

ПАО «Глоракс»

**Сокращенная промежуточная консолидированная
финансовая отчетность за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2026 года
(неаудированная), подготовленная в соответствии
со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная
финансовая отчетность»**

Содержание

Аудиторское заключение независимого аудитора

Сокращенный промужуточный консолидированный отчет о финансовом положении	1
Сокращенный промужуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	2
Сокращенный промужуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	3
Сокращенный промужуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	4
Примечания к сокращенной промужуточной консолидированной финансовой отчетности	5
1 Отчитывающееся предприятие	5
2 Функциональная валюта и валюта представления	6
3 Основы учета	6
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	7
5 Операционные сегменты	9
6 Выручка	12
7 Коммерческие расходы	13
8 Управленческие и административные расходы	14
9 Расходы по вознаграждению работников	14
10 Прочие доходы/(расходы), нетто	15
11 Финансовые расходы и доходы	15
12 Расход по налогу на прибыль	16
13 Прочие инвестиции	17
14 Запасы	17
15 Торговая и прочая дебиторская задолженность	18
16 Денежные средства и их эквиваленты	18
17 Капитал и резервы	18
18 Кредиты и займы	19
19 Резервы	23
20 Торговая и прочая кредиторская задолженность	24
21 Аренда	25
22 Связанные стороны	26
23 Изменения в составе группы	28
24 Значительные дочерние предприятия	30
25 События после отчетной даты	31
26 Существенная информация об учетной политике	32
27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию	48
28 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов «Стандарты МСФО»	50

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ СОКРАЩЕННОЙ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам и Совету директоров Публичного акционерного общества «Глоракс»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемого сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «Глоракс» и его дочерних обществ (далее – «Группа») по состоянию на 30 июня 2026 года и связанных с ним сокращенных промежуточных консолидированных отчетов о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, об изменениях в собственном капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, а также отдельных примечаний к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации (далее - «сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе 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 сокращенной промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

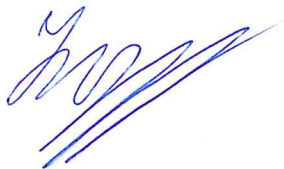
Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Действующий от имени АО «Бетерра» на основании доверенности
№69-01 от 01 января 2026 года,
Руководитель задания, по результатам которого составлено заключение
по обзорной проверке (ОРНЗ 22006010147)

Богатырев Максим Сергеевич

28 августа 2026 года



Сведения об Аудиторской организации:

Акционерное общество «Бетерра»

125167, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ
Хорошевский, пр-кт Ленинградский, д. 47 стр. 3

ОГРН 1027700115409

Член Саморегулируемой организации аудиторов
Ассоциация «Содружество» (СРО ААС)
ОРНЗ 12006010438

Сведения об Организации:

Публичное акционерное общество «Глоракс»

115172, Город Москва, вн.тер.г.
муниципальный округ Таганский, ул
Народная, д. 14, стр. 3

ОГРН 1247700688069

ПАО «Глоракс»
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
на 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

		30 июня 2026 года (не аудировано)	31 декабря 2025 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		486 911	655 476
Нематериальные активы		237 917	356 474
Прочие инвестиции	13	367 036	2 289 471
Отложенные налоговые активы		4 588 077	4 243 574
Итого внеоборотные активы		5 679 941	7 544 995
Оборотные активы			
Запасы	14	56 868 322	53 632 458
Прочие инвестиции	13	5 001 924	4 612 003
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	47 694 903	42 167 355
Переплата по налогу на прибыль		1 311	31 615
Денежные средства и их эквиваленты	16	684 507	1 387 707
Прочие оборотные активы		740 076	617 954
Итого оборотные активы		110 991 043	102 449 092
Итого активы		116 670 984	109 994 087
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 000	1 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	17	(258)	-
Добавочный капитал		1 786 614	1 786 614
Нераспределенная прибыль		6 561 663	5 371 642
Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		8 349 019	7 159 256
Неконтролирующая доля участия		268 577	-
Итого собственный капитал		8 617 596	7 159 256
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	74 471 309	75 938 688
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	-	254 964
Отложенные налоговые обязательства		3 644 142	2 833 564
Итого долгосрочные обязательства		78 115 451	79 027 216
Краткосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	22 114 287	13 997 718
Кредиты и займы	18	6 923 608	8 591 918
Налог на прибыль к уплате		16 121	351 667
Резервы	19	883 921	866 312
Итого краткосрочные обязательства		29 937 937	23 807 615
Итого обязательства		108 053 388	102 834 831
Итого капитал и обязательства		116 670 984	109 994 087

Сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2026 года и от имени руководства ее подписал:

Генеральный директор ПАО «Глоракс»

Биржин А.А.

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 51, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Глоракс»

*Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)*

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г. (не аудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. (не аудировано)
Выручка по договорам с покупателями	6	27 008 826	18 683 285
Себестоимость		(17 239 886)	(11 065 182)
Валовая прибыль		9 768 940	7 618 103
Коммерческие расходы	7	(1 700 421)	(1 046 555)
Управленческие и административные расходы	8	(1 520 037)	(1 190 931)
Прочие доходы/(расходы), нетто	10	(70 924)	1 355 752
Результаты операционной деятельности		6 477 558	6 736 369
Финансовые доходы	11	1 358 336	788 722
Финансовые расходы	11	(5 766 648)	(4 615 884)
Прибыль до налогообложения		2 069 246	2 909 207
Расход по налогу на прибыль	12	(472 469)	(574 548)
Прибыль за отчетный год		1 596 777	2 334 659
Общий совокупный доход за отчетный год		1 596 777	2 334 659
Причитающийся:			
Собственникам компаний Группы		1 328 200	2 346 879
Держателям неконтролирующей доли участия		268 577	(12 220)
		1 596 777	2 334 659
Прибыль на акцию, причитающаяся акционерам Компании:			
Средневзвешенное количество акций в обращении	17	282 813	250 000
Базовая и разведенная прибыль на обыкновенную акцию, руб.	17	4,70	9,39

ПАО «Глоракс»

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Нераспределенная прибыль	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2025 года	1 000	-	-	2 276 261	2 277 261	-	2 277 261
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	2 346 879	2 346 879	(12 220)	2 334 659
Увеличение неконтролирующей доли в составе обязательств	-	-	-	(12 220)	(12 220)	12 220	-
Остаток на 30 июня 2025 года (не аудировано)	1 000	-	-	4 610 920	4 611 920	-	4 611 920
Остаток на 31 декабря 2025 года	1 000	1 786 614	-	5 371 642	7 159 256	-	7 159 256
Прибыль (убыток) и общий совокупный доход за отчетный год	-	-	-	1 328 200	1 328 200	268 577	1 596 777
Собственные акции, выкупленные у акционеров	-	-	(258)	-	(258)	-	(258)
Влияние дисконтирования займов от акционеров	-	-	-	(138 174)	(138 174)	-	(138 174)
Выбытие НДУ	-	-	-	(5)	(5)	-	(5)
Остаток на 30 июня 2026 года (не аудировано)	1 000	1 786 614	(258)	6 561 663	8 349 019	268 577	8 617 596

17

Показатели сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 5 - 51, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Глоракс»

Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г. (не аудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. (не аудировано)
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) за отчетный год		1 596 777	2 334 659
Корректировки:			
Амортизация	7,8	147 682	115 177
Убыток / (прибыль) от реализации и выбытия прочих активов	10	33 696	3 720
(Прибыль)/ убыток от приобретения (выбытия) дочерних компаний	10	-	(1 463 823)
(Восстановление) / начисление ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	10	(144 642)	224 724
Списание кредиторской задолженности	10	(1 666)	(284 943)
Обесценение / (восстановление) авансов выданных	10	(4 240)	10 305
Финансовые доходы	11	(1 358 336)	(788 722)
Финансовые расходы	11	5 766 648	4 615 884
Расход по налогу на прибыль	12	472 469	574 548
Прочие неденежные операции		(3 780 551)	5 168 745
Изменения оборотного капитала:		(793 968)	(10 883 933)
Изменение запасов		(3 269 560)	(4 415 641)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности		(6 802 155)	(7 703 677)
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности		9 260 138	1 330 146
Изменение резервов		17 609	(94 761)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		1 933 869	(373 659)
Платежи по налогу на прибыль		(380 837)	(424 074)
Проценты уплаченные		(7 793 529)	(2 629 412)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(6 240 497)	(3 427 145)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Проценты полученные		663 619	48 992
Выплаты по приобретению основных средств и нематериальных активов		(80 630)	(175 644)
Выплаты по приобретению доли в дочернем предприятии	23	(1 277 170)	(1 535 010)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием	23	-	940 002
Займы выданные		(7 919 840)	(1 642 420)
Погашение займов выданных		9 757 558	554 617
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		1 143 537	(1 809 463)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от кредитов и займов		33 806 446	22 588 603
Погашение кредитов и займов		(29 078 289)	(15 046 822)
Выплаты по арендным обязательствам	21	(334 175)	(68 265)
Выкуп собственных акций		(258)	-
Чистый поток денежных средств, полученных от финансовой деятельности		4 393 724	7 473 516
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов		(703 236)	2 236 908
Влияние изменения валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		36	561
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		1 387 707	473 575
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		684 507	2 711 044

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

Публичное акционерное общество «Глоракс» («Компания») и его дочерние предприятия (совместно «Группа») объединяет российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в Российской Федерации, конечный контроль над которыми принадлежит господину Биржину А.А. («Собственник»). Материнской компанией ПАО «Глоракс» на 30 июня 2026 и 31 декабря 2025 года является ООО «Глоракс Групп» (см. примечание 17).

24 октября 2024 года на основании решения внеочередного собрания участников ООО «Глоракс» завершена реорганизация в виде преобразования общества с ограниченной ответственностью «Глоракс» в акционерное общество «Глоракс».

07 октября 2025 года на основании решения внеочередного собрания акционеров АО «Глоракс» завершена реорганизация в виде преобразования Акционерного общества «Глоракс» в Публичное акционерное общество «Глоракс». Акции Компании торгуются на Московской бирже с октября 2025 года.

