-жилстрой»*

Сокращенное фирменное наименование: *ООО «СПМ-жилстрой»*

Место нахождения: **143409, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. КРАСНОГОРСК, УЛ. СВЕТЛАЯ, Д. 3А, СТР 2**

ИНН: **7715337622**

ОГРН: **1027700357134**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: *право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации*

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом/ При этом по каждой такой организации указываются: полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии).

1. Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»**
Сокращенное фирменное наименование: **АО «ГК «Эталон»**
Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5**
ИНН: **7814116230**
ОГРН: **1027807571175**
2. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «ЭталонСтрой»**
Место нахождения: **197348, Г.САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ КОМЕНДАНТСКИЙ АЭРОДРОМ, ПР-КТ БОГАТЫРСКИЙ, Д. 3, К. 3, СТР. 1, КАБИНЕТ 508, РАБОЧЕЕ МЕСТО 5**
ИНН: **7802219512**
ОГРН: **1037804067080**

Размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации:
прочие виды строительства жилых и нежилых зданий

Состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации
Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган подконтрольной организации

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Поскоотинов Алексей Вадимович	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации
Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Дополнительная информация: **отсутствует**

5. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»**
Сокращенное фирменное наименование: **ООО «Специализированный застройщик «ЗИЛ-ЮГ»**
Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5, ОФИС К-9**
ИНН: **7725852742**
ОГРН: **1147748024170**

Признак осуществления эмитентом контроля над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом: **право прямо или косвенно (через подконтрольных ему лиц) распоряжаться в силу участия в подконтрольной организации и (или) на основании договоров доверительного управления**

имуществом и (или) простого товарищества, и (или) поручения, и (или) акционерного соглашения, и (или) иного соглашения, предметом которого является осуществление прав, удостоверенных акциями (долями) подконтрольной организации, более 50 процентами голосов в высшем органе управления подконтрольной эмитенту организации

Вид контроля: **косвенный контроль**

все подконтрольные эмитенту организации (цепочка организаций, находящихся под прямым или косвенным контролем эмитента), через которых эмитент осуществляет косвенный контроль над организацией, в отношении которой он является контролирующим лицом/ При этом по каждой такой организации указываются: полное и сокращенное (при наличии) фирменные наименования (для коммерческих организаций) или наименование (для некоммерческих организаций), место нахождения, идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) (при наличии), основной государственный регистрационный номер (ОГРН) (при наличии).

1. Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Группа компаний «Эталон»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «ГК «Эталон»**

Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5**

ИНН: **7814116230**

ОГРН: **1027807571175**

2. Полное фирменное наименование: **Акционерное общество «Эталон-Финанс»**

Сокращенное фирменное наименование: **АО «Эталон-Финанс»**

Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5, ОФИС К-2**

ИНН: **7705619586**

ОГРН: **1047796714646**

3. Полное фирменное наименование: **Общество с ограниченной ответственностью «РАЗВИТИЕ»**

Сокращенное фирменное наименование: **ООО «РАЗВИТИЕ»**

Место нахождения: **129626, Г.МОСКВА, ВН.ТЕР.Г. МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОКРУГ АЛЕКСЕЕВСКИЙ, УЛ НОВОАЛЕКСЕЕВСКАЯ, Д. 16, СТР. 5, ОФИС К-9А**

ИНН: **7724339440**

ОГРН: **1157746994822**

Размер доли подконтрольной организации в уставном капитале эмитента: **0%**

Размер доли обыкновенных акций эмитента, принадлежащих подконтрольной организации: **0%**

Описание основного вида деятельности подконтрольной организации:

аренда и управление собственным или арендованным прочим нежилым недвижимым имуществом

Состав совета директоров (наблюдательного совета) подконтрольной организации

Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен

Единоличный исполнительный орган подконтрольной организации

ФИО	Доля участия лица в уставном капитале эмитента, %	Доля принадлежащих лицу обыкновенных акций эмитента, %
Поскоотинов Алексей Вадимович	0	0

