

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная
финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев,
закончившихся на указанную дату**

Содержание

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	10-44
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	45
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	46

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	13	21 282	32 970
Нематериальные активы и гудвил	14	6 453	6 403
Инвестиционная недвижимость	15	12 453	13 067
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	17	52 712	50 525
Прочие инвестиции	18	7 313	25 866
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	19	1 275	1 097
Отложенные налоговые активы		67 153	65 713
Итого внеоборотных активов		168 641	195 641
Оборотные активы			
Запасы	16	634 244	603 596
Прочие инвестиции	18	54 312	37 195
Активы по текущему налогу на прибыль		3 008	2 982
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	19	714 270	672 092
Денежные средства и их эквиваленты	21	353 409	359 524
Прочие оборотные активы		9 349	10 311
Итого оборотных активов		1 768 592	1 685 700
Итого активов		1 937 233	1 881 341

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	23		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(65 572)	(65 572)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		(1 866)	(1 839)
Нераспределенная прибыль		453 815	439 905
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		423 631	409 748
Неконтролирующая доля		1 879	1 666
Итого собственного капитала		425 510	411 414
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	634 811	714 716
Кредиторская задолженность	24	14 831	20 487
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	20	2 979	1 319
Резервы	27	2 812	1 966
Отложенные налоговые обязательства		87 491	82 351
Итого долгосрочных обязательств		742 924	820 839
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	25	240 115	104 667
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	24	481 726	493 511
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	20	2 075	2 205
Резервы	27	15 394	15 147
Обязательства по текущему налогу на прибыль		29 489	33 558
Итого краткосрочных обязательств		768 799	649 088
Итого обязательств		1 511 723	1 469 927
Итого собственного капитала и обязательств		1 937 233	1 881 341

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 28 августа 2026 года и подписана по его поручению:


 С.В. Бондарев,
 Генеральный директор


 Е.С. Смаковская,
 Заместитель генерального директора по
 экономике и финансам

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Выручка	8	290 137	328 068
Себестоимость реализованной продукции		(234 021)	(263 415)
Валовая прибыль		56 116	64 653
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	7	1 898	(1 470)
Коммерческие расходы		(7 564)	(7 500)
Административные расходы	10	(11 631)	(10 777)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	17	3 379	217
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15	287	641
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		(255)	(4 766)
Прочие расходы, нетто	11	(1 368)	(2 070)
Прибыль от операционной деятельности*		40 862	38 928
Финансовые доходы – процентные доходы	9	21 835	23 838
Прочие финансовые доходы	9	6 160	11 944
Процентные расходы, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения*	9	(15 252)	(14 801)
Эффект от корректировки цены сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу	9	(19 561)	(17 526)
Прочие небанковские финансовые расходы**	9	(2 630)	(10 163)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	22	-	11 814
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	9	(11 842)	(1 378)
Нетто-величина финансовых (расходов)/доходов за отчетный период		(21 290)	3 728
Прибыль до налогообложения		19 572	42 656
Расход по налогу на прибыль	12	(4 891)	(10 665)
Прибыль за отчетный период		14 681	31 991
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		14 468	31 880
владельцам неконтролирующих долей		213	111
Прибыль за отчетный период		14 681	31 991
Корректировка на прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц за вычетом налога		(161)	(16 759)
Прибыль от основной деятельности***		14 520	15 232
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	23 (b)	28,04	51,76

* в том числе для целей расчета показателя по требованиям Указания ЦБ РФ 6960-У «Надбавки к коэффициентам риска» от 16.12.2024.

** в состав прочих небанковских финансовых расходов входят убытки от обесценения финансовых активов, неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью, эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению, прочие финансовые расходы по небанковским обязательствам.

*** для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на сумму переоценки беспоставочного финансового инструмента и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 31.

