



ПАО «Группа ЛСР»

**Раскрываемая сокращенная консолидированная
промежуточная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2026 года**

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	3-4
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5-6
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет о финансовом положении	7-8
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств	9-10
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале	11-12
Пояснения к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	13-43

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров

Публичное акционерное общество «Группа ЛСР»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе Публичного акционерного общества «Группа ЛСР» и его дочерних организаций (далее совместно именуемых «Группа») за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года, раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, и раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, а также пояснений к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности (далее – «раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с принципами, изложенными в Пояснении 2 (а). Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с принципами, изложенными в Пояснении 2 (а).

Важные обстоятельства – основные принципы учета и ограничение по использованию

Мы обращаем внимание на Пояснение 2 (а) к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, где изложены принципы подготовки и составления раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности. Раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность подготовлена с целью представления Группой консолидированного финансового положения по состоянию на 30 июня 2026 года, консолидированных финансовых результатов и консолидированного движения денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, раскрытие которых на общедоступных информационных ресурсах не нанесет ущерб Группе и (или) ее контрагентам. Соответственно, данная раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность может быть неприменима для иных целей. Наш вывод не был модифицирован в отношении этого обстоятельства.

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



Ягнов Игорь Анатольевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906109192, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 361/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

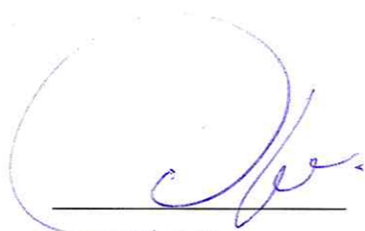
Москва, Россия

28 августа 2026 года

В млн руб.	Пояснения	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 г.	2025 г.
Выручка	11	97 116	96 404
Себестоимость		(65 721)	(63 129)
Валовая прибыль		31 395	33 275
Коммерческие расходы		(7 155)	(6 057)
Административные расходы	6	(10 449)	(9 312)
Доля в (убытке) / прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	14	(512)	2
Прочие доходы	7	648	856
Прочие расходы	7	(46 864)	(442)
Результаты операционной деятельности		(32 937)	18 322
Финансовые доходы	9	1 086	2 265
Финансовые расходы	9	(27 568)	(22 588)
Убыток до налогообложения		(59 419)	(2 001)
Доход / (расход) по налогу на прибыль	10	1 863	(516)
Убыток за период		(57 556)	(2 517)
Прочий совокупный доход / (расход)			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(1)	(8 680)
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочернего предприятия		4 822	-
Общий совокупный расход за период		(52 735)	(11 197)

В млн руб.	Пояснения	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 г.	2025 г.
(Убыток) / прибыль, причитающаяся:			
Акционерам Компании		(57 554)	(2 523)
Держателям неконтролирующей доли участия		(2)	6
Убыток за период		(57 556)	(2 517)
Общий совокупный (расход) / доход, причитающийся:			
Акционерам Компании		(52 733)	(11 203)
Держателям неконтролирующей доли участия		(2)	6
Общий совокупный расход за период		(52 735)	(11 197)
Убыток на акцию:			
Базовый убыток на акцию	20	(582,19) руб.	(25,10) руб.
Разводненный убыток на акцию	20	(582,19) руб.	(25,10) руб.

Настоящая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 г. и от имени руководства ее подписали:


Кутузов Д. В.
Генеральный директор


Фрадина Л. В.
Финансовый директор

В млн руб.	Пояснения	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	102 947	83 589
Нематериальные активы	13	3 666	3 657
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	14	7 442	1 552
Прочие инвестиции	15	3 193	2 919
Отложенные налоговые активы		16 415	10 219
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	1 045	1 410
Итого внеоборотных активов		134 708	103 346
Оборотные активы			
Прочие инвестиции	15	2 781	1 755
Запасы	16	304 278	310 977
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	17	155 636	215 664
Денежные средства и их эквиваленты*	18	5 385	27 724
Итого оборотные активы		468 080	556 120
Итого активы		602 788	659 466

* В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 172 400 млн руб. на 30 июня 2026 г. (на 31 декабря 2025 г.: 217 501 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	19		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 408)	(2 570)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 849	16 849
Резерв перевода в валюту представления отчетности		(311)	(5 132)
Нераспределенная прибыль		32 345	97 848
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		72 918	133 438
Неконтролирующая доля участия		20	22
Итого собственный капитал		72 938	133 460
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	306 259	328 256
Отложенные налоговые обязательства		2 007	4 590
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	58 252	58 961
Резервы	22	144	133
Итого долгосрочные обязательства		366 662	391 940
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	21	57 325	35 876
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	23	97 271	90 803
Резервы	22	8 592	7 387
Итого краткосрочные обязательства		163 188	134 066
Итого обязательства		529 850	526 006
Всего собственного капитала и обязательств		602 788	659 466

В млн руб.	Пояснения	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня	
		2026 г.	2025 г.
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за период		(57 556)	(2 517)
Корректировки:			
Амортизация	12, 13	1 314	1 082
Прибыль от выбытия основных средств		(61)	(47)
Обесценение долей в выбывшем дочернем предприятии		46 805	-
Изменение резерва под обесценение запасов	16	666	106
Доля в убытке / (прибыли) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	14	512	(2)
Капитализированные проценты, включая экономию по кредитам с эскроу, отнесенную в себестоимость		4 151	2 596
Экономия по кредитам с эскроу признанная в выручке	11	(9 112)	(7 694)
Нетто величина финансовых расходов	9	26 482	20 323
(Доход) / расход по налогу на прибыль	10	(1 863)	516
Операционная прибыль до учета изменений в оборотном капитале и резервах		11 338	14 363
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций		(9 992)	(1 644)
Уменьшение / (увеличение) активов по договорам, торговой и прочей дебиторской задолженности		55 945	(49 962)
Увеличение обязательств по договорам, торговой и прочей кредиторской задолженности		1 665	12 223
(Уменьшение) / увеличение резервов		(342)	272
Движение денежных средств от / (направленных на) операционную деятельность до уплаты налога на прибыль и процентов		58 614	(24 748)
Налог на прибыль уплаченный		(4 419)	(6 470)
Проценты уплаченные		(24 558)	(14 472)
Движение денежных средств от/ (направленных на) операционную деятельность*		29 637	(45 690)
Справочно:			
<i>Движение денежных средств направленных на операционную деятельность, включая денежные средства на счетах эскроу</i>		(15 464)	(14 142)

* В движении денежных средств по операционной деятельности не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченным банком на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме (45 101) млн руб. за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 31 548 млн руб.).