Состав коллегиального исполнительного органа подконтрольной организации

Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен

Дополнительная информация: **отсутствует**

4.2. Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

У эмитента отсутствуют в обращении облигации, в том числе размещённые в рамках программы облигаций, которые бы идентифицировались эмитентом как "зеленые облигации" и (или) "социальные облигации", и (или) "облигации устойчивого развития", и (или) "адаптационные облигации"

4.2.1. Информация о реализации проекта (проектов), для финансирования и (или) рефинансирования которого (которых) используются денежные средства, полученные от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

Информация не приводится, т.к. у эмитента отсутствуют в обращении облигации, в том числе размещённые в рамках программы облигаций, которые бы идентифицировались обществом как "зеленые облигации" и (или) "социальные облигации", и (или) "облигации устойчивого развития", и (или) "адаптационные облигации"

4.2.2. Описание политики эмитента по управлению денежными средствами, полученными от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

Информация не приводится, т.к. у эмитента отсутствуют в обращении облигации, в том числе размещённые в рамках программы облигаций, которые бы идентифицировались обществом как "зеленые облигации" и (или) "социальные облигации", и (или) "облигации устойчивого развития", и (или) "адаптационные облигации"

4.2.3. Отчет об использовании денежных средств, полученных от размещения зеленых облигаций, социальных облигаций, облигаций устойчивого развития, адаптационных облигаций

Информация не приводится, т.к. у эмитента отсутствуют в обращении облигации, в том числе размещённые в рамках программы облигаций, которые бы идентифицировались обществом как "зеленые облигации" и (или) "социальные облигации", и (или) "облигации устойчивого развития", и (или) "адаптационные облигации"

4.2(1). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами инфраструктурных облигаций

У эмитента отсутствуют в обращении инфраструктурные облигации

4.2(2). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций, связанных с целями устойчивого развития

У эмитента отсутствуют в обращении облигации, связанные с целями устойчивого развития

4.2(3). Дополнительные сведения, раскрываемые эмитентами облигаций климатического перехода

У эмитента отсутствуют в обращении облигации климатического перехода

4.3. Сведения о лице (лицах), предоставившем (предоставивших) обеспечение по облигациям эмитента с обеспечением, а также об обеспечении, предоставленном по облигациям эмитента с обеспечением

В обращении нет облигаций эмитента, в отношении которых зарегистрирован проспект или размещенные путем открытой подписки, в отношении которых предоставлено обеспечение

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

4.3.1. Дополнительные сведения об ипотечном покрытии по облигациям эмитента с ипотечным покрытием

Информация в настоящем пункте не приводится в связи с тем, что эмитент не размещал облигации с ипотечным покрытием

4.3.2. Дополнительные сведения о залоговом обеспечении денежными требованиями по облигациям эмитента с заложенным обеспечением денежными требованиями

Информация в настоящем пункте не приводится в связи с тем, что эмитент не выпускал облигации с заложенным обеспечением денежными требованиями

4.4. Сведения об объявленных и выплаченных дивидендах по акциям эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не происходило существенных изменений

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

4.5. Сведения об организациях, осуществляющих учет прав на эмиссионные ценные бумаги эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не происходило существенных изменений

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

4.6. Информация об аудиторе эмитента

В составе информации настоящего пункта, раскрытой в отчете эмитента за 12 месяцев, не происходило существенных изменений

В период между отчетной датой и датой раскрытия консолидированной финансовой отчетности (финансовой отчетности, бухгалтерской (финансовой) отчетности) в составе соответствующей информации изменения не происходили

Раздел 5. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность), бухгалтерская (финансовая) отчетность эмитента

5.1. Консолидированная финансовая отчетность (финансовая отчетность) эмитента

Ссылка на страницу в сети Интернет, на которой опубликована указанная отчетность:

<https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=39517&type=4>

5.2. Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Ссылка на страницу в сети Интернет, на которой опубликована указанная отчетность:

<https://www.e-disclosure.ru/portal/files.aspx?id=39517&type=3>