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату
За 6 месяцев, закончившихся
30 июня

млн руб.	Прим.	2026 года	2025 года
Прибыль за отчетный период		14 681	31 991
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		(27)	(2 693)
Прочий совокупный расход за отчетный период		(27)	(2 693)
Общий совокупный доход за отчетный период		14 654	29 298
Общий совокупный доход, причитающийся:			
собственникам Компании		14 441	29 187
владельцам неконтролирующих долей		213	111
Общий совокупный доход за отчетный период		14 654	29 298
Корректировка на прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц за вычетом налога		(161)	(16 759)
Общий совокупный доход от основной деятельности*		14 493	12 539

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на сумму переоценки беспоставочного финансового инструмента и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 31.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании									
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров**	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2025 года		41 295	(4 041)	(29 010)	1 285	371 721	381 250	1 209	382 459
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	31 880	31 880	111	31 991
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	(2 693)	-	(2 693)	-	(2 693)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	-	(2 693)	-	(2 693)	-	(2 693)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(2 693)	31 880	29 187	111	29 298
Операции с собственниками Компании									
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	81	81
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	-	-	81	81
Остаток на 30 июня 2025 года		41 295	(4 041)	(29 010)	(1 408)	403 601	410 437	1 401	411 838

* Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных подразделений пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций. Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

** По состоянию на 30 июня 2025 года собственные акции, выкупленные у акционеров, включали собственные акции балансовой стоимостью 7 605 миллионов рублей, которые были проданы по договору РЕПО.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании									
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2026 года		41 295	(4 041)	(65 572)	(1 839)	439 905	409 748	1 666	411 414
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	14 468	14 468	213	14 681
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		-	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	-	(27)	-	(27)	-	(27)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(27)	14 468	14 441	213	14 654
Операции с собственниками Компании									
Эффект от первоначального признания финансовых гарантий за вычетом налога		-	-	-	-	(558)	(558)	-	(558)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	(558)	(558)	-	(558)
Остаток на 30 июня 2026 года		41 295	(4 041)	(65 572)	(1 866)	453 815	423 631	1 879	425 510

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года

За 6 месяцев, закончившихся
30 июня

млн руб.	Прим.	2026 года	2025 года (пересчитано)*
Денежные потоки от операционной деятельности			
Денежные поступления от покупателей и заказчиков, в том числе НДС		197 557	262 716
Денежные средства, уплаченные поставщикам, работникам, и налоги, отличные от налога на прибыль		(300 537)	(345 350)
Налог на прибыль уплаченный		(5 196)	(3 476)
Проценты уплаченные		(12 141)	(10 890)
Процентные расходы по аренде		(368)	(516)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**		(120 685)	(97 516)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		588	107
Проценты полученные		20 464	22 575
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(6 676)	(4 002)
Выплаты участникам от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	17	1 120	5 696
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости	7	8 063	(204)
Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам		(3 736)	(23 631)
Погашение займов, выданных связанным сторонам и третьим лицам		5 486	126
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		25 309	667
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Платежи по беспоставочному финансовому инструменту	22	-	(3 948)
Выплаты по арендным обязательствам		(260)	(1 318)
Получение кредитов и займов	25	163 276	182 615
Погашение кредитов и займов	25	(76 406)	(84 340)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		86 610	93 009
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(8 766)	(3 840)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		2 651	17
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		359 524	232 551
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня	21	353 409	228 728

* Начиная с отчетности за 2025 год, Группа использует прямой метод к представлению денежных потоков от операционной деятельности. Информация за сопоставимый период пересчитана соответствующим образом (см. прим. 3).

** В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 134 859 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 222 238 миллионов рублей), см. примечание 21.

При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, то чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности, составил бы 90 857 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 80 523 миллиона рублей), а чистый поток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 56 782 миллиона рублей (в первом полугодии 2025 года: 76 016 миллионов рублей), см. примечание 21.

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату

1 Общая информация

(a) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также Группа включает общества с несущественными чистыми активами, зарегистрированные в иностранных государствах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

В 2026 и 2025 годах основными видами деятельности Группы являлись: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, прочих железобетонных изделий и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче тепло- и электроэнергии; обслуживание многоквартирных домов. Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

В первом полугодии 2026 года АО «Центротраст», доверительный управляющий Комбинированным ЗПИФ «Недвижимые активы», через дочернюю компанию АО «Недвижимые активы» выкупило 63 % акций Группы.