	Пояснения	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
В млн руб.		2026 г.	2025 г.
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи внеоборотных активов		158	85
Проценты полученные		756	2 130
Приобретение основных средств		(16 593)	(10 643)
Приобретение нематериальных активов		(58)	(54)
Приобретение инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	(7 924)	-
Выбытие дочернего предприятия за минусом выбывших денежных средств	5	(20 238)	-
Займы выданные		(1 714)	(4 079)
Возврат займов выданных		560	1 732
Потоки денежных средств, направленных на инвестиционную деятельность		(45 053)	(10 829)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от заемных средств	21	165 737	119 289
Поступления от облигаций	21	10 000	4 000
Погашение заемных средств	21	(172 627)	(72 052)
Погашение облигаций	21	(9 000)	(2 000)
Платежи по обязательствам по аренде земельных участков	25	(872)	(1 054)
Выплата дивидендов		-	(7 869)
Погашение задолженности за выкуп собственных акций		-	(603)
Потоки денежных средств (направленных на) / от финансовой деятельности		(6 762)	39 711
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(22 178)	(16 808)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		27 724	46 307
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(161)	(4 596)
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	18	5 385	24 903

Данные раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 13-43, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

В млн руб.

	Причитающийся на долю акционеров Компании							
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия
Остаток на 1 января 2025 г.	35	(1 851)	26 408	16 849	4 070	94 934	140 445	27
Общий совокупный расход								
Убыток за период	-	-	-	-	-	(2 523)	(2 523)	6
Прочий совокупный расход								
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(8 680)	-	(8 680)	-
Общий совокупный расход за отчетный период	-	-	-	-	(8 680)	(2 523)	(11 203)	6
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала								
Приобретение собственных акций	-	(603)	-	-	-	-	(603)	-
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(7 869)	(7 869)	-
Остаток на 30 июня 2025 г.	35	(2 454)	26 408	16 849	(4 610)	84 542	120 770	33

Данные раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 13-43, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

В млн руб.

	Причитающийся на долю акционеров Компании							
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля участия
Остаток на 1 января 2026 г.	35	(2 570)	26 408	16 849	(5 132)	97 848	133 438	22
Общий совокупный расход								
Убыток за период	-	-	-	-	-	(57 554)	(57 554)	(2)
Прочий совокупный расход								
Курсовые разницы при пересчете из других валют	-	-	-	-	(1)	-	(1)	-
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочернего предприятия	-	-	-	-	4 822	-	4 822	-
Общий совокупный расход за отчетный период	-	-	-	-	4 821	(57 554)	(52 733)	(2)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала								
Приобретение собственных акций	-	(2 950)	-	-	-	-	(2 950)	-
Продажа собственных акций	-	3 112	-	-	-	(132)	2 980	-
Дивиденды акционерам	-	-	-	-	-	(7 817)	(7 817)	-
Остаток на 30 июня 2026 г.	35	(2 408)	26 408	16 849	(311)	32 345	72 918	20

Данные раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 13-43, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Пояснения к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности **Стр.**

1	Общая информация	14
2	Принципы составления финансовой отчетности.....	15
3	Существенные принципы учетной политики	17
4	Операционные сегменты.....	17
5	Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия.....	19
6	Административные расходы	20
7	Прочие доходы и расходы	21
8	Затраты на персонал.....	21
9	Финансовые доходы и расходы.....	22
10	Расход по налогу на прибыль	23
11	Выручка	23
12	Основные средства	25
13	Нематериальные активы	26
14	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	26
15	Прочие инвестиции	26
16	Запасы.....	27
17	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность.....	28
18	Денежные средства и их эквиваленты.....	28
19	Собственный капитал.....	29
20	Прибыль на акцию.....	30
21	Кредиты и займы	30
22	Резервы	33
23	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность.....	34
24	Финансовые инструменты – справедливая стоимость и управление рисками.....	35
25	Обязательства по договорам аренды	37
26	Принятые на себя обязательства по капитальным затратам	37
27	Условные активы и обязательства	37
28	Операции со связанными сторонами.....	38
29	Основные дочерние предприятия	41
30	События после отчетной даты.....	41
31	Дополнительные раскрытия	42

1 Общая информация

(а) Описание деятельности

ПАО «Группа ЛСР» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние общества (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой российские общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества (как определено Гражданским кодексом Российской Федерации). Акции Компании находятся в обращении на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 190031, Российская Федерация, Санкт-Петербург, ул. Казанская, дом 36, литер Б, этаж 4, пом. 32-Н (18), каб. 404.

Основными видами деятельности Группы являются: девелопмент недвижимости, производство и монтаж жилых домов из сборного железобетона, подрядные, генподрядные и инжиниринговые услуги в сфере промышленного и гражданского строительства, добыча песка, кембрийской глины, производство щебня, железобетонных изделий, кирпича, газобетона, оказание транспортно-механизированных услуг, оказание гостиничных и санаторно-курортных услуг. Группа осуществляет деятельность в следующих ключевых регионах: Санкт-Петербург, Ленинградская область, Москва, Екатеринбург и Сочи.

Информация об основных дочерних предприятиях Группы указана в пояснении 29.

Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 28.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

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

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

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема

иностраннх и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования и изменение структуры платежеспособного спроса населения.

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

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

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

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Основы составления раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Данная раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была составлена руководством Группы на основе сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и согласно требованиям федерального закона №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» путем исключения из нее сведений, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе и (или) её контрагентам (далее - «чувствительная информация»).

Решение о составлении раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности принято руководством Группы на основании части 8 статьи 7 Федерального закона «О консолидированной финансовой отчетности» и постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2023 г. №1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности». Состав чувствительной информации определен руководством Группы в соответствии с Постановлением Правительства от 4 июля 2023 г. № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит всей необходимой информации, раскрытие которой требуется для представления полного комплекта сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность составлена с целью представления консолидированного финансового положения и консолидированных финансовых результатов Группы, раскрытие которых не наносит ущерб Группе и (или) ее контрагентам. Как следствие, данная раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность может быть непригодна для использования в иных целях.

В состав данной отчетности были включены избранные пояснения, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 года.

(b) Принцип оценки

Настоящая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа исторической (первоначальной) стоимости.

(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – «рубль» или «руб.»), и эта же валюта является функциональной валютой для Компании и ее основных дочерних обществ, а также валютой, в которой представлена настоящая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность.

Для дочерних обществ, функциональная валюта которых отличается от валюты представления отчетности Группы, активы и обязательства пересчитываются по курсу, действующему на конец отчетного периода, данные о доходах и расходах – по курсам, приближенным к фактическим курсам, действовавшим на дату совершения операций. Курсовые разницы, возникшие в результате такого пересчета, отражаются в составе прочего совокупного дохода.

Вся финансовая информация представлена в российских рублях и округлена до ближайшего миллиона, за исключением случаев, когда указано иное.

(d) Использование расчетных оценок и суждений

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

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

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в пояснении 24.

3 Существенные принципы учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

Прекращение признания финансовых обязательств, погашаемых с использованием электронной платежной системы.