Группа осуществляет строительство и продажу объектов жилой недвижимости в г. Санкт-Петербурге, Ленинградской области, г. Нижнем Новгороде, г. Москве, г. Омск, г. Владимир, г. Мурманск, г. Казань а также в других регионах России.

Компания была учреждена 30 августа 2013 года в форме общества с ограниченной ответственностью за счет частного капитала. По состоянию на 31 декабря 2025 года Компания была зарегистрирована по адресу 119602, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Тропарево-Никулино, ул. Никулинская, д. 19, помещ. 1/1. 30 марта 2026 года в ЕГРЮЛ были внесены изменения, касающиеся изменения юридического адреса Компании на 115172, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Таганский, ул. Народная, д. 14, стр. 3.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность 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 проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2014 года Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили, постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. С февраля 2022 года, после начала специальной военной операции на Украине Российской Федерацией, вышеуказанные страны ввели дополнительные жесткие санкции в отношении Правительства РФ, а также крупных финансовых институтов и других предприятий и физических лиц в России. Кроме того, были введены ограничения на поставку различных товаров и услуг российским предприятиям, ограничены транспортное сообщение, операции с зарубежными активами и партнерами, а многие крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT. В первом полугодии 2026 года продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Санкции в отношении России продолжают действовать, Европейский Союз и другие страны продолжают вводить новые пакеты санкций, направленные на ограничение торговли, финансовых операций и доступа к технологиям в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки,

физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний.

На фоне замедления инфляции, снижения инфляционных ожиданий и необходимостью поддерживать экономическую активность ЦБ РФ с января 2026 года снизил ключевую ставку с 16% до 14,25%.

Руководство Группы принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы и оказания поддержки своим сотрудникам. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом руководство Группы уверено, что это не влияет существенным образом на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Руководство Группы не склонно считать глобальное экономическое давление на Россию причиной прекращения бизнеса, так как основная и ключевая ориентация его нацелена на внутренний рынок. Группа считает возможным поддержание производственных процессов на подконтрольных Группе предприятиях и оказания услуг потребителям.

Представленная сокращенная промежуточная консолидированная 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 Функциональная валюта и валюта представления

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее - руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и компаний, объединенных в Группу, а также валютой, в которой представлена настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

3 Основы учета

(а) Основы подготовки

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, была подготовлена в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность не аудирована и не включает всей информации, которую необходимо раскрывать в консолидированной финансовой отчетности. Группа не раскрывала информацию, которая в значительной мере дублировала бы информацию, содержащуюся в аудированной консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, подготовленной в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» (далее - «стандарты МСФО») (например, принципы учетной политики и подробные сведения о статьях, не претерпевших существенных изменений по суммам или по составу). Данную сокращенную промежуточную консолидированную финансовую информацию следует рассматривать в совокупности с консолидированной финансовой отчетностью Группы, подготовленной в соответствии со стандартами МСФО, за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Данная сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и погашение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Недавний рост экономической и геополитической напряженности в связи с ситуацией вокруг Украины привел к росту неопределенности в условиях осуществления хозяйственной деятельности, применению еще более жестких санкций в отношении России, российских юридических и физических лиц и высоким рискам дополнительных санкций. В связи с этим руководство Группы провело более детальный анализ влияния текущей ситуации на деятельность Группы и считает, что по-прежнему есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

По-прежнему существует неопределенность в отношении того, каким образом введенные и возможные дополнительные санкции повлияют на деятельность Группы. Обоснованность допущения о непрерывности деятельности зависит от сохранения возможности использования заемных средств в результате соблюдения ограничительных условий (ковенантов) кредитных договоров, которые в том числе зависят от уровня прибыльности и сохранения спроса на жилую недвижимость. На дату утверждения настоящей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности Группа имеет достаточный запас финансовых средств, включая невыбранные остатки проектного финансирования, позволяющий вести строительство текущих проектов (Примечание 18).

Объявленные меры государственной поддержки строительной отрасли (сохранение на прежнем уровне льготных ставок по специальным ипотечным программам) оказывают положительный эффект на поддержание спроса на объекты недвижимости, реализуемые Группой. Кроме того, Группа продолжает реализацию программы по дополнительному льготированию ипотечной ставки и разработала ряд мер, связанных с приобретением объектов в рассрочку. В случае существенного ухудшения экономической ситуации Группа ожидает объявления Правительством РФ дополнительных мер государственной поддержки строительной отрасли, которые могли бы позитивно повлиять на сохранение спроса на недвижимость.

В июне 2026 года кредитный рейтинг, присвоенный Группе Рейтинговым агентством АКРА, был повышен до уровня BBB+ с прогнозом позитивный. В апреле 2026 года Национальное кредитное рейтинговое агентство (НКР) присвоило Группе кредитный рейтинг BBB+ со стабильным прогнозом.

Основываясь на этих факторах, руководство имеет основания ожидать, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств. Соответственно, руководство заключило, что существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в ее способности продолжать свою деятельность непрерывно, отсутствует.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

При подготовке сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности руководством использовались профессиональные суждения, допущения и расчетные оценки, 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.

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в сокращенной промежуточной финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 14 «Запасы»;
- примечание 19 «Резервы»;
- примечание 24 «Значительные дочерние предприятия».

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуется существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 19 «Резервы»;

Оценка справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов, и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в примечаниях, относящихся к данному активу или обязательству.

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.

5 Операционные сегменты

Группа выделяет два отчетных сегмента в зависимости от региона, к которому относится деятельность: «г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва» и «Другие регионы РФ». Операционные результаты операционных сегментов по стандартам «Стандарты МСФО» регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

Финансовые результаты отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	2026	2025	2026	2025	2026	2025
За 6 месяцев, закончившихся 30 июня						
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	2 930 950	7 479 277	32 581	44 347	2 963 531	7 523 624
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая на протяжении времени	8 136 755	7 031 556	15 842 086	4 109 196	23 978 841	11 140 752
Выручка от реализации прочих услуг	43 787	3 362	22 667	15 547	66 454	18 909
Выручка по договорам с покупателями	11 111 492	14 514 195	15 897 334	4 169 090	27 008 826	18 683 285
Межсегментная выручка	140 777	46 348	-	1 251	140 777	47 599
Итого сегментная выручка	11 252 269	14 560 543	15 897 334	4 170 341	27 149 603	18 730 884
Себестоимость	(9 537 790)	(8 739 955)	(7 702 096)	(2 325 227)	(17 239 886)	(11 065 182)
Прочие доходы/(расходы), нетто	(6 621)	(140 747)	(64 303)	1 496 499	(70 924)	1 355 752
Результат деятельности сегмента	1 707 858	5 679 841	8 130 935	3 341 613	9 838 793	9 021 454
Финансовые доходы	606 293	354 554	10 576	11 937	616 869	366 491
Финансовые расходы	(1 339 787)	(1 832 511)	(3 160 622)	(1 817 882)	(4 500 409)	(3 650 393)

Активы и обязательства отчетных сегментов

	г. Санкт-Петербург, Ленинградская область и г. Москва		Другие регионы РФ		Итого по Группе	
	30 июня	31 декабря	30 июня	31 декабря	30 июня	31 декабря
	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Активы сегмента	35 578 393	45 942 405	78 156 136	56 892 214	113 734 529	102 834 619
Обязательства сегмента	25 371 378	42 429 199	69 624 884	51 033 987	94 996 262	93 463 186
Запасы	16 620 194	16 152 907	40 248 128	37 479 551	56 868 322	53 632 458

Сверка показателей выручки, прибыли или убытка, активов и обязательств отчетных сегментов

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	2026	2025
Выручка		
Общая выручка сегментов	27 149 603	18 730 884
Межсегментная выручка	(140 777)	(47 599)
Консолидированная выручка	27 008 826	18 683 285
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	616 869	366 491
Проценты по выданным займам	(375 027)	(216 497)
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	1 116 494	638 728
Консолидированные финансовые доходы	1 358 336	788 722
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(4 500 409)	(3 650 392)
Проценты по полученным займам	375 027	216 497
Нераспределенные на сегменты финансовые доходы	(1 641 266)	(1 181 989)
Консолидированные финансовые расходы	(5 766 648)	(4 615 884)
Прибыль за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	2026	2025
Общий результат отчетных сегментов	9 838 793	9 021 454
Межсегментная выручка	(140 777)	(47 599)
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(3 220 458)	(2 237 486)
Финансовые доходы	1 358 336	788 722
Финансовые расходы	(5 766 648)	(4 615 884)
Расход по налогу на прибыль	(472 469)	(574 548)
Консолидированная прибыль за отчетный период	1 596 777	2 334 659
	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Активы		
Общие активы отчетных сегментов	113 734 529	102 834 619
Исключение межсегментных активов	(961 461)	(152 187)
Нераспределенные на сегменты активы	3 897 916	7 311 655
Консолидированные активы	116 670 984	109 994 087
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов	94 996 262	93 463 186
Исключение межсегментных обязательств	(961 461)	(152 187)
Нераспределенные на сегменты активы	14 018 587	9 523 832
Консолидированные обязательства	108 053 388	102 834 831

6 Выручка

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	1 260 631	7 199 550
Выручка, признаваемая на протяжении времени	22 497 761	9 958 360
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	1 702 900	324 074
Выручка, признаваемая на протяжении времени	1 481 080	1 182 392
Выручка от реализации прочих услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	66 454	18 909
	27 008 826	18 683 285

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, предусмотренной кредитным договором. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытому средствами дольщиков 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% (Примечание 18). Величина экономии, учтенная в составе выручки за 6 месяцев 2026 году, составила 5 080 327 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года: 2 024 863 тыс. руб.).

В течение 6 месяцев 2026 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 652 455 тыс. руб. (6 месяцев 2025 года: 597 796 тыс. руб.).