По состоянию на 30 июня 2026 года конечной материнской компанией Группы является АО «Центротраст», доверительный управляющий Комбинированным ЗПИФ «Недвижимые активы».

По состоянию на 30 июня 2026 года конечный контроль над Компанией в смысле статьи 3 Федерального закона от 07.08.2001 №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» осуществляет господин К.Н. Кубушка.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

События после начала специальной военной операции Российской Федерацией в феврале 2022 года продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой Группа осуществляет деятельность. Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны последовательно вводят дополнительные санкции в отношении банковской системы, отдельных юридических лиц и ряда граждан Российской Федерации.

Усиление санкций влечет за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых

инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования, что может привести к усилению зависимости российских компаний от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

В условиях санкционного давления Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации предпринимаются системные меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

В феврале 2024 года Соединенные Штаты Америки ввели санкции в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций. Указанное событие не оказало существенного негативного влияния на деятельность Группы. Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения, что позволяет снижать негативное влияние внешних факторов рисков. Группа включает предприятия полного цикла, зависимость от внешнего импорта является несущественной. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

Финансовые расходы Группы остаются значительными из-за высокой ключевой ставки. Группа удерживает спрос за счет действующих и новых маркетинговых программ, акций, за счет сохранивших свое действие адресных программ льготного ипотечного кредитования. Группа осуществляет продажи объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, поэтому зачисление денежных средств на счета Группы производится только после завершения строительства и раскрытия счетов эскроу. На 30 июня 2026 года большинство объектов недвижимости, по которым раскрытие эскроу счетов ожидается в 2026 году, преимущественно распроданы.

С 1 января 2026 года в связи с проведением налоговой реформы ставка налога на добавленную стоимость была повышена с 20% до 22%. Повышение НДС не оказало существенного негативного влияния на финансовое положение Группы.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство на постоянной основе анализирует события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы.

Руководство Группы полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, который выражен в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающем бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средствах и их эквивалентах.

Руководство пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

2 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», изданным Советом по Международным стандартам финансовой отчетности. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой

требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), и ее следует рассматривать совместно с консолидированной финансовой отчетностью по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

(b) Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий с несущественными чистыми активами, зарегистрированными в иностранных государствах. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

(c) Использование расчетных оценок и суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности значительные суждения, сделанные руководством при применении учетной политики Группы, и ключевые источники неопределенности в оценках существенно не отличаются от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

3 Основные положения учетной политики

При подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2025 год Группа пересмотрела подход к представлению консолидированного отчета о движении денежных средств и перешла на прямой метод представления денежных потоков от операционной деятельности. Поэтому сопоставимый период за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2025 года, был соответствующим образом пересчитан.

В данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, за исключением изменений, описанных далее.

(a) Новые стандарты, еще не вступившие в силу

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу применительно к шести месяцам, закончившимся 30 июня 2026 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Группа планирует принять данные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Данные изменения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

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

В апреле 2024 года был опубликован новый стандарт МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». Стандарт устанавливает общие требования к представлению и раскрытию информации в финансовой отчетности и заменит собой стандарт МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности». Стандарт МСФО (IFRS) 18 вступает в силу с 1 января 2027 года. Группа не применяла новый стандарт досрочно при подготовке данной

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности и находится в процессе анализа влияния положений стандарта на финансовую отчетность.

(b) Новые стандарты, вступившие в силу

Поправки к классификации и оценке финансовых инструментов – поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» вступили в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2026 года. Поправки не оказывают значительного влияния на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы.

4 Операционные сегменты

Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости, оказание подрядных строительных услуг и продажа готовых к застройке земельных участков.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и услуги по предоставлению доступа в интернет. Во втором полугодии 2025 года были проданы некоторые компании сегмента «Эксплуатация» в рамках реализации объектов основных средств.
- «Индустриальный сегмент»: производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, прочих железобетонных изделий и других строительных конструкций.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Руководство Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Руководством Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

	Девелопмент и строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
млн руб.	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года	2026 года	2025 года
Выручка от продаж внешним покупателям	275 569	307 812	7 890	10 432	2 669	4 257	4 009	5 567	290 137	328 068
Выручка от продаж между сегментами	487	904	735	1 844	11 244	8 292	700	665	13 166	11 705
Итого выручка отчетного сегмента	276 056	308 716	8 625	12 276	13 913	12 549	4 709	6 232	303 303	339 773
Валовая прибыль отчетного сегмента	52 724	60 916	1 882	1 505	575	340	935	1 892	56 116	64 653
Валовая маржа	19%	20%	24%	14%	22%	8%	23%	34%	19%	20%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России.