Группа приняла «Поправки к положениям о классификации и оценке финансовых инструментов» (поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7) с 1 января 2026 г. Поправки разъясняют, когда финансовый актив или финансовое обязательство признается и прекращает признаваться в учете. Они также вводят исключение, позволяющее организации прекратить признание финансового обязательства до даты погашения, если это обязательство урегулируется денежными средствами с использованием электронной платежной системы, отвечающей определенным критериям.

В результате принятия поправок изменилась учетная политика в отношении прекращения признания торговой кредиторской задолженности, подлежащей урегулированию денежными средствами с использованием соответствующих электронных платежных систем, для чего Группа решила применить соответствующее исключение. Ранее Группа прекращала признание торговой кредиторской задолженности, погашаемой денежными средствами с использованием электронной платежной системы, на дату расчетов. В соответствии с новой политикой, прекращение признания такой торговой кредиторской задолженности происходит в день, когда Группа утрачивает право отзывать, приостанавливать или аннулировать платежное поручение и выполняются другие критерии соответствия. В результате Группа раньше прекращает признание определенной торговой кредиторской задолженности и денежных средств.

Поправки применяются ретроспективно; однако от Группы не требовалось пересчитывать данные за предыдущие периоды, чтобы отразить их применение в соответствии с переходными положениями. Кроме того, изменение учетной политики не оказало существенного влияния на промежуточную финансовую отчетность Группы за представленные периоды.

Изменение учетной политики также будет отражено в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2026 г.

4 Операционные сегменты

В 2026 г. операционный сегмент «Санатории и Гостиницы» был выделен в качестве отчетного сегмента. Данные за предыдущие периоды были пересчитаны для сопоставимости.

(а) Прибыли и убытки операционных сегментов, активы и обязательства

**За 6 месяцев,
закончившихся
30 июня 2026 г.
В млн руб.**

	Недвижимость				Итого
	Строительные материалы	и Строительство	Санатории и Гостиницы	Прочие	
Выручка от внешних покупателей	7 389	83 708	540	1 723	93 360
Межсегментная выручка	342	1 974	10	-	2 326
Итого сегментная выручка	7 731	85 682	550	1 723	95 686
Результат деятельности сегмента	234	16 855	(1 145)	-	15 944

**За 6 месяцев,
закончившихся
30 июня 2025 г.**

(пересчитано)

В млн руб.

	Недвижимость				
	Строительные материалы	и Строительство	Санатории и Гостиницы	Прочие	Итого
Выручка от внешних покупателей	8 146	82 614	11	2 378	93 149
Межсегментная выручка	469	1 268	-	-	1 737
Итого сегментная выручка	8 615	83 882	11	2 378	94 886
Результат деятельности сегмента	92	19 876	(630)	-	19 338

На 30 июня 2026 г.

В млн руб.

	Недвижимость				
	Строительные материалы	и Строительство	Санатории и Гостиницы	Итого	
Активы сегмента	19 717	449 656	74 241	543 614	
Обязательства сегмента	3 827	159 891	32 838	196 556	

На 31 декабря 2025 г.

(пересчитано)

В млн руб.

	Недвижимость				
	Строительные материалы	и Строительство	Санатории и Гостиницы	Итого	
Активы сегмента	20 188	489 841	58 166	568 195	
Обязательства сегмента	3 904	155 834	27 154	186 892	

(b) Сверка, увязывающая показатели отчетных сегментов по выручке, прибыли / (убыткам), активам и обязательствам, а также по другим существенным статьям

Выручка

**За 6 месяцев, закончившихся 30 июня
2026 г. 2025 г.**

В млн руб.

		(пересчитано)
Общая выручка операционных сегментов	95 686	94 886
Прочая выручка	398	909
Выручка от транспортных услуг	3 358	2 346
Исключение выручки от продаж между сегментами	(2 326)	(1 737)
Консолидированная выручка	97 116	96 404

Убыток за период

**За 6 месяцев, закончившихся 30 июня
2026 г. 2025 г.**

В млн руб.

		(пересчитано)
Общий результат отчетных сегментов	15 944	19 338
Прочий результат	1 098	1 769
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в нетто величине	(49 979)	(2 785)
Финансовые доходы	1 086	2 265
Финансовые расходы	(27 568)	(22 588)
Доход / (расход) по налогу на прибыль	1 863	(516)
Консолидированный убыток за период	(57 556)	(2 517)

Активы

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г. (пересчитано)
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	543 614	568 195
Исключение межсегментных активов	(3 375)	(3 510)
Прочие нераспределенные суммы	62 549	94 781
Всего активов	602 788	659 466

Обязательства

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г. (пересчитано)
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	196 556	186 892
Исключение межсегментных обязательств	(48 778)	(36 459)
Консолидированные кредиты и займы	363 584	364 132
Прочие нераспределенные суммы	18 488	11 441
Всего обязательств	529 850	526 006

5 Приобретение и продажа дочерних предприятий и неконтролирующих долей участия

(a) Приобретение дочерних предприятий

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2026 г., также как и в течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 г., Группа не приобретала существенные дочерние предприятия.

(b) Продажа дочерних предприятий

В феврале 2026 г. Группа продала прочей связанной стороне 100% имевшейся у нее доли в дочернем предприятии.

Ранее данный актив не классифицировался как внеоборотный актив, предназначенный для продажи, операции данного дочернего предприятия не раскрывались как отдельный географический сегмент ввиду не существенности операций. Прибыль этого дочернего предприятия, включенная в состав убытка за отчетный период, закончившийся 30 июня 2026 г., составила 0 млн руб.

При этом в связи идентифицируемыми рисками руководство пришло к мнению, что данный актив стал удовлетворять признакам обесценения в 2026 г. и провело обесценение инвестиции в данное дочернее предприятие.

Справедливая стоимость полученного возмещения составила 2 950 млн руб.

Выбытие дочернего предприятия оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

Балансовые стоимости на дату выбытия до обесценения	В млн руб.
Внеоборотные активы	
Основные средства	1 973
Прочие внеоборотные активы	39
Оборотные активы	
Запасы	21 404
Торговая и прочая дебиторская задолженность	4 032
Денежные средства и их эквиваленты выбывшие	20 238
Долгосрочные обязательства	
Долгосрочные кредиторская задолженность	(148)
Краткосрочные обязательства	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 605)
Выбывающие чистые активы	44 933
Накопленные курсовые разницы ранее признанные в капитале	4 822
Обесценение долей в выбывшем дочернем предприятии	(46 805)
Итого выбывающие чистые активы с учетом обесценения	2 950
Возмещение полученное	2 950
Денежные средства и их эквиваленты выбывшие	(20 238)
Чистый отток денежных средств в текущем периоде	(20 238)

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 г., Группа не продавала дочерние предприятия.

(с) Изменение неконтролирующей доли участия

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2026 г., Группа не приобретала существенную дополнительную долю в дочерних предприятиях.