За 6 месяцев 2026 года и за 6 месяцев 2025 года сумма расторгнутых договоров реализации объектов недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

За 6 месяцев 2026 года Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 241 574 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года: 42 743 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало цене их обособленной продажи на момент заключения договора.

Таблица ниже содержит информацию об активах и обязательствах по договорам с покупателями. Информация об активах по договору и обязательствах по договору представлена в Примечаниях 15 и 20, соответственно.

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Активы по договору	30 081 898	25 974 131
Торговая дебиторская задолженность	95 539	95 539
Обязательства по договору	(9 262 014)	(6 233 277)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями объектов недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Активы по договору переводятся в состав дебиторской задолженности, когда права становятся безусловными.

Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, а также начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

В течение отчетного периода у Группы не было приостановленных работ по проектам. По всем реализуемым проектам Группа ожидает получить прибыль.

7 Коммерческие расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Реклама	627 633	448 917
Маркетинг, продвижение и агентское вознаграждение	813 152	398 513
Расходы по вознаграждению работников	76 141	42 285
Ремонт и содержание офисов продаж	1 000	2 479
Расходы по регистрации ДДУ	41 022	41 252
Амортизация основных средств и нематериальных активов	30 448	584
Роялти	110 584	94 033
Прочее	441	18 492
	1 700 421	1 046 555

8 Управленческие и административные расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Расходы по вознаграждению работников	602 131	502 174
Услуги управляющей компании	189 734	112 024
Информационно-консультационные, аудиторские и прочие профессиональные услуги	204 455	170 915
Услуги третьих лиц	129 269	56 635
Амортизация основных средств и нематериальных активов	117 234	114 593
Банковские услуги	37 135	35 045
Налоги, за исключением налога на прибыль	39 384	16 603
Расходы на аренду офисов	67 636	82 264
Командировочные и представительские расходы	22 905	14 291
Материальные затраты	8 323	16 260
Расходы на оплату коммунальных услуг	61 375	16 040
Прочее	40 456	54 087
	1 520 037	1 190 931

9 Расходы по вознаграждению работников

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Заработная плата	519 305	235 653
Социальные налоги и сборы	168 357	89 751
Премии	243 290	289 898
	930 952	615 302

Расходы по вознаграждению работников

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Себестоимость	252 680	70 843
Коммерческие расходы	76 141	42 285
Административные расходы	602 131	502 174
	930 952	615 302

10 Прочие доходы/(расходы), нетто

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Списание кредиторской задолженности	1 666	284 943
Изменение резерва по судебным делам	(2 211)	306
Содержание эксплуатируемых домов	(293 143)	(107 683)
Штрафы и пени к получению по хозяйственным договорам	68 194	69 665
Прибыль / (убыток) от приобретения (выбытия) дочерних компаний	-	1 463 823
Восстановление / (начисление) ожидаемых кредитных убытков от обесценения финансовых активов	144 642	(224 724)
(Убыток) / прибыль от реализации и выбытия прочих активов	(33 696)	(3 720)
(Обесценение)/ восстановление авансов выданных	4 240	(10 305)
Расходы по благотворительности и финансовой помощи	(5 390)	(93)
НДС с прочих расходов	(4 659)	(96 882)
Прочие доходы/(расходы), нетто	49 433	(19 578)
	(70 924)	1 355 752

11 Финансовые расходы и доходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Финансовые доходы		
Проценты к получению по финансовым активам	621 810	446 886
Проценты начисленные по банковским депозитам и на остаток денежных средств	62 995	96 658
Эффект от первоначального признания дисконта	673 531	245 178
	1 358 336	788 722
Финансовые расходы		
Процентные расходы по финансовым обязательствам	(3 064 238)	(3 108 983)
Процентные расходы (финансовый компонент по МСФО 15)	(2 680 365)	(1 367 301)
Высвобождение дисконта по долгосрочным финансовым обязательствам	(22 009)	(139 039)
Чистый расход от курсовых разниц	(36)	(561)
	(5 766 648)	(4 615 884)

12 Расход по налогу на прибыль

Применяемая для Группы налоговая ставка составляет 25% и представляет собой ставку налога на прибыль для российских компаний.

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(6 394)	(223 767)
	(6 394)	(223 767)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(466 075)	(350 781)
	(466 075)	(350 781)
Расход по налогу на прибыль	(472 469)	(574 548)

Ниже представлена сверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	2 069 246	100	2 909 207	100
Налог на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(517 312)	25	(727 302)	25
Восстановление / (начисление) резерва на налоговые риски	97 999	(5)	(35 819)	1
Непринимаемые доходы/расходы	(53 156)	3	188 573	(6)
Расход по налогу на прибыль	(472 469)	23	(574 548)	20

13 Прочие инвестиции

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Внеоборотные		
Займы выданные	263 140	2 246 236
Проценты к получению по займам выданным	103 893	90 057
Инвестиции в ассоциированные компании	3	3
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	-	(46 825)
	367 036	2 289 471
Оборотные		
Займы выданные	4 623 771	4 510 355
Проценты к получению по займам выданным	473 781	268 215
Векселя, учитываемые по амортизированной стоимости	-	1 960
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	(95 628)	(168 527)
	5 001 924	4 612 003

Займы, выданные связанным сторонам

В составе долгосрочных займов отражены также займы, выданные связанным сторонам, которые при первоначальном признании, были отражены по справедливой стоимости с применением рыночных ставок. Займы были выданы в 2021 -2025 гг. на срок до 5 лет по ставкам КС + 3-7% годовых. На 30 июня 2026 года справедливая стоимость займов не отличается от номинальной (на 31 декабря 2025 года: 0 тыс. руб.). Краткосрочные инвестиции в размере 4,6 млрд. руб. будут погашены в течение 12 месяцев после отчетной даты.

14 Запасы

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Незавершенное строительство	49 365 591	49 771 385
Готовая продукция	7 062 746	3 843 214
Сырье и материалы	65 148	15 492
Товары для перепродажи	374 837	2 367
	56 868 322	53 632 458

Незавершенное строительство представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию. В составе запасов также числятся земельные участки, которые используются под строительство.

За 6 месяцев 2026 года финансовые расходы по процентам от реализованной экономии от использования счетов эскроу и процентам по банковским займам были капитализированы в незавершенное строительство в сумме 3 380 958 тыс. руб. (За 6 месяцев 2025 года: 2 501 146 тыс.

руб.) и списаны в себестоимость в размере 1 922 654 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года: 896 525 тыс. руб.).

На 30 июня 2026 года в составе строки «Готовая продукция» учтен резерв под обесценение готовой продукции в размере 113 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 113 тыс. руб.).

15 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Активы по договору	30 081 898	25 974 131
Прочая дебиторская задолженность	5 634 337	1 860 100
Торговая дебиторская задолженность	2 811 320	5 924 002
Авансы выданные поставщикам и подрядчикам	8 957 440	8 278 670
НДС к возмещению	317 004	226 334
Дебиторская задолженность по прочим налогам	324 449	366 738
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам	(431 545)	(462 498)
Резерв под обесценение авансов выданных	-	(122)
	47 694 903	42 167 355

16 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Денежные средства на банковских счетах в рублях	684 507	1 387 707
Итого денежные средства и их эквиваленты	684 507	1 387 707

По состоянию на 30 июня 2026 года денежные средства в размере 35 321 577 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 39 617 897 тыс. руб.) размещены на счетах эскроу. Остаток денежных средств на эскроу счетах не учитывается в сокращенном промежуточном консолидированном отчете о финансовом положении Группы и представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

По состоянию на 30 июня 2026 года денежные средства в размере 45 335 тыс. руб. размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ (на 31 декабря 2025 года: 36 876 тыс. руб.).

17 Капитал и резервы

(а) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании на 31 декабря 2024 состоял из 100 000 обыкновенных акций по цене 10 рублей за акцию. В июне 2025 года на основании решения общего собрания акционеров Группы проведено дробление акций до 250 000 000 штук обыкновенных акций с номиналом 0,004 рубля. В

конце октября 2025 года Группа провела первичное размещение акций на Московской бирже по цене 64 рубля за акцию, в ходе которого была зарегистрирована дополнительная эмиссия обыкновенных акций в размере 32 812 500 штук с номиналом 0,004 рубля. В результате проведенного размещения Группа привлекла 2 100 000 тыс. руб. и понесла расходы в размере, относящимся к дополнительной эмиссии акций, 313 386 тыс. руб. В отчете об изменениях в собственном капитале отражен прирост добавочного капитала в размере 1 786 614 тыс. рублей. По итогам проведенного размещения, количество акций, находящихся в обращении составило 282 812 500 штук.

По состоянию на 30 июня 2026 года прямая доля владения ООО Глоракс Групп в уставном капитале Компании составляет 71,67% (на 31 декабря 2025 года: 75,20%), дополнительно, через владение акциями в свободном обращении на рынке ценных бумаг приходится еще 3,07% (на 31 декабря 2025 года: 6,80%).

Прямая доля владения Биржина А.А. в уставном капитале Компании на 30 июня 2026 года составляет 0,84% (на 31 декабря 2025 года: 0,84%). Учитывая, что конечным бенефициаром ООО Глоракс Групп является Биржин А.А., его фактическая доля в уставном капитале Группы составляет 75,58% (на 31 декабря 2025 года: 82,84%).

На 30 июня 2026 года в свободном обращении на рынке ценных бумаг находится 17,87% уставного капитала Компании (на 31 декабря 2025 года: 10,06%).

24 февраля Группа выкупила у акционеров 4 191 обыкновенную акцию по цене 61,46 руб. за штуку по требованию акционеров в соответствии с Протоколом №6/н об итогах голосования Совета директоров от 06.02.2026.

(b) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов компаний Группы определяется на основе бухгалтерской отчетности компаний Группы, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. Дивиденды по результатам 6 месяцев 2026 года не объявлялись и не выплачивались (6 месяцев 2025: 0 тыс. руб.).