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Москва	214 119	217 080
Московская область	33 021	42 757
Прочие регионы	42 997	68 231
	290 137	328 068

(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	303 303	339 773
Исключение выручки от продаж между сегментами	(13 166)	(11 705)
Выручка от продаж внешним покупателям	290 137	328 068

Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения

Валовая прибыль отчетных сегментов	56 116	64 653
Консолидированная валовая прибыль	56 116	64 653
Нераспределенные суммы		
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	1 898	(1 470)
Коммерческие расходы	(7 564)	(7 500)
Административные расходы	(11 631)	(10 777)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	287	641
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(255)	(4 766)
Прочие расходы, нетто	(1 368)	(2 070)
Финансовые доходы	27 995	35 782
Финансовые расходы	(37 443)	(42 490)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	-	11 814
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(11 842)	(1 378)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	3 379	217
Консолидированная прибыль до налогообложения	19 572	42 656

В первом полугодии 2026 года по одному из контрагентов сегмента Девелопмент и строительство объем продаж составил 22% от общей выручки Группы за отчетный период (в первом полугодии 2025 года: 15%).

5 Сезонный характер деятельности

Большой объем завершения строительства объектов недвижимости, как правило, производится во втором полугодии каждого года.

Деятельность сегмента «Девелопмент и строительство» в основных географических регионах Москвы и Московской области и прочих регионах России подвержена влиянию холодных периодов. Объем монтажа объектов с января по март традиционно снижается. Соответственно, выручка и валовая прибыль данного сегмента во втором полугодии увеличивается по сравнению с первым полугодием.

За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, в сегменте «Девелопмент и строительство» была признана выручка в сумме 700 203 миллиона рублей (за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 697 038 миллионов рублей) и валовая прибыль в сумме 175 124 миллиона рублей (за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 159 849 миллионов рублей).

6 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

В первом полугодии 2026 года и в первом полугодии 2025 года Группа приобретала компании, которые владеют земельными участками под застройку, и классифицировала такие сделки как приобретение активов.

7 Выбытие дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости

В первом полугодии 2026 года Группа продала компании, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в том числе:

- подрядчиков по строительству промышленных объектов и выполнению общестроительных работ по возведению жилых объектов;
- другие компании данного сегмента в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства.

Результат выбытия представлен в таблице ниже:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
Основные средства	(14 457)
Нематериальные активы и гудвил	(442)
Запасы	(8 923)
Прочие инвестиции	(4 013)
Налог на прибыль к возмещению	(26)
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	(30 361)
Отложенные налоговые активы	(1 582)
Отложенные налоговые обязательства	1 508
Кредиты и займы	25 256
Торговая и прочая кредиторская задолженность	27 550
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	128
Резервы	35
Налог на прибыль к уплате	5
Чистые активы	(5 322)
Дебиторская задолженность по продаже дочерних компаний	98
Возмещение, полученное денежными средствами	8 609
Денежные средства и эквиваленты денежных средств выбывших дочерних компаний	(746)
Прибыль от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний, нетто	2 639
Убыток от выбытия инвестиционной недвижимости, нетто	(741)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	1 898

В первом полугодии 2025 года Группа продала компании с несущественными чистыми активами, входившие в сегмент «Девелопмент и строительство», в основном в целях юридической реструктуризации после окончания строительства, а также некоторые компании сегмента «Эксплуатация». Убыток от выбытия дочерних компаний и ассоциированных компаний составил 1 470 миллионов рублей.