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2025 г., Группа не приобретала существенную дополнительную долю в дочерних предприятиях.

6 Административные расходы

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Затраты на персонал	6 497	5 583
Услуги	1 576	1 182
Налоги, кроме налога на прибыль	670	772
Социальные отчисления	559	692
Материалы	195	126
Амортизация	129	160
Страхование	26	50
Прочие административные расходы	797	747
	10 449	9 312

7 Прочие доходы и расходы

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Прочие доходы:		
Прибыль от выбытия прочих активов	-	179
Прибыль от выбытия основных средств	61	47
Прочие доходы	587	630
Итого прочие доходы	648	856
Прочие расходы:		
Обесценение долей в выбывшем дочернем предприятии	(46 805)	-
Убыток от выбытия прочих активов	(40)	-
Прочие расходы	(19)	(442)
Итого прочие расходы	(46 864)	(442)
Прочие (расходы) / доходы, нетто	(46 216)	414

8 Затраты на персонал

В млн руб.	За 6 месяца, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Оплата труда персонала:		
Себестоимость реализации	7 053	7 142
Административные расходы	6 497	5 583
Коммерческие расходы	250	221
	13 800	12 946

9 Финансовые доходы и расходы

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	785	2 083
Высвобождение дисконта	262	152
Доход от восстановления финансовых активов	36	20
Положительные курсовые разницы	2	9
Прочие финансовые доходы	1	1
	<u>1 086</u>	<u>2 265</u>
Финансовые расходы		
Процентный расход	(16 226)	(11 561)
Процентный расход (дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу)	(10 391)	(9 863)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(420)	(550)
Высвобождение дисконта	(355)	(562)
Отрицательные курсовые разницы	(163)	(42)
Прочие финансовые расходы	(13)	(10)
	<u>(27 568)</u>	<u>(22 588)</u>
Нетто величина финансовых расходов, признанная в составе прибыли или убытка	<u>(26 482)</u>	<u>(20 323)</u>
Признанные в составе прочего совокупного дохода / (расхода)		
Финансовые доходы / (расходы)		
Курсовые разницы при пересчете из других валют	(1)	(8 680)
Реклассификация курсовых разниц в связи с выбытием дочернего предприятия	4 822	-
Финансовые доходы / (расходы), признанные в составе прочего совокупного расхода за вычетом налога	<u>4 821</u>	<u>(8 680)</u>

В дополнение к процентным расходам, отраженным за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., проценты, в том числе по кредитам с эскроу, в общей сумме 6 417 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 6 659 млн руб.) были капитализированы в стоимость незавершенного производства, строительство зданий. Средневзвешенная ставка капитализации за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г. составила 16,80% (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 19,20%).

В дополнение к процентным расходам, отраженным за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., проценты в сумме 820 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 631 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., высвобождение дисконта в сумме 148 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 257 млн руб.) было капитализировано в стоимость незавершенного производства, строительство зданий.

10 Расход по налогу на прибыль

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный период	6 915	4 531
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(8 778)	(4 015)
(Доход) / расход по налогу на прибыль	(1 863)	516

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 25,00% (в 2025 г.: 25,00%).

Выверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2026 г.		2025 г.	
	В млн руб.	%	В млн руб.	%
Убыток за отчетный период	(57 556)	97	(2 517)	126
(Доход) / расход по налогу на прибыль	(1 863)	3	516	(26)
Убыток до налогообложения	(59 419)	100	(2 001)	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(14 855)	25	(501)	25
Необлагаемые доходы	(414)	1	(208)	10
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	13 406	(23)	1 225	(61)
(Доход) / расход по налогу на прибыль за отчетный период	(1 863)	3	516	(26)

11 Выручка

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени.

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам долевого участия	70 576	63 458
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным строительным контрактам	795	1 426
Выручка, признаваемая в течение времени по механизированным услугам	249	480
Итого выручка, признаваемая в течение времени	71 620	65 364
Итого выручка, признаваемая в момент времени	25 496	31 040
Итого выручка	97 116	96 404

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%.

Величина экономии, учтенной в составе выручки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составила 9 112 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 7 613 млн руб.).

В течение периода, закончившегося 30 июня 2026 г., Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составило 302 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 723 млн руб.).

В таблице ниже представлена расшифровка выручки Группы по моменту выполнения обязанности к исполнению по договору – в течение периода или в определенный момент времени по операционным сегментам:

**За 6 месяцев,
закончившихся
30 июня 2026 г.
В млн руб.**

	Недвижимость				Итого
	Строительные материалы	и Строительство	Санатории и Гостиницы	Прочие	
Выручка, признаваемая в течение времени	249	71 371	-	-	71 620
Выручка, признаваемая в момент времени	7 482	14 311	550	1 723	24 066
Итого выручка	7 731	85 682	550	1 723	95 686

**За 6 месяцев,
закончившихся
30 июня 2025 г.
В млн руб.**

	Недвижимость				Итого
	Строительные материалы	и Строительство	Санатории и Гостиницы	Прочие	
Выручка, признаваемая в течение времени	480	64 884	-	-	65 364
Выручка, признаваемая в момент времени	8 135	18 998	11	2 378	29 522
Итого выручка	8 615	83 882	11	2 378	94 886

Сверка суммарной величины выручки отчетных сегментов с выручкой Группы представлена в пояснении 4.

Выручка по продуктам представлена ниже:

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г. (пересчитано)
Песок	1 332	895
Гранитный щебень	2 140	2 342
Услуги флота	6	233
Кирпич	2 231	2 474
Газобетон	1 383	1 636
Оказание услуг башенных кранов	297	566
Оказание гостиничных и санаторно-курортных услуг	540	11
Продажа недвижимости и предоставление строительных услуг	83 708	82 614
Прочая	5 479	5 633
Итого консолидированная выручка	97 116	96 404

Таблица ниже содержит информацию о дебиторской задолженности, активах по договорам и обязательствах по договорам с покупателями.

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой дебиторской задолженности»	14 757	37 123
Активы по договорам	87 428	120 159
Обязательства по договорам	(18 353)	(20 901)

Активы по договорам представляют собой права Группы на часть выполненной работы, за которую не были выставлены счета на отчетную дату по договорам долевого участия, а также долгосрочным строительным контрактам. Активы по договорам реклассифицируются в дебиторскую задолженность, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам в основном представляют собой обязательства по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 23.

Существенные изменения в обязательствах в течение периода представлены ниже:

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	4 000	4 791

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	2025 г.
Признанная выручка, включенная в состав обязательств по договорам на начало периода	4 613	11 864

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 106 540 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 113 948 млн руб.).

Группа применяет упрощение практического характера из пункта 121 МСФО (IFRS) 15 и не раскрывает информацию относительно договоров, первоначальный ожидаемый срок действия которых составляет не более одного года.