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль /(убыток) на акцию

Расчет прибыли/(убытка) на акцию производится исходя из величины чистой прибыли/(убытка) за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода. В период с января по июнь 2026 года средневзвешенное количество обыкновенных акций составило 282 813 тыс. штук (с января по июнь 2025 года: 250 000 тыс. штук). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в первом полугодии 2026 и 2025 гг составила 4,70 руб. и 9,39 руб. соответственно.

18 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все обязательства получены в рублях.

ПАО «Глоракс»

Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Номинальная ставка процента	Срок погашения	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная	от 1 до 8-ми лет	43 227 377	44 333 546
Облигации	20,5% 25,5%	от 1 до 7-ми лет	6 530 361	3 422 658
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ + 3,5%- 6,22%	от 1 до 7-ми лет	15 759 866	16 843 835
Займы полученные	КС ЦБ РФ+4%	от 1 до 2-х лет	15 180	553 472
Обязательства по финансовой аренде			1 497 794	1 500 629
Проценты начисленные			7 440 731	9 284 548
			74 471 309	75 938 688
Краткосрочные обязательства				
Банковские кредиты (проектное финансирование)	переменная		1 922 820	1 272 596
Облигации	28,0%		1 100 162	825 003
Цифровые финансовые активы	18,5%, 21%		1 250 000	1 250 000
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+3,1%+5,5%		1 468 607	-
Банковские кредиты	КС ЦБ РФ+0,2%-4,5%		640 475	2 495 106
Займы полученные	КС ЦБ РФ+4,5%		291 458	447 879
Обязательства по финансовой аренде			49 735	1 641 919
Проценты начисленные			200 351	659 415
			6 923 608	8 591 918
Итого кредиты и займы			81 394 917	84 530 606

*КС ЦБ РФ - Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации

Банковские кредиты

В составе долгосрочных и краткосрочных обязательств перед банками отражены обязательства по открытым кредитным линиям для целей финансирования строительства проектов, в том числе и по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от остатков на счете эскроу. В первые 6 месяцев 2026 году ставка по кредиту состоит из базовой ставки, которая в период с января по июнь 2026 года находилась в диапазоне от 14,45% до 25,5% годовых (2025 год: 12%-27%) и льготной, диапазон которой в период с января по июнь 2026 года составлял от 3,1% до 7% годовых (2025 год: 2,3%-4,5%), которая уменьшается в зависимости от покрытия счета эскроу к ссудной задолженности.

Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В первые 6 месяцев 2026 года ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 14,25%-16% (6 месяцев 2025 года: 20%-21%).

Величина средств дольщиков на счетах эскроу по состоянию на 30 июня 2026 года составила 35 321 577 тыс. руб. (на 31 декабря 2025: 39 617 897 тыс. руб.) Из них планируются к раскрытию в 2026 году 9 094 501 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2026 года номинальная стоимость банковских кредитов с использованием счетов эскроу отличается от балансовой и составляет сумму в размере 53 868 885 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 54 612 588 тыс. руб.).

Неиспользованные кредитные ресурсы

Неиспользованный лимит по кредитным линиям на 30 июня 2026 года составил сумму в размере 126 814 042 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года: 98 054 050 тыс. руб.). Руководство Группы полагает, что данных средств будет достаточно для продолжения строительства по текущим проектам и погашению краткосрочных обязательств в 2026 году.

Выпуск облигаций

В марте 2023 года Группа осуществила размещение облигационного займа серии 001P-01 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2025 года, ставка купона составила 15% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в квартал. На 31 декабря 2025 года облигационный займ погашен.

В марте 2024 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-02 объемом 1 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2026 года, ставка купона составила 17,25% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года облигационный займ погашен.

В феврале 2025 года Группа осуществила размещение двухлетних биржевых облигаций серии 001P-03 объемом 1 400 000 тыс. руб. со сроком погашения до января 2027 года, ставка купона составила 28% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 67 270 тыс. руб.

В апреле 2025 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001P-04 объемом 2 200 000 тыс. руб. со сроком погашения до марта 2028 года, ставка купона составила 25,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 154 095 тыс. руб.

В январе 2026 года Группа осуществила размещение трехлетних биржевых облигаций серии 001P-05-04 объемом 5 000 000 тыс. руб. со сроком погашения до июля 2029 года, ставка купона составила 20,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года балансовая стоимость облигаций отличается от номинальной на сумму в размере 630 899 тыс. руб.

В июне 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) сроком на 1 год объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до июня 2026 года, ставка купона составила 24,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года ЦФА погашены.

В августе 2025 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) объемом 750 000 тыс. руб. со сроком погашения до ноября 2026 года, ставка купона составила 21% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 17 880 тыс. руб.

В июне 2026 года Группа осуществила размещение ЦФА (цифровых финансовых активов) объемом 500 000 тыс. руб. со сроком погашения до июня 2027 года, ставка купона составила 18,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц. На 30 июня 2026 года балансовая стоимость ЦФА отличается от номинальной на сумму в размере 99 333 тыс. руб.

Займы полученные

В составе краткосрочных и долгосрочных обязательств учтены займы, полученные от материнской компании номинальной стоимостью 318 952 тыс. руб. На 30 июня 2026 года балансовая стоимость займа не отличается от номинальной (на 31 декабря 2025 года: 0 тыс. руб.).

Обеспечения и поручительства

Банковские кредиты по состоянию на 30 июня 2026 года обеспечены правами аренды, собственности земельных участков, имущественными правами на строящиеся объекты и долями участия в дочерних обществах.

Кредитные соглашения с банками предусматривают соблюдение определенных ограничительных условий, которые должны проверяться на каждую отчетную дату. По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года все ограничительные условия выполнены.

19 Резервы

	Резерв по налогам	Резерв на завершение строительства	Резерв по обременительным договорам	Резерв под судебные иски	Прочие резервы	Итого
Остаток на 1 января 2025 года	62 180	1 076 654	1 456	12 745	241 047	1 394 082
Увеличение резерва	35 819	105 838	-	4 249	349 579	495 485
Использование резерва	-	(698 903)	(1 456)	(2 301)	(241 047)	(943 707)
Восстановление резерва	-	-	-	(2 254)	-	(2 254)
Остаток на 30 июня 2025 года	97 999	483 589	-	12 439	349 579	943 606
Остаток на 31 декабря 2025 года	97 999	575 592	-	19 852	172 869	866 312
Увеличение резерва	-	532 612	-	17 538	233 774	783 924
Использование резерва	(97 999)	(480 120)	-	(2 270)	(172 869)	(753 258)
Восстановление резерва	-	-	-	(13 057)	-	(13 057)
Остаток на 30 июня 2026 года	-	628 084	-	22 063	233 774	883 921

Величина резерва на затраты по завершению строительства представляют собой оценку будущих затрат, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-культурной сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., не передаваемых в общедолевую собственность, по строящимся домам или домам, введенным в эксплуатацию. Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв по обременительным договорам возникает по договорам долевого участия, в которых цена продажи по оценкам руководства ниже общих прогнозируемых затрат на строительство, и величина его может измениться в случае колебаний цен на строительные работы, изменения технических характеристик проекта и т.п.

В составе прочих резервов отражены резервы под предстоящие выплаты работникам.

20 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	-	254 964
	-	254 964
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам долевого участия, признаваемые в течение времени	9 262 014	6 233 277
Кредиторская задолженность перед поставщиками	8 109 060	2 374 257
Прочая кредиторская задолженность	2 351 597	2 733 739
Авансы полученные прочие	2 308 149	2 375 781
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	83 467	280 664
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	22 114 287	13 997 718

В составе долгосрочной кредиторской задолженности на 31 декабря 2025 года отражена задолженность перед материнской компанией по беспроцентному векселю, номинальной стоимостью 257 246 тыс. руб., которая при первоначальном признании была продисконтирована по ставке 12,2% с признанием дисконта в составе капитала в размере 97 060 тыс. руб. По состоянию 31 декабря 2025 года номинальная сумма данной кредиторской задолженности отличается от балансовой на сумму в размере 2 503 тыс. руб., по состоянию на 30 июня 2026 года задолженность по беспроцентному векселю была досрочно погашена.

21 Аренда

У Группы имеются договоры аренды земельных участков, офисных помещений и оборудования, которые она использует в своей деятельности. Срок аренды обычно составляет от 1 до 6 лет. Некоторые договоры включают опционы на продление или прекращение аренды и переменные арендные платежи. У Группы также имеются договоры аренды со сроком менее 12 месяцев. В отношении этих договоров Группа применяет освобождения от признания, предусмотренные для краткосрочной аренды.

Кроме того, Группа заключает долгосрочные договоры аренды земельных участков, арендная плата которых зависит от кадастровой стоимости. Группа считает, что такие платежи являются переменными арендными платежами. Такие арендные платежи не формируют обязательство по аренде и соответствующий актив в форме права пользования, а признаются в качестве расхода в момент осуществления.

Активы в форме права пользования представляются в составе основных средств. Арендные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

Ниже представлена балансовая стоимость признанных активов в форме права пользования и ее изменение в течение периода:

	Земельные участки (в составе Запасов)	Здания и сооружения (в составе Основных средств)	Итого
Первоначальная стоимость			
По состоянию на 01 января 2025	3 910 896	655 241	4 566 137
Поступление	-	-	-
Выбытие	-	(69 993)	(69 993)
Модификация договора аренды	(439 494)	-	(439 494)
По состоянию на 30 июня 2025	3 471 402	585 248	4 056 650
По состоянию на 31 декабря 2025	2 748 612	656 374	3 404 986
Поступление	28 348	15 202	43 550
Выбытие	(1 399 848)	(102 603)	(1 502 451)
Модификация договора аренды	93 147	-	93 147
По состоянию на 30 июня 2026	1 470 259	568 973	2 039 232
Амортизация			
По состоянию на 01 января 2025	(124 552)	(270 467)	(395 019)
Выбытие	-	-	-
Начислено	(243 907)	(44 268)	(288 175)
По состоянию на 30 июня 2025	(368 459)	(314 735)	(683 194)
По состоянию на 31 декабря 2025	(125 278)	(382 664)	(507 942)
Выбытие	-	-	-
Начислено	-	(50 107)	(50 107)
По состоянию на 30 июня 2026	(125 278)	(432 771)	(558 049)

Остаточная стоимость			
По состоянию на 30 июня 2025	3 102 943	270 513	3 373 456
По состоянию на 31 декабря 2025	2 623 334	273 710	2 897 044
По состоянию на 30 июня 2026	1 344 981	136 202	1 481 183

Ниже представлена балансовая стоимость обязательств по аренде и ее изменения в течение периода:

	2026	2025
На 1 января	3 142 548	4 002 697
Начисление процентов	118 492	293 315
Арендные платежи	(334 175)	(68 265)
Поступления	43 550	-
Выбытия	(1 516 036)	(72 602)
Модификация договора аренды	93 150	(46 281)
На 30 июня	1 547 529	4 108 864

Пересмотр сроков аренды и заключение дополнительных соглашений к договорам аренды, в том числе на выкуп земельных участков и изменения стоимости их выкупа, привели к модификации активов и обязательств.