8 Выручка

(а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	275 569	307 812
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	149 311	179 244
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	92 760	98 039
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	30 037	26 583
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени	1 091	2 015
Прочая девелоперская выручка	2 370	1 931
Выручка от прочей реализации	14 568	20 256
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	6 678	9 824
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	7 890	10 432
Итого выручка по договорам с покупателями	290 137	328 068

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки, признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Значительный компонент финансирования	1 671	1 213
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	33 233	31 415
Расходы на компенсации покупателям	(2 930)	(3 422)
Расходы, связанные с заключением договоров	(4 102)	(8 276)
Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости	27 872	20 930

* Размер базовых процентных ставок в первом полугодии 2026 года находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+4,5% (в первом полугодии 2025 года: от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+5,5%).

В выручке от строительных услуг значительный компонент финансирования по большинству договоров отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев. В части данного вида выручки Группа использует упрощение практического характера.

(ii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В первом полугодии 2026 года Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в первом полугодии 2026 года договорам долевого участия в сумме 14 334 миллиона рублей в основном в связи с перезаключением договоров в других проектах (в первом полугодии 2025 года: 751 миллион рублей).

(iii) Изменение степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 1,2% до 1,9%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

(b) Активы и обязательства по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Активы по договорам	87 233	76 352
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	355 196	333 716
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	9 194	10 259
Торговая дебиторская задолженность	413	394
Обязательства по договорам	(322 140)	(333 418)

Величина основных компонентов цены сделки в составе обязательств по договорам с покупателями указана в таблице ниже:

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Значительный компонент финансирования	(9 781)	(880)
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(60 439)	(64 521)
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	(70 220)	(65 401)

Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
в течение следующих 12 месяцев	562 776	495 961
в период от года до пяти следующих лет	415 910	468 646
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	978 686	964 607

Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в состав остатка обязательства по договорам с покупателями на начало каждого из нижеуказанных отчетных периодов, составляет:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2026 года	93 305
30 июня 2025 года	78 266

(с) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Торговая дебиторская задолженность	9 460	9 584
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(11 510)	(11 359)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(9 529)	(8 606)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(1 981)	(2 753)

9 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года	2025 года
Процентные доходы	21 835	23 838
Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	215	10 531
Прибыль по прочим курсовым разницам, нетто	269	477
Списание кредиторской задолженности	2 914	747
Вознаграждение по договору финансовой гарантии (см. прим. 26 (b))	2 499	-
Прочие финансовые доходы	263	189
Финансовые доходы	27 995	35 782
Процентные расходы, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения	(15 252)	(14 801)
Эффект от корректировки цены сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу	(19 561)	(17 526)
Эффект от дисконтирования кредиторской задолженности и прочие расходы	(368)	(1 183)
Убыток от обесценения финансовых активов	(483)	(6 945)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(759)	(398)
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(713)	(1 504)
Прочие финансовые расходы	(307)	(133)
Финансовые расходы	(37 443)	(42 490)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента (см. прим. 22)	-	11 814
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(11 842)	(1 378)
Нетто-величина финансовых (расходов)/доходов за отчетный период	(21 290)	3 728

10 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Расходы на персонал	6 768	6 769
Консультационные и иные услуги	977	686
Исследования и разработки	813	732
Налоги	589	537
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	840	650
Аренда	259	402
Программное обеспечение	248	131
Материальные затраты	185	159
Прочие административные расходы	952	711
	11 631	10 777

11 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 110)	(1 278)
Прибыль/(убыток) от выбытия основных средств	389	(166)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(131)	(167)
Расходы по прочим налогам	(617)	(16)
Результат от продажи и списания прочих активов	9	(532)
Прочие доходы, нетто	92	89
	(1 368)	(2 070)

12 Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 25% и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2026 года (за первое полугодие 2025 года: 25%). В первом полугодии 2026 года и в первом полугодии 2025 года прибыль дочерних компаний, зарегистрированных в иностранных государствах, была несущественной.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(1 154)	(17 757)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(4)	(393)
	(1 158)	(18 150)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(3 733)	7 485
	(3 733)	7 485
Итого расход по налогу на прибыль	(4 891)	(10 665)

13 Основные средства

млн руб.	2026	2025
Стоимость на 1 января	32 970	65 367
Поступление