12 Основные средства

В млн руб.	2026 г.	2025 г.
Стоимость на 1 января	83 589	56 128
Поступления	22 813	12 419
Амортизационные отчисления	(1 275)	(1 067)
Выбытия	(99)	(95)
Выбытие дочернего предприятия	(1 973)	-
Реклассификация из/(в) запасы и прочие активы	(108)	643
Влияние изменений валютных курсов	-	(333)
Стоимость на 30 июня	102 947	67 695

(а) Права аренды

На 30 июня 2026 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных участков, включенных в состав основных средств, составила 291 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 437 млн руб.). Амортизация за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составила

16 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 43 млн руб.). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 25.

13 Нематериальные активы

В млн руб.	2026 г.	2025 г.
Стоимость на 1 января	3 657	3 644
Поступления	58	54
Амортизационные отчисления	(49)	(24)
Стоимость на 30 июня	3 666	3 674

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2025 г. и будет протестирован на предмет обесценения по состоянию на 31 декабря 2026 г. По состоянию на 30 июня 2026 г. основные предпосылки остались неизменными, признаки обесценения идентифицированы не были.

14 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В таблице ниже представлена информация о балансовой стоимости и доле Группы в прибыли/ (убытке) и прочем совокупном доходе совместных и зависимых компаний:

В млн руб.	Совместные и зависимые предприятия	
	2026 г.	2025 г.
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января	1 552	2 512
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия*	7 924	-
Влияние изменений валютных курсов	-	(149)
Доля Группы в (убытке)/ прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	(512)	2
Реклассификация	(1 301)	-
Дивиденды	(182)	-
Выбытие	(39)	(782)
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 30 июня	7 442	1 583

*В 2026 году Группа приобрела дополнительно 20% в уставном капитале компании для реализации девелоперского проекта в г. Москва. На 30 июня 2026 г. Группа оказывает существенное влияние на данную компанию.

15 Прочие инвестиции

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Долгосрочные		
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
<i>Отраженные по фактической стоимости</i>	13	15
Займы выданные	3 180	2 904
	3 193	2 919
Краткосрочные		
Займы выданные	2 781	1 755
	2 781	1 755

16 Запасы

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Незавершенное производство, строительство зданий	208 845	226 080
Готовая продукция, строительство зданий	58 425	48 513
Права аренды	34 939	33 116
Сырье и материалы	5 497	5 884
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 822	3 094
Незавершенное производство	1 443	1 317
	311 971	318 004
Резерв по обесценению запасов	(7 693)	(7 027)
	304 278	310 977

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты на земельные участки. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 23), кредитов и займов (см. пояснение 21) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 127 793 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2025 г.: 156 018 млн руб.).

Незавершенное производство, строительство зданий и готовая продукция, строительство зданий включают уникальные объекты девелопмента в сумме 11 316 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 11 252 млн руб.). Оценка чистой стоимости реализации данных объектов происходит с применением допущений о величине и темпах роста ставок аренды, коэффициента загрузки, операционных затрат и ставок дисконтирования.

Права аренды представляют собой активы по договорам аренды земельных участков и сумму платежа за право осуществлять девелопмент участка, который капитализируется в стоимость объекта строительства. Права аренды при первоначальном признании отражены по дисконтированной стоимости будущих денежных потоков.

Запасы балансовой стоимостью 56 697 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2025 г.: 68 226 млн руб.) (см. пояснение 21).

Запасы балансовой стоимостью 4 743 млн руб. заложены под обеспечение оплаты по договору приобретения земельного участка (на 31 декабря 2025 г.: 8 018 млн руб.).

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в 526 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 1 273 млн руб.) было капитализировано в Незавершенное производство, строительство зданий.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	2026 г.	2025 г.
Остаток на 1 января	7 027	6 868
Изменение в резерве по обесценению запасов	666	106
Остаток на 30 июня	7 693	6 974

На 30 июня 2026 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 7 693 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 7 027 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 30 июня 2026 г. большая часть резерва в размере 7 640 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 6 954 млн руб.) относилась к строительству зданий и товарам для перепродажи.

Резерв по обесценению до чистой стоимости возможной продажи был начислен на основании следующих основных допущений:

- Поступления денежных средств прогнозировались как общее значение законтрактованной выручки, а также ожидаемой выручки, основываясь на текущих ценах или ценах в аналогичных объектах;
- Оттоки денежных средств включают в себя затраты, накопленные на отчетную дату, а также планируемые затраты по завершению строительства.

17 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	1 045	1 410
	<u>1 045</u>	<u>1 410</u>
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	85 937	118 796
Предоплаты поставщикам	38 346	40 867
Торговая дебиторская задолженность	8 399	7 858
Актив по эскроу	5 839	9 202
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	5 313	27 855
НДС к возмещению	3 888	4 973
Активы по договорам на строительство	1 491	1 363
Расходы будущих периодов	168	289
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	140	136
Задолженность сотрудников	7	3
Векселя к получению	-	140
Прочая дебиторская задолженность	6 949	4 637
	<u>156 477</u>	<u>216 119</u>
Резерв по сомнительным долгам	(841)	(455)
	<u>155 636</u>	<u>215 664</u>

18 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Денежные средства в кассе	11	9
Остатки на банковских счетах	1 419	4 461
Остатки на специальных банковских счетах	-	2 115
Депозиты до востребования	3 955	21 139
Денежные средства и их эквиваленты в раскрываемом сокращенном консолидированном промежуточном отчете о финансовом положении и раскрываемом сокращенном консолидированном промежуточном отчете о движении денежных средств	<u>5 385</u>	<u>27 724</u>
Счета эскроу (справочно)	<u>172 400</u>	<u>217 501</u>
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета эскроу	<u>177 785</u>	<u>245 225</u>

Остаток денежных средств на счетах эскроу

Остаток денежных средств на счетах эскроу, не учитываемый в раскрываемом сокращенном консолидированном промежуточном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от покупателей объектов недвижимости в счёт уплаты цены договора долевого участия.

В соответствии с изменениями в 214-ФЗ, вступившими в силу с 1 июля 2019 г., финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 21.

19 Собственный капитал

(а) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное

	Обыкновенные акции	
	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.
Выпущено на начало отчетного периода	103 030 215	103 030 215
Выпущено на конец отчетного периода, полностью оплачено	103 030 215	103 030 215

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

(b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компанией выкуплено 3 229 456 собственных акций (на 31 декабря 2025 г.: 3 229 456).

(с) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 30 июня 2026 г. неаудированная и не подвергшаяся обзорной проверке сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 113 848 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 108 995 млн руб.).

В июне 2026 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2025 г., в сумме 8 036 млн руб. в размере 78,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в июле 2026 г.

В апреле 2025 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2024 г., в сумме 8 036 млн руб. в размере 78,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2025 г.

20 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода.

	2026 г.	2025 г.
Акции в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	(4 174 639)	(2 517 743)
Средневзвешенное количество акций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	98 855 576	100 512 472

21 Кредиты и займы

В данном пояснении содержится информация о договорных условиях предоставления Группе кредитов и займов.