22 Связанные стороны

Для целей составления данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии со стандартом МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую сторону или оказывать существенное влияние на процесс принятия другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении каждого потенциально возможного случая отношений связанных сторон внимание уделяется экономическому содержанию операций, а не только их юридическому оформлению.

К связанным сторонам относятся собственники, директора, ключевые руководящие сотрудники и прочие связанные стороны. Прочие связанные стороны представляют собой, главным образом, компании, находящиеся под контролем или на которые может оказывать значительное влияние та же сторона, которая также контролирует или оказывает значительное влияние на Группу.

Ниже представлен анализ результатов операций с собственниками, директорами, ключевыми руководящими сотрудниками и прочими связанными сторонами.

(а) Вознаграждение старшего руководящего персонала

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Заработная плата и премии	181 018	81 580
Социальные налоги и сборы	23 818	13 670
	204 836	95 250

В июле 2022 года по решению участников Компании был сформирован Совет Директоров, членами которого являются независимые директора, а также собственники Компании. Совет Директоров осуществляет стратегическую функцию управления Группой и в своей деятельности стремится придерживаться положений Кодекса корпоративного управления, рекомендованного к применению ЦБ РФ.

Вознаграждение независимых членов Совета Директоров за 6 месяцев 2026 года составило 24 135 тыс. руб. (за 6 месяцев 2025 года: 5 844 тыс. руб.). Все вознаграждения старшего руководящего персонала является краткосрочными, долгосрочные вознаграждения отсутствуют.

(b) Операции с собственниками

	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	Сальдо расчетов по состоянию на	
			30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Реализация товаров и услуг	(1 784 109)	(108 995)	12 827	1 796 936
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(1 784 109)	(108 995)	12 827	1 796 936
Закупки	203 016	(50 931)	(195 626)	(398 642)
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	203 016	(50 931)	(179 186)	(382 202)
Займы выданные	(237 079)	(281 852)	1 155 783	1 392 862
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	(244 479)	(281 852)	1 051 630	1 296 109
Займы полученные	795 052	(209 080)	(318 952)	(1 114 004)
в т.ч. ООО "Глоракс групп"	795 052	(209 080)	(318 952)	(1 114 004)
	(1 023 120)	(650 858)	654 032	1 677 152

(с) Операции с прочими связанными сторонами

	Сальдо расчетов по состоянию на			
	Сумма сделки за	Сумма сделки за	30 июня 2026	31 декабря 2025
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.		
Реализация товаров и услуг	669 531	19 417	652 948	(16 583)
Закупки	197 545	(1 714)	(57 671)	(255 216)
Займы выданные	143 502	485 801	143 502	-
Займы полученные	(257 469)	(250 000)	()	257 469
	753 109	253 504	738 779	(14 330)

(d) Операции с ассоциированными компаниями

Ассоциированные компании в основном оказывают услуги технического надзора в проектах Группы, услуги управляющей компании, а также осуществляют продажу объектов недвижимости, построенных Группой.

	Сальдо расчетов по состоянию на			
	Сумма сделки за	Сумма сделки за	30 июня 2026	31 декабря 2025
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.		
Реализация товаров и услуг	2 589 308	4 473	2 639 916	50 609
Закупки	(188 531)	(77 859)	(415 865)	(227 334)
Займы выданные	167 682	(73 207)	1 294 243	1 126 561
Займы полученные	22 937	519	(636)	(23 574)
	2 591 396	(146 074)	3 517 658	926 262

23 Изменения в составе группы

Приобретение дочерних предприятий в 2025 году

Приобретение группы компании «ЖилКапИнвест»

В апреле 2025 года Группа приобрела 99% девелоперской компании «ЖилКапИнвест», акции которой не котируются на бирже, в обмен на денежное вознаграждение в размере 2 812 180 тыс. руб. Оплата осуществляется в рассрочку и на 30 июня 2026 г. уплачено денежное вознаграждение в размере 2 812 180 тыс. руб. (На 31 декабря 2025 г. 1 535 010 тыс. руб.). На 30 июня 2026 года сумма полностью погашена. Группа компаний «ЖилКапИнвест» состоит из 6 юридических лиц и в своем портфеле имеет 5 девелоперских проектов на разных стадиях готовности в г. Владивосток. Данное приобретение позволяет Группе выйти в новый регион, а также расширить свой портфель проектов. Группа приняла решение оценивать неконтролирующую долю участия в объекте приобретения по пропорциональной части идентифицируемых чистых активов объекта приобретения.

Информация о справедливой стоимости идентифицируемых активов и обязательств компании «ЖилКап Инвест» на дату приобретения представлена ниже:

	Прим.	«ЖилКапИнвест»
АКТИВЫ		
Основные средства		31 466
Нематериальные активы		117
Прочие инвестиции	13	600 325
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	3 759 929
Запасы	14	8 981 184
Денежные средства и их эквиваленты		940 002
		14 313 023
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Кредиты и займы	18	8 637 726
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	1 367 865
Резервы		31 429
		10 037 020
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов		4 276 003
Справедливая стоимость переданного возмещения		2 812 180
Прибыль от выгодного приобретения	10	1 463 823
Денежные средства, уплаченные за приобретение		(2 812 180)
Денежные средства, приобретенные вместе с дочерним предприятием		940 002
Чистый отток денежных средств		(1 872 178)

Приобретения дочерних предприятий в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, отсутствовали.

24 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна учреждения	Процент владения		Неконтролирующая доля участия	
		30 июня	31 декабря 2025	30 июня	31 декабря
		2026 года	года	2026 года	2025 года
ООО НТВО	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО ПСМ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Глоракс-центр	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ЯР Приволжский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-МСК РИМСКАЯ	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Октябрьское поле	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кассиопея	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Антарес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Лира	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Орион	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Алтайр	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭС ПИ Райтерс	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Капелла (а)	Россия	75%	75%	25%	25%
ООО Наяда	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Нордвест	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Развитие	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Глоракс-СПБ Бизнес Петроградский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Близнецы	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ИнвестПроект	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ЭКОРАЙОН (а)	Россия	67%	67%	34%	34%
ООО СЗ Комсомольская	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Персей	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Берег (а)	Россия	70%	70%	30%	30%
ООО СЗ Цефей	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Эридан	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Буран	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Квазар	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Кастор	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КРСК Енисейский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Арктур	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Уорстон-Инвест	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Северная Корона	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Мицар	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Слика	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Зеленая Планета	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Парк Чудес	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС НН-Карповский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-КЗН Камалеева (с)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-СМР Береговой	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ТУЛА Демидовский	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-НН Борская пойма	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ ГЛОРАКС-ОМСК Заозерная	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО Технический заказчик Глоракс ДВР (с)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Фронтон	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Катерная	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Дом на бульваре	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Тухачевского, 80	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Регион	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Масим (b)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Квинт (b)	Россия	100%	100%	0%	0%
ООО СЗ Карбышева (b)	Россия	100%	100%	0%	0%

(а) Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля

В сентябре 2025 года Группа продала третьей стороне 25% долей ООО «Капелла». В ноябре 2025 года Группа продала третьей стороне 30% долей в ООО «Берег». В декабре 2025 года Группа продала третьей стороне 28,5% долей в ООО «Экорайон».

Изменения неконтролирующих долей в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, отсутствовали.

(b) Прочие изменения в составе Группы

В течение года, закончившихся 31 декабря 2025 года, Группа учредила 3 новых дочерних предприятия со 100% долей владения.

Иные изменения в составе Группы в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, отсутствовали.

(с) Смена названия юридических лиц

1 ноября 2025 года произошла смена названия юридического лица ООО «СЗ ГЛОРАКС-КЗН Нокса» на ООО «Специализированный застройщик «ГЛОРАКС-КЗН Камалеева».

16 февраля 2026 года произошла смена названия юридического лица ООО «УК ЖКИ» на ООО «Технический заказчик Глоракс ДВР».

(d) События прошлого отчетного периода

В ноябре 2025 года Группа зарегистрировала прекращение юридического лица ООО «Балтпродком» путем реорганизации в форме присоединения к ООО «СЗ Развитие».

В декабре 2025 года Группа зарегистрировала добровольную ликвидацию ООО «СЗ "Строительная компания "Вега"».

25 События после отчетной даты

(а) Получение разрешения на строительство

В июле 2026 года Группа получила разрешение на строительство второй очереди проекта «Октябрьский» в г. Владимир.

(b) Размещение облигаций

В июле 2026 года Группа осуществила размещение биржевых облигаций серии 002P-01 на срок 3,5 года объемом 6 100 тыс. руб. со сроком погашения до декабря 2029 года, ставка купона составила 19,5% годовых. Периодичность выплаты купона - один раз в месяц.

(с) Выплата купонного дохода

После отчетной даты Группой был выплачен купонный доход по следующим ценным бумагам:

- 03 июля 2026 года - рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.

- 03 августа 2026 года - рег.№ 4B02-04-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-04) в размере 46 112 тыс. руб.

- 01 июля 2026 года - рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 30 июля 2026 года - рег.№ 4B02-03-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-03) в размере 32 214 тыс. руб.
- 27 июля 2026 года - рег.№ 4B02-05-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-05) в размере 84 250 тыс. руб.
- 10 августа 2026 года - рег.№ 4B02-01-16806-A-002P (ГЛОРАКС 002P-01) в размере 97 783 тыс. руб.
- 25 августа 2026 года - рег.№ 4B02-05-16806-A-001P (ГЛОРАКС 001P-05) в размере 84 250 тыс. руб.

(d) Изменение ключевой ставки

На заседании ЦБ РФ 24 июля 2026 года было принято решение о снижении ключевой ставки до 14% годовых.

(e) Назначение нового генерального директора

13 августа 2026 года зарегистрирована смена генерального директора ПАО «ГЛОРАКС» на Биржина Андрея Александровича на основании Протокола об итогах голосования совета директоров ПАО «ГЛОРАКС» от 22.07.2026.

(f) Смена названия юридических лиц

3 августа 2026 произошла смена наименования ООО «Специализированный застройщик «Северная Корона» на ООО «ГЛОРАКС Управление Активами».

(g) Прочие изменения в составе Группы

7 августа 2026 года ООО «Норд-Вест» зарегистрировала добровольную ликвидацию.

26 Существенная информация об учетной политике

Существенная информация об учетной политике, описанная ниже, применялась последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для всех предприятий Группы.

(a) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- (a) справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- (b) сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемой компании; плюс
- (c) справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенной компании, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- (d) нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевого ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа получает переменный доход от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода.

Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. В учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения в тех случаях, когда ее необходимо привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

Приобретение компаний, которые на дату приобретения не ведут активную деятельность, учитывается как приобретение активов. Стоимость приобретения компаний, как правило владеющих земельными участками, относится, главным образом, на запасы за минусом справедливой стоимости дебиторской и кредиторской задолженностей приобретаемых компаний на дату покупки.

(iii) Неконтролирующие доли

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролирующая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности в размере, равном пропорциональной части идентифицируемых чистых активов дочерних предприятий по стандартам «Стандарты МСФО». В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях в форме обществ с ограниченной ответственностью актив по неконтролирующей доле участия не признается. Движения неконтролирующей доли в дочерних обществах отражаются в составе капитала.

(iv) Операции, исключаемые при консолидации

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются.

(v) Потеря контроля

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как

финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(b) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости признается в сумме цены сделки, под которой понимается сумма возмещения, на которое Группа предположительно имеет право в обмен на передачу объекта недвижимости покупателю, и корректируется на значительный компонент финансирования, который отражает цену, которую покупатель заплатил бы за обещанный объект, если бы платил денежными средствами, когда (или по мере того, как), они переходят к покупателю. Выручка признается в момент или по мере того, как контроль переходит к покупателю.

Основную часть выручки Группы составляет выручка по договорам долевого участия («ДДУ»).

Реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. Согласно стандарту МСФО (IFRS) 15 по таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени».

Выручка по договорам купли-продажи объектов недвижимости, как правило, признается в момент времени.

Группа применяет метод ресурсов для оценки степени выполнения обязанности по договору, на основании фактически понесенных затрат к общим планируемым затратам. Стоимость приобретения земельных участков, затрат на строительство объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, передаваемых органам власти на безвозмездной основе, стоимость затрат на достройку объектов недвижимости для «обманутых дольщиков» и т.п., исключается как из фактических, так и общих планируемых затрат и признается в себестоимости периода на основании той же базы распределения, что и выручка.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Цена сделки по договорам долевого участия (ДДУ) с использованием счетов эскроу, когда денежные средства от покупателя недвижимости поступают на специальный счет в уполномоченном банке, определяется с учетом экономии в процентных расходах в результате снижения базовой процентной ставки по проектному финансированию в зависимости от объема средств на счетах эскроу. Проектное финансирование, полученное Группой по льготной ставке в результате использования счетов эскроу при первоначальном признании, учитывается по справедливой стоимости.

По мере наполнения счетов эскроу в уполномоченном банке за счет поступлений денежных средств от покупателей, средняя ставка по кредитному договору снижается, и возникающая экономия на процентах признается частью цены сделки. При регистрации ДДУ Группа рассчитывает экономию как разницу между базовой и льготной ставкой по кредитному договору от величины накопленных платежей по заключенным договорам с покупателями за весь срок договора, как правило до даты раскрытия счетов эскроу. Расчет производится исходя из договорных платежей по ДДУ, ограниченных суммой запланированных к выборке кредитных средств в каждом прогнозном

периоде. При изменении графиков выборки кредита и/или платежей по ДДУ, а также уровня процентных ставок проводится корректировка экономии (финансового актива) через финансовые доходы или расходы в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в периоде, когда изменение фактически произошло.

Группа отражает финансовый актив в отношении экономии на процентах по проектному финансированию на основе прогноза выборки кредита с соответствующей корректировкой цены сделки по зачисленным средствам на счета эскроу, даже если кредитные средства еще не поступили. Данный финансовый актив классифицируется как учитываемый по амортизированной стоимости.

Дополнительная скидка к льготной ставке по проектному финансированию в случаях, когда остатки на счетах эскроу превышают сумму выбранного кредита, формирует переменное возмещение по договору. До момента предоставления скидки соответствующая сумма переменного возмещения не определяется. Дополнительная экономия на процентах признается изменением цены сделки в периоде ее фактического возникновения. При этом, данная экономия распределяется на все заключенные на этот момент ДДУ пропорционально суммам, поступившим на счет эскроу.

При реализации объектов недвижимости по ДДУ с использованием счетов эскроу платеж покупателя на такой счет в консолидированном отчете о финансовом положении Группой не признается. Выручка учитывается по степени завершенности исполнения обязанности по договору с одновременным признанием актива по договору.

Актив по договору переводится в дебиторскую задолженность при выполнении Группой условий, позволяющий раскрыть счет эскроу в ее пользу. В момент раскрытия счета эскроу и поступления денежных средств на счета Группы, дебиторская задолженность погашается, а остаток непризнанной в выручке цены сделки учитывается в составе обязательств по договорам с покупателями.

(ii) Прочие активы по договору

Группа определяет, что расходы на страхование застройщиков, а также некоторые расходы, связанные с заключением договоров с покупателями, удовлетворяют условиям стандарта МСФО (IFRS) 15.91-93 и являются активами по договору. Соответственно, Группа капитализирует данные расходы в составе статьи «Прочие оборотные активы» и признает в составе коммерческих расходов и себестоимости по мере готовности объектов строительства.

(с) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- нетто-величина прибыли или убытка от переоценки финансовых активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте;
- высвобождение дисконта по финансовым инструментам;
- значительный компонент финансирования.

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, активов в форме права пользования, объектов социально-

культурного назначения или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов в части, не отнесенной в себестоимость реализации.

Дата начала капитализации процентных расходов наступает, когда Группа несет расходы, связанные с квалифицируемым активом, а именно начинает активную разработку проектной и технической документации, необходимой для получения разрешения на строительство жилого комплекса.

Капитализированные процентные расходы рассчитываются на основе средневзвешенной ставки финансирования Группы, за исключением случаев, когда средства заимствованы непосредственно для создания квалифицируемого актива.

Процентные расходы капитализируются в стоимость квалифицируемых активов в течение периода строительства, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

В дальнейшем, капитализация продолжается с момента получения разрешения на строительство и заканчивается в момент получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

(d) Функциональная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы (российский рубль) по обменным курсам на даты совершения этих операций.

Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированная на проценты, начисленные по эффективной ставке процента, и платежи за отчетный период, и амортизированной стоимостью этой статьи в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и оцениваемые по справедливой стоимости, пересчитываются в рубли по обменному курсу, действующему на дату определения справедливой стоимости. Немонетарные статьи, которые оцениваются исходя из первоначальной стоимости в иностранной валюте, пересчитываются по обменному курсу на дату совершения соответствующей операции.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением разниц, которые возникают при пересчете долевых инструментов, классифицированных в категорию финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, и признаются в составе прочего совокупного дохода.

(e) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(ii) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(f) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог и отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе собственного капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или, по существу, действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или, по существу, введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих

налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога.

Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(g) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства по проектам, в которых Группа выступает застройщиком, стоимость земельных участков под текущие проекты, расходы на достройку объектов «обманутых дольщиков» и объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемые не в общедолевую собственность, еще не списанную в себестоимость по проценту завершения, а также к непроданным объектам и их строительные затраты, а также готовую продукцию и материалы.

Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается, с даты начала активного Девелопменте, которым считается начало разработки проектной документации.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Себестоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, включая расходы по разрешительной, технической и прочей документации, аренду и стоимость приобретения земли, расходы на строительство и подключение сетей, благоустройство и прочие общие затраты, которые распределяются на продаваемые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации;
- оставшаяся стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках. Стоимость прочих запасов рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

(h) Активы, предназначенные для продажи

Внеоборотные активы или выбывающие группы, состоящие из активов и обязательств, балансовую стоимость которых предполагается возместить в основном в результате продажи или распределения в пользу собственников, а не продолжающегося использования, классифицируются в категорию активов, предназначенных для продажи или распределения в пользу собственников.

Эти активы или выбывающие группы оцениваются, как правило, по наименьшей из двух величин - балансовой стоимости актива (группы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. Любой убыток от обесценения выбывающей группы относится сначала на уменьшение гудвилла, а затем пропорционально на остальные ее активы и обязательства, за исключением запасов, финансовых активов, отложенных налоговых активов или активов в рамках планов выплат вознаграждений работникам, которые продолжают оцениваться согласно соответствующих положений учетной политики Группы.

Убытки от обесценения, возникающие при первоначальной классификации активов и выбывающих групп как предназначенных для продажи, а также прибыли или убытки, возникающие при их последующей оценке, признаются в составе прибыли или убытка за период. Величина, в которой признаются эти прибыли, не превышает общую сумму убытков от обесценения.