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	98 536	87 995
Проектное финансирование	133 915	166 812
Необеспеченные банковские кредиты	28 955	42 441
Необеспеченные выпущенные облигации	19 000	12 000
Кредиты на реконструкцию	25 707	18 598
Прочие необеспеченные займы	146	410
	<u>306 259</u>	<u>328 256</u>
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	19 218	14 135
Проектное финансирование	4 695	6 254
Необеспеченные банковские кредиты	24 942	842
Необеспеченные выпущенные облигации	7 000	13 000
Кредиты на реконструкцию	1 470	1 645
	<u>57 325</u>	<u>35 876</u>

Условия погашения долга и график платежей

Условия и сроки платежей по непогашенным кредитам и займам были следующими:

				30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.		
В млн руб.	Валюта	Фактическая номинальная процентная ставка	Год погаше- ния	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты	В рублях	13,90% - 20,95%	2026 - 2037	117 754	117 754	102 130	102 130
Проектное финансирование	В рублях	0,01% - 18,04%*	2026 - 2032	176 744	138 610	218 807	173 066
Кредиты на реконструкцию	В рублях	4,00% - 16,77%	2031 - 2041	58 746	27 177	47 327	20 243
Необеспеченное обязательство	В рублях	0,00% - 24,00%	2026 - 2030	80 043	80 043	68 693	68 693
				<u>433 287</u>	<u>363 584</u>	<u>436 957</u>	<u>364 132</u>

* Кредитные линии по финансированию строительства жилых корпусов по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

На 30 июня 2026 г. Группа привлекла банковские кредиты на реконструкцию гостиниц и санаториев на сумму 58 746 млн руб. с годовыми процентными ставками 4,00% - 16,77%, субсидируемые государством. Привлечение кредитов осуществлялось в период с 2022 по 2026 год, окончательный срок погашения по данным кредитам наступает в 2041 году.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, на момент их получения составили бы 11,50% - 25,38%. Группа пришла к выводу, что разница между процентными ставками представляет собой государственную помощь, предназначенную для компенсации Группе процентных расходов, которые были бы понесены, если бы кредиты не были субсидированы в рамках схемы финансовой поддержки. Данная государственная помощь признается при определении справедливой стоимости кредитов. По состоянию на 30 июня 2026 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

На 30 июня 2026 г. средневзвешенная ставка по необеспеченным обязательствам составила 16,37% (на 31 декабря 2025 г.: 16,78%).

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

В млн руб.	1 января 2026 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	30 июня 2026 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	339 132	165 737	(172 627)	5 342	337 584
Выпущенные облигации	25 000	10 000	(9 000)	-	26 000
	<u>364 132</u>	<u>175 737</u>	<u>(181 627)</u>	<u>5 342</u>	<u>363 584</u>

В млн руб.	1 января 2025 г.	Изменения, обусловленные денежными потоками от финансовой деятельности		Прочие изменения	30 июня 2025 г.
		Получено	Погашено		
Банковские кредиты и прочие займы	234 959	119 289	(72 052)	(17 420)	264 776
Выпущенные облигации	22 000	4 000	(2 000)	-	24 000
	<u>256 959</u>	<u>123 289</u>	<u>(74 052)</u>	<u>(17 420)</u>	<u>288 776</u>

В отчете о движении денежных средств при получении кредита полная сумма денежных средств отражается в составе потоков от финансовой деятельности, эффект экономии по кредитам с эскроу не выделяется для отдельного учета в составе потоков от операционной деятельности. Выплата процентов также отражена в отчете о движении денежных средств без учета эффекта от экономии по кредитам с эскроу.

Договорные условия и прочие вопросы

В соответствии с условиями кредитных договоров от Группы требуется соблюдение определенных общих информационных и финансовых условий, включая:

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;

- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО;
- обязанность соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредитам в величине не ниже единицы.

Группа выполняет условия кредитных договоров, описанные выше. Группа также ожидает, что данные условия будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с кредиторами.

На 30 июня 2026 г. долгосрочное проектное финансирование классифицировано по условиям договоров, при этом, учитывая график ввода объектов, Группа ожидает, что в течение следующих 12 месяцев произойдет раскрытие части денежных средств на счетах эскроу, которые она направит на погашение проектного финансирования.

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 21 649 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 32 019 млн руб.).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 56 697 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2025 г.: 68 226 млн руб.) – см. пояснение 16.

По состоянию на 30 июня 2026 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% - ООО «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% - АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 97,22% - АО «Пансионат «Кристалл»,
- 96,96% - АО «Санаторий «Волна»,
- 100% - ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»,
- 100% - ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»,
- 100% - ООО «ЛСР. Отель»,
- 100% - ООО «ПУЛКОВО СКАЙ»,
- 100% - ООО «СЗ «Техносфера»,
- 20% - ООО «СЗ «Навис инжиниринг».

22 Резервы

В млн руб.	Резерв на благо-устройство	Восстанов-ление окружаю-щей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра-структуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2026 г.	818	-	321	6 248	7 387
Резервы, созданные в течение периода	124	-	70	3 231	3 425
Резервы, использованные в течение периода	(331)	-	(99)	(2 199)	(2 629)
Неиспользованные суммы резерва	(3)	-	(114)	-	(117)
Раскрытие дисконта	-	-	-	526	526
Остаток на 30 июня 2026 г.	608	-	178	7 806	8 592

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2026 г.	-	133	-	-	133
Резервы, созданные в течение периода	-	11	-	-	11
Остаток на 30 июня 2026 г.	-	144	-	-	144

В млн руб.	Резерв на благо-устройство	Восстанов-ление окружаю-щей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра-структуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2025 г.	419	17	520	7 269	8 225
Резервы, созданные в течение периода	684	2	252	2 276	3 214
Резервы, использованные в течение периода	(396)	-	(121)	(1 445)	(1 962)
Неиспользованные суммы резерва	(1)	-	(166)	-	(167)
Раскрытие дисконта	-	-	-	327	327
Реклассификация	-	31	(6)	-	25
Остаток на 30 июня 2025 г.	706	50	479	8 427	9 662

Долгосрочные

Остаток на 1 января 2025 г.	-	100	-	-	100
Резервы, созданные в течение периода	-	12	6	-	18
Реклассификация	-	(31)	6	-	(25)
Остаток на 30 июня 2025 г.	-	81	12	-	93

(a) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ

Группа отражает резервы по обязательствам понести дополнительные расходы, включая расходы по благоустройству прилегающей территории после завершения строительства жилья в Санкт-Петербурге, Москве и Екатеринбурге.

(b) Восстановление окружающей среды

Группа отражает резервы по обязательствам по восстановлению прилегающей территории после добычи песка из недр земли на территориях, покрытых лесным массивом. Ущерб, нанесенный прилегающей территории в ходе добычи песка, ликвидируется после завершения добычи. Величина резерва оценивается на основании имеющейся информации. В течение последующих пяти лет Группа ожидает связанный с этим отток средств.