(i) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств, за исключением земельных, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующая оценка

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами - с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Как правило, каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- временные сооружения на строительных площадках — 3-7 лет;
- оснащение и приспособления, транспортные средства — 3-5 лет;
- офисное оборудование — 2-5 лет.

Методы амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

(j) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

Расходы на приобретение инвестиционных прав, необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обоснованно, а также при наличии у Группы достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по справедливой стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) Последующие затраты

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвилла, амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования.

Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов установлены следующими:

- торговые знаки — 8-9 лет;
- программное обеспечение — 2-3 года.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(k) Финансовые инструменты

(i) Непроизводные финансовые активы

Торговая дебиторская задолженность и выпущенные долговые ценные бумаги первоначально признаются в момент их возникновения. Все прочие финансовые активы и обязательства первоначально признаются, когда Группа вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные инструменты.

Финансовый актив (если это не торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования) или финансовое обязательство первоначально оценивается по справедливой стоимости, а для объекта учета, оцениваемого не по справедливой стоимости через прибыль или убыток, плюс сумма затрат по сделке, которые напрямую относятся к его приобретению или выпуску. Торговая дебиторская задолженность, которая не содержит значительного компонента финансирования, первоначально оценивается по цене сделки.

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый: по амортизированной стоимости, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - для долговых инструментов, по справедливой стоимости через прочий совокупный доход - для долевого инструментов, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовые активы реклассифицируются после их первоначального признания, только если Группа изменяет бизнес-модель управления финансовыми активами, и в этом случае все финансовые активы, на которые оказано влияние, реклассифицируются в первый день первого отчетного периода, следующего за изменением бизнес-модели.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Группы как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- (ii) он удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- (jj) его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Инвестиция в долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если она отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирована по усмотрению Группы как оцениваемая по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- он удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и
- его договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

При первоначальном признании инвестиций в долевого инструменты, не предназначенные для торговли, Группа может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей

отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

Все финансовые активы, которые не отвечают критериям для их оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как описано выше, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При первоначальном признании Группа может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или значительно уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

Непроизводные финансовые активы, классифицированные Группой в категорию «Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости», возникают главным образом путем передачи товаров и услуг клиентам (например, торговая дебиторская задолженность), но также включают другие виды финансовых активов, если целью является их удержание для получения договорных денежных потоков и договорные денежные потоки представляют собой исключительно платежи в счет основной суммы долга и проценты.

Они первоначально признаются по справедливой стоимости плюс затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению или выпуску инструмента, а впоследствии они отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента за вычетом резерва на обесценение.

Стандарт МСФО (IFRS) 9 заменяет модель «понесенных убытков», установленную стандартом МСФО (IAS) 39, на модель «ожидаемых кредитных убытков», призванную обеспечить своевременность признания ожидаемых убытков по финансовым активам.

В соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, за исключением инструментов, по которым сумма признаваемого резерва будет равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам:

- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, если было определено, что они имеют низкий кредитный риск по состоянию на отчетную дату; и
- долговые ценные бумаги и другие финансовые активы, а также остатки по банковским счетам, по которым кредитный риск (т.е. риск наступления дефолта на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента) не повысился существенно с момента первоначального признания.

Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в отношении дебиторской задолженности и активов по договору всегда будут оцениваться в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

При оценке степени увеличения кредитного риска по финансовому активу с момента первоначального признания, и при оценке ожидаемых кредитных убытков Группа анализирует обоснованную информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Это включает количественные и качественные показатели, основанные на прошлом опыте Группы и

прогнозные оценки. Группа пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости, были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц группируется по типам со сходной подверженностью кредитному риску, размеру контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках корректируются, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Займы выданные

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным рассчитываются исходя из присвоенных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, определенных на основе имеющейся финансовой информации, истории расчетов, сведений из публичных источников и других доступных данных, приравненных к категориям используемыми рейтинговыми агентствами с тем, чтобы определить показатели вероятности наступления дефолта и ожидаемых потерь при дефолте с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитывает сумму ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности). Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают деньги в кассе, расчетные счета в банках и банковские вклады до востребования, другие краткосрочные высоколиквидные вложения с первоначальным сроком возврата три месяца или меньше, а для цели отчета о движении денежных средств - банковские овердрафты. Банковские овердрафты отражаются в составе краткосрочных заемных средств в консолидированном отчете о финансовом положении.

(ii) Непроизводные финансовые обязательства

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию «Прочие финансовые обязательства». К прочим финансовым обязательствам Группа относит кредиты и займы, банковские овердрафты, торговую и прочую кредиторскую задолженность. Такие обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости. Затраты по сделке, которые прямо относятся к их приобретению капитализируются. После первоначального признания указанные финансовые обязательства отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Для целей подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

Кредиты и займы

Кредиты и займы полученные изначально признаются по справедливой стоимости за вычетом затрат по сделкам, прямо относимым на выпуск данного инструмента. Такие процентные обязательства впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости методом эффективной ставки процента, который обеспечивает постоянную величину процентных расходов в течение периода погашения обязательств. Для целей каждого финансового обязательства расходы на выплату процентов включают первоначальные затраты по сделкам и любые премии, выплачиваемые при погашении долга, а также все проценты или купоны, подлежащие выплате в период до погашения обязательства. Займы полученные классифицируются как долгосрочные, если ожидается, что они будут погашены более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Затраты по займам капитализируются, за вычетом чистых процентов, полученных от временного размещения полученных, но не израсходованных денежных средств, когда эти расходы напрямую относятся к приобретению, вложению или производству актива, подготовка которого к планируемому использованию или продаже обязательно требует значительного времени.

Торговая и прочая кредиторская задолженность

Торговая кредиторская задолженность и прочие краткосрочные монетарные обязательства, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с применением метода эффективной ставки процента.

Если у руководства Группы есть намерение погасить кредиторскую задолженность в течение 12 месяцев после отчетной даты, то ее номинальная стоимость полагается равной ее справедливой стоимости.

(iii) Взаимозачет

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа в настоящий момент имеет обеспеченное юридической защитой право осуществить взаимозачет признанных сумм и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(iv) Договоры финансовых гарантий

Гарантии, выданные по обязательствам третьих и связанных сторон, учитываются в соответствии с стандартом МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования».

(I) Уставный капитал

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Внешние затраты, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения бизнеса, отражаются как уменьшение капитала. Любое превышение справедливой стоимости полученного вознаграждения над номинальной (номинальной) стоимостью выпущенных акций признается как эмиссионный доход.

При выкупе акционерного капитала, признанного в составе капитала, сумма уплаченного вознаграждения, включая непосредственно относящиеся к нему затраты, признается как уменьшение капитала.

Эмиссионный доход представляет собой сумму, превышающую номинальную стоимость акций, полученных от акционеров.

Резерв по переоценке активов включает прибыли и убытки от переоценки основных средств. Резерв по пересчету учитывает курсовые разницы, возникающие в результате пересчета из функциональной валюты в валюту представления.

Нераспределенная прибыль включает всю нераспределенную прибыль текущего и предыдущего года.

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из капитала на отчетную дату, только если они были объявлены до или в отчетную дату. Информация о дивидендах раскрывается, когда они предложены или объявлены после отчетной даты, но до утверждения консолидированной финансовой отчетности к выпуску.

(m) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие высвобождение дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные ремонты

Резерв в отношении гарантийных ремонтов построенных зданий признается в момент ввода их в эксплуатацию. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных о гарантийных ремонтах путем взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на затраты по завершению строительства

Группа ведет строительство жилых домов с условием строительства объектов социально-культурной среды и инфраструктуры, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог, школ и детских садов.

В случае, если подобные договоры не рассматриваются как обременительные, Группа начисляет соответствующий резерв на завершение строительства в консолидированной финансовой отчетности.

Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для строительства таких объектов. Резерв начинает начисляться в момент получения разрешения на строительство по каждому корпусу или очереди в проекте пропорционально продаваемым площадям каждого корпуса и признается по мере строительства этого корпуса.

(n) Аренда

(i) Определение наличия в соглашении признаков аренды

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит ли элемент аренды.

Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива в течение определенного периода времени в обмен на возмещение.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости.

Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) Группа в качестве арендатора

Группа применяет единый подход к признанию и оценке всех договоров аренды, за исключением краткосрочной аренды и аренды активов с низкой стоимостью. Группа признает обязательства по аренде в отношении осуществления арендных платежей и активы в форме права пользования, которые представляют собой право на использование базовых активов.

Активы в форме права пользования

Группа признает активы в форме права пользования на дату начала аренды (т. е. дату, на которую базовый актив становится доступным для использования). Активы в форме права пользования оцениваются по первоначальной стоимости, за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, с корректировкой на переоценку обязательств по аренде. Первоначальная стоимость активов в форме права пользования включает величину признанных обязательств по аренде, понесенные первоначальные прямые затраты и арендные платежи, произведенные на дату начала аренды или до такой даты, за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде.

При последующем учете актив в форме права пользования, учтенный в составе основных средств, амортизируется линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды. Актив в форме права пользования, учтенный в составе запасов, списывается в себестоимость в соответствии со степенью завершенности в части проданных объектов строительства по договорам с покупателями.

Если в конце срока аренды право собственности на арендованный актив переходит к Группе или если первоначальная стоимость актива отражает исполнение опциона на его покупку, актив амортизируется на протяжении предполагаемого срока его полезного использования.

Активы в форме права пользования также подвергаются проверке на предмет обесценения.

Обязательства по аренде

На дату начала аренды Группа признает обязательства по аренде, которые оцениваются по приведенной стоимости арендных платежей, которые должны быть осуществлены в течение срока аренды. Арендные платежи включают фиксированные платежи (в том числе, по существу, фиксированные платежи) за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению,

переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, и суммы, которые, как ожидается, будут уплачены по гарантиям ликвидационной стоимости.

Арендные платежи также включают цену исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что Группа исполнит этот опцион, и выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение Группой опциона на прекращение аренды.

Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, признаются в качестве расходов (кроме случаев, когда они понесены для производства запасов) в том периоде, в котором наступает событие или условие, приводящее к осуществлению таких платежей.

Для расчета приведенной стоимости арендных платежей Группа использует ставку привлечения дополнительных заемных средств на дату начала аренды, поскольку процентная ставка, заложенная в договоре аренды, не может быть легко определена. После даты начала аренды величина обязательств по аренде увеличивается для отражения начисления процентов и уменьшается для отражения осуществленных арендных платежей.

Кроме того, Группа производит переоценку балансовой стоимости обязательств по аренде в случае модификации, изменения срока аренды, изменения арендных платежей (например, изменение будущих выплат, обусловленных изменением индекса или ставки, используемых для определения таких платежей) или изменения оценки опциона на покупку базового актива.

Группа представляет обязательства по аренде в составе «Обязательств по договору аренды».

(iii) Краткосрочная аренда и аренда активов с низкой стоимостью

Группа применяет освобождение от признания в отношении краткосрочной аренды к своим краткосрочным договорам аренды техники и оборудования (т. е. к договорам, по которым на дату начала аренды срок аренды составляет не более 12 месяцев и которые не содержат опциона на покупку базового актива). Группа также применяет освобождение от признания в отношении аренды активов с низкой стоимостью к договорам аренды офисного оборудования, стоимость которого считается низкой. Арендные платежи по краткосрочной аренде и аренде активов с низкой стоимостью признаются в качестве расходов линейным методом на протяжении срока аренды.

(iv) Группа в качестве арендодателя

Аренда, по которой у Группы остаются практически все риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда. Возникающий арендный доход учитывается линейным методом на протяжении срока аренды и включается в выручку в отчете о прибыли или убытке ввиду своего операционного характера. Первоначальные прямые затраты, понесенные при заключении договора операционной аренды, включаются в балансовую стоимость переданного в аренду актива и признаются в течение срока аренды на той же основе, что и доход от аренды. Условная арендная плата признается в составе выручки в том периоде, в котором она была получена.

(o) Прекращенная деятельность

Прекращенной деятельностью является компонент бизнеса Группы, деятельность и потоки денежных средств которого могут быть четко обособлены от остальной части Группы и который:

- (i) представляет собой отдельный значительный вид деятельности или географический район ведения операций;
- (j) является частью единого скоординированного плана выбытия отдельного значительного вида деятельности или географического района ведения операций или
- (k) является дочерней компанией, приобретенной исключительно с целью последующей перепродажи.

Деятельность классифицируется как прекращенная в момент ее выбытия или в момент, когда эта деятельность отвечает критериям классификации в качестве, предназначенной для продажи, если последнее произошло раньше.

Когда деятельность классифицируется в качестве прекращенной, сравнительные данные отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе представляются так, как если бы эта деятельность была прекращенной с начала соответствующего сравнительного периода.

27 Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Учетная политика, принятая при составлении данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2026 г.

Классификация и оценка финансовых инструментов – поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7

В мае 2024 года Совет по МСФО выпустил поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Поправки к положениям о классификации и оценке финансовых инструментов».

Поправки предусматривают следующее:

- разъяснение требований в отношении признания и прекращения признания финансовых активов и финансовых обязательств. В частности, признание финансового обязательства прекращается на дату расчетов, при этом также предусматривается возможность выбора учетной политики (в случае соблюдения определенных условий) при прекращении признания финансовых обязательств, которые урегулируются с использованием электронной платежной системы до наступления даты расчетов;

- дополнительные указания относительно оценки предусмотренных договором денежных потоков по финансовым активам с ESG-характеристиками (характеристики, связанные с окружающей средой, обществом и корпоративным управлением) и аналогичными характеристиками;

- разъяснения относительно того, что представляют собой условия «без права регресса», а также какими характеристиками обладают связанные по условиям договора инструменты;

- введение требований к раскрытию информации для финансовых инструментов с положениями в отношении условного события, а также дополнительных требований к раскрытию информации для долевых инструментов, классифицированных по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Договоры, связанные с электроэнергией, зависящей от природных условий – поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7

В декабре 2024 года Совет по МСФО выпустил поправки к стандартам МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7 – «Договоры, связанные с электроэнергией, зависящей от природных условий».

Поправки применяются исключительно к договорам, связанным с электроэнергией, зависящей от природных условий, и предусматривают следующее:

- разъяснение применения требований в отношении использования для собственных целей для договоров, относящихся к сфере применения данных поправок;

- изменение требований в отношении определения по усмотрению организации для объектов хеджирования в рамках отношений хеджирования денежных потоков для договоров, относящихся к сфере применения данных поправок;

- введение новых требований к раскрытию информации, позволяющей инвесторам понять влияние, которое оказывают эти договоры на финансовые результаты деятельности и денежные потоки организации.

Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО - том 11

В июле 2024 года Совет по МСФО выпустил девять поправок с узкой сферой применения в рамках периодического анализа стандартов МСФО. Эти поправки предусматривают определенные разъяснения, упрощения, исправления или изменения для обеспечения последовательности:

- поправки к стандарту МСФО (IAS) 7 - «Учет по первоначальной стоимости»;
- поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 - «Прекращение признания обязательств по аренде»;
- поправки к стандарту МСФО (IFRS) 10 - «Определение «агента де-факто»;
- поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 - «Раскрытие информации об отложенной разнице между справедливой стоимостью и ценой сделки»;
- поправки к стандарту МСФО (IFRS) 7 - «Прибыль или убыток при прекращении признания»;
- поправки к стандарту МСФО (IFRS) 1 - «Учет хеджирования организацией, впервые применяющей МСФО»;
- поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 - «Введение»;
- поправки к Руководству по внедрению стандарта МСФО (IFRS) 7 - «Раскрытие информации о кредитном риске»;
- поправки к стандарту МСФО (IFRS) 9 - «Цена сделки».

Все указанные выше поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

Стандарты, поправки и интерпретации к существующим стандартам, которые еще не вступили в силу и не были приняты Группой досрочно

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Группы.

Стандарты, не вступившие в силу в отношении отчетного периода, закончившегося 30 июня 2026 г.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 19 «Дочерние организации без обязательства отчитываться публично: раскрытие информации»

Применяются к годовым отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2027 г.

1 января 2027 г.

Ожидается, что данные поправки и новые стандарты не окажут существенного влияния на Группу, за исключением стандарта МСФО (IFRS) 18, в отношении которого в настоящий момент Группа находится в процессе анализа влияния на свою финансовую отчетность.

В апреле 2024 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 18, который заменит стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 устанавливает новые требования, самыми важными из которых являются следующие:

1. О классификации статей доходов и расходов в отчете о прибыли или убытке по категориям, соответствующим виду деятельности: операционная, инвестиционная, финансовая. Организации также обязаны представлять следующие промежуточные итоги:
 - операционная прибыль или убыток;
 - прибыль или убыток до учета финансовой деятельности и налога на прибыль.
2. О раскрытии в финансовой отчетности информации о показателях эффективности, определенных руководством, включая их сверку с наиболее сопоставимыми итогами и промежуточными итогами в отчете о прибыли или убытке.
3. О представлении агрегированной и дезагрегированной информации в основных формах финансовой отчетности и примечаниях.

Также, стандарт МСФО (IFRS) 18 предусматривает отдельные изменения, касающиеся отчета о движении денежных средств, и некоторые другие изменения.

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2026 г. или после этой даты.

28 Информация, не предусмотренная требованиями стандартов «Стандарты МСФО»

Группа представила информацию о показателе EBITDA (Earnings before interest, taxes, depreciation and amortization - прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации) и показателе «Чистый долг», так как эти показатели широко используются для оценки финансовых результатов предприятий.

Показатели EBITDA и чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно стандартам «Стандарты МСФО». Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

Показатель EBITDA

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
	Прим.		
Результаты операционной деятельности		6 477 558	6 736 369
Плюс: Амортизация основных средств и НМА	7,8	147 682	115 177
Плюс: Налоги за исключением налога на прибыль	8	39 384	16 603
Плюс: Капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	14	1 922 654	896 525
EBITDA		8 587 278	7 764 674

Показатель Trailing 12 months EBITDA

Показатель Trailing 12 months EBITDA - показывает прибыль до вычета расходов по выплате процентов, налогов и начисленной амортизации за 12 месяцев до отчетной даты.

	2026 года	2025 года
EBITDA за 6 месяцев закончившихся 30 июня	8 587 278	7 764 674
EBITDA за 6 месяцев закончившихся 1 января	6 281 729	5 456 786
Trailing 12 months EBITDA на 30 июня	14 869 007	13 221 460

Показатель Чистый долг

Руководство Группы рассчитывает показатель чистого долга с учетом потоков денежных средств на счетах эскроу, которые в соответствии со стандартами «Стандарты МСФО» не отражаются в консолидированной финансовой отчетности Группы до момента раскрытия счетов эскроу, которое происходит после завершения строительства соответствующего объекта. Тем не менее, руководство Группы полагает, что информация о денежных счетах покупателей, отражаемых на отдельных счетах эскроу, является важной для оценки долговой нагрузки, так как строительство ведется с привлечением кредитных средств, в то время как денежные средства покупателей аккумулируются на счетах эскроу до завершения строительства.

	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Кредиты и займы	18	81 394 917	84 530 606
Минус: Обязательства по финансовой аренде	21	(1 547 529)	(3 142 548)
Долг		79 847 388	81 388 058
Минус: Займы, полученные от материнской компании, а также бенефициара Группы	22	(318 952)	(1 114 004)
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	16	(684 507)	(1 387 707)
Минус: Денежные средства на счетах эскроу	16	(35 321 577)	(39 617 897)
Чистый долг		43 522 352	39 268 450
Trailing 12 months EBITDA		14 869 007	14 046 403
Отношение Чистого долга к показателю Trailing 12 months EBITDA		2,93	2,80

Всего прошнуровано,
пронумеровано, скреплено печатью
подпись 53 листов.

Руководитель задания по аудиту
М. С. Богатырев