(c) Резерв по судебным издержкам

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых существует вероятность наступления ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов.

(d) Резерв по социальной инфраструктуре

Группа отражает резервы по обязательствам построить объекты социальной инфраструктуры, необходимой для обеспечения проживающих в жилых комплексах.

На 30 июня 2026 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 15,98% (на 31 декабря 2025 г.: 14,59%).

23 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	7 669	7 619
Обязательства по договорам аренды	326	1 885
Прочая кредиторская задолженность	50 257	49 457
	<u>58 252</u>	<u>58 961</u>
Краткосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	39 005	34 486
Задолженность по уплате процентов	15 360	18 587
Обязательства по договорам долевого участия	14 353	16 288
Дивиденды	7 817	-
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	3 486	4 230
Авансы, полученные от покупателей	3 173	3 786
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	3 070	4 252
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	2 974	474
Обязательства по договорам на строительство	827	827
Отложенные доходы	636	745
Обязательства по договорам аренды	11	443
Прочая кредиторская задолженность	6 559	6 685
	<u>97 271</u>	<u>90 803</u>

В долгосрочную торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку, в том числе задолженность по переменной части платежей в размере 2 217 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 2 133 млн руб.). Задолженность за земельные участки была продисконтирована на дату признания обязательства по ставкам в диапазоне 7,53% - 18,02%.

Сумма дополнительной кредиторской задолженности оценивается исходя из цены квадратного метра проектируемого помещения и объемов строительства.

Оценка платежей за приобретение земельных участков особо чувствительна к изменению ожидаемых рыночных цен на помещения в строящихся домах.

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 30 июня 2026 г. была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 3,97% годовых.

Увеличение ожидаемой цены помещений, возводимых на указанных земельных участках на уровне 5,00% за 1 квадратный метр ежегодно, привело бы к увеличению кредиторской задолженности за земельные участки в размере 390 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Прочая долгосрочная кредиторская задолженность включает долгосрочную задолженность по уплате процентов в сумме 25 093 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 28 435 млн руб.) и государственную субсидию в сумме 25 050 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 20 817 млн руб.) (см. пояснение 21).

24 Финансовые инструменты – справедливая стоимость и управление рисками

(а) Классификация и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, а также балансовая стоимость представлены ниже, включая их уровни в иерархии справедливой стоимости:

30 июня 2026 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	15	13	-	13	13
Займы и дебиторская задолженность		34 718	-	34 718	34 718
		34 731	-	34 731	34 731
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	21	(117 754)	-	(117 252)	(117 252)
Проектное финансирование	21	(138 610)	-	(140 964)	(140 964)
Кредиты на реконструкцию	21	(27 177)	-	(29 147)	(29 147)
Необеспеченные банковские кредиты	21	(53 897)	-	(53 687)	(53 687)
Прочие необеспеченные займы	21	(146)	-	(107)	(107)
Необеспеченные выпущенные облигации	21	(26 000)	(26 044)	-	(26 044)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	(76 747)	-	(76 747)	(76 747)
		(440 331)	(26 044)	(417 904)	(443 948)

31 декабря 2025 г. В млн руб.	Пояснение	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость		
			Уровень 1	Уровень 3	Итого
Финансовые активы					
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	15	15	-	15	15
Займы и дебиторская задолженность		56 874	-	56 874	56 874
		56 889	-	56 889	56 889
Финансовые обязательства					
Обеспеченные банковские кредиты	21	(102 130)	-	(101 377)	(101 377)
Проектное финансирование	21	(173 066)	-	(172 953)	(172 953)
Кредиты на реконструкцию	21	(20 243)	-	(21 473)	(21 473)
Необеспеченные банковские кредиты	21	(43 283)	-	(43 225)	(43 225)
Прочие необеспеченные займы	21	(410)	-	(293)	(293)
Необеспеченные выпущенные облигации	21	(25 000)	(24 780)	-	(24 780)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	(69 705)	-	(69 705)	(69 705)
		(433 837)	(24 780)	(409 026)	(433 806)

Ставки процента, использованные для дисконтирования расчетных потоков денежных средств в применимых случаях, основаны на следующих предельных ставках заимствования Группы:

	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>
Кредиты и займы	17,06%	18,40%

(б) Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и денежными средствами и их эквивалентами. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

В млн руб.	Балансовая стоимость	
	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	13	15
Займы	5 961	4 659
Дебиторская задолженность	28 757	52 215
Активы по договорам долевого участия	85 937	118 796
Денежные средства и их эквиваленты	5 385	27 724
	<u>126 053</u>	<u>203 409</u>

На отчетную дату торговая дебиторская задолженность по срокам давности распределялась следующим образом:

В млн руб.	Брутто	Обесценение	Брутто	Обесценение
	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>
Непросроченная	7 588	-	8 381	-
Просроченная от 0 до 30 дней	654	-	381	-
Просроченная от 31 до 60 дней	751	-	162	-
Просроченная от 61 до 90 дней	51	-	46	-
Просроченная более 90 дней	400	(128)	298	(112)
	<u>9 444</u>	<u>(128)</u>	<u>9 268</u>	<u>(112)</u>

25 Обязательства по договорам аренды

В млн руб.	Обязательства по договорам аренды	
	2026 г.	2025 г.
Обязательства по договорам аренды на 1 января	2 328	14 994
Краткосрочные	443	3 108
Долгосрочные	1 885	11 886
Поступление, модификация договоров и эффект от изменения валютных курсов	(1 119)	(9 067)
Начисление процентных расходов	117	779
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(989)	(1 833)
Итого обязательства по договорам аренды на 30 июня	337	4 873
Краткосрочные	11	2 219
Долгосрочные	326	2 654
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку арендных обязательств	(349)	(167)

Группа арендует ряд земельных участков. Срок договоров аренды, как правило, варьируется от четырех до сорока девяти лет и может быть продлен по его истечении. Арендные платежи в основном выражаются в процентах от кадастровой стоимости соответствующего земельного участка или основаны на арендных ставках, определенных властями, которые не обязательно основаны на рыночной стоимости.

В следующей таблице представлен анализ будущих переменных арендных платежей (без учета затрат, связанных с арендой), которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Менее одного года	431	555
От 1 до 5 лет	1 100	1 536
Свыше 5 лет	1 489	1 525
Итого	3 020	3 616

26 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 30 июня 2026 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 14 824 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 16 138 млн руб.) без НДС.

27 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Существующие судебные дела представляют собой незначительные иски, относящиеся к закупкам от российских контрагентов. Основываясь на опыте разрешения аналогичных требований, руководство считает, что они будут разрешены без каких-либо существенных затрат для Группы. Соответственно, резерв под данные суммы не создавался.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую раскрываемую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

28 Операции со связанными сторонами

(a) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 7,31% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2025 г.: 27,21%).

(i) Вознаграждение руководству

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками, в отчетном периоде составили следующие суммы:

В млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Заработная плата и премии	1 798	663

(b) Операции с прочими связанными сторонами

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) Выручка

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Реализация товаров и услуг:				
Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициара	103	64	7	1
Компаниям, находящимся под существенным влиянием Группы	157	29	(20)	-
	<u>260</u>	<u>93</u>	<u>(13)</u>	<u>1</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

(ii) Расходы и капиталовложения

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Приобретение товаров и услуг от:				
Конечного бенефициара или компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициара	19	19	590	1 205
Компаний, находящихся под существенным влиянием Группы	28	896	44	352
Компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием руководства Группы	122	26	4	5
	<u>169</u>	<u>941</u>	<u>638</u>	<u>1 562</u>

Вся задолженность по расчетам со связанными сторонами должна быть погашена денежными средствами в течение 12 месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

(iii) Кредиты и займы

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Займы полученные (включены в прочие необеспеченные займы - см. пояснение 21) от:				
Конечного бенефициара или компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициара	300	270	146	410
	<u>300</u>	<u>270</u>	<u>146</u>	<u>410</u>

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения – займы выданные - см. пояснение 15):				
Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициара	493	-	950	550
Компаниям, находящимся под существенным влиянием Группы	1 034	4 005	4 558	3 917
	<u>1 527</u>	<u>4 005</u>	<u>5 508</u>	<u>4 467</u>

Руководство не считает, что кто-либо из контрагентов может не выполнить своих обязательств.

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность) от:				
Конечного бенефициара или компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициара	29	30	41	12
Компаний, находящихся под существенным влиянием Группы	214	132	77	23
	<u>243</u>	<u>162</u>	<u>118</u>	<u>35</u>

(iv) Операции с акциями и векселями

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Приобретение собственных акций / векселей у:				
Прочих связанных сторон	2 950	-	-	140
	<u>2 950</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>140</u>

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Продажа собственных акций / векселей:				
Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициара	2 980	-	2 980	-
	<u>2 980</u>	<u>-</u>	<u>2 980</u>	<u>-</u>

(v) Операции по продаже долей

В течение отчетного периода, закончившегося 30 июня 2026 г. Группа продала прочей связанной стороне 100% имевшейся у нее доли в дочернем предприятии (см. пояснение 5).

(vi) Дивиденды

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся		Задолженность	
	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Дивиденды от:				
Компаний, находящихся под существенным влиянием Группы	700	-	-	-
	<u>700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

29 Основные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2026 г. Группа контролировала 71 юридическое лицо (на 31 декабря 2025 г.: 75 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую раскрываемую сокращенную промежуточную консолидированную отчетность.

30 События после отчетной даты

(a) Финансовые события

После отчетной даты предприятия Группы досрочно погасили задолженность по кредитным договорам, отраженную по состоянию на 30 июня 2026 г. в составе долгосрочных обязательств, на общую сумму 4 173 млн руб.

После отчетной даты предприятия Группы заключили кредитные соглашения с лимитом в размере 5 457 млн руб. и со сроком погашения не позднее сентября 2027 г.

31

Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагражд. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитали- зированные проценты, отнесенные в себестоимость	Скорректированная EBITDA*
Песок	1 332	53	1 385	239	60	-	-	299
Гранитный щебень	2 140	59	2 199	(259)	92	-	-	(167)
Услуги флота	6	-	6	(63)	39	-	-	(24)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	3 478	112	3 590	(83)	191	-	-	108
Кирпич	2 231	7	2 238	149	214	-	-	363
Газобетон	1 383	62	1 445	105	95	-	-	200
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	3 614	69	3 683	254	309	-	-	563
ЛСР. Краны	297	187	484	65	5	-	-	70
Элиминация	-	(26)	(26)	(2)	-	-	-	(2)
Строительные материалы	7 389	342	7 731	234	505	-	-	739
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	29 531	1 964	31 495	6 395	181	-	186	6 762
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	48 612	14	48 626	9 399	42	-	3 917	13 358
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	5 565	-	5 565	1 061	41	-	48	1 150
Элиминация	-	(4)	(4)	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	83 708	1 974	85 682	16 855	264	-	4 151	21 270
ЛСР. Санатории и Гостиницы - Северо-Запад	375	1	376	(168)	46	-	-	(122)
ЛСР. Санатории и Гостиницы - Сочи	165	9	174	(1 010)	163	-	-	(847)
Элиминация	-	-	-	33	-	-	-	33
Санатории и Гостиницы	540	10	550	(1 145)	209	-	-	(936)
Прочие предприятия	1 723	-	1 723	-	336	-	-	336
Нераспределенные доходы и расходы	398	-	398	(49 979)	-	46 805	-	(3 174)
Выручка от предоставления транспортных услуг	3 358	-	3 358	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(2 326)	(2 326)	1 098	-	-	-	1 098
Консолидированные данные	97 116	-	97 116	(32 937)	1 314	46 805	4 151	19 333

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. (пересчитано) В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагражд. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость	Скорректированная EBITDA*
Песок	895	53	948	60	61	-	-	121
Гранитный щебень	2 342	83	2 425	(162)	105	-	-	(57)
Улучшение территорий	-	185	185	(5)	20	-	-	15
Услуги флота	233	-	233	(347)	34	-	-	(313)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	3 470	321	3 791	(454)	220	-	-	(234)
Кирпич	2 474	4	2 478	206	224	-	-	430
Газобетон	1 636	22	1 658	219	94	-	-	313
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	4 110	26	4 136	425	318	-	-	743
ЛСР. Краны	566	146	712	115	7	-	-	122
Элиминация	-	(24)	(24)	6	-	-	-	6
Строительные материалы	8 146	469	8 615	92	545	-	-	637
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-Запад	36 418	1 255	37 673	8 196	184	-	261	8 641
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	42 364	13	42 377	11 059	36	-	2 319	13 414
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	3 832	-	3 832	621	48	-	16	685
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	82 614	1 268	83 882	19 876	268	-	2 596	22 740
ЛСР. Санатории и Гостиницы - Северо-Запад	11	-	11	(92)	4	-	-	(88)
ЛСР. Санатории и Гостиницы - Сочи	-	-	-	(530)	10	-	-	(520)
Элиминация	-	-	-	(8)	-	-	-	(8)
Санатории и Гостиницы	11	-	11	(630)	14	-	-	(616)
Прочие предприятия	2 378	-	2 378	-	255	-	-	255
Нераспределенные доходы и расходы	909	-	909	(2 785)	-	-	-	(2 785)
Выручка от предоставления транспортных услуг	2 346	-	2 346	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(1 737)	(1 737)	1 769	-	-	-	1 769
Консолидированные данные	96 404	-	96 404	18 322	1 082	-	2 596	22 000

* Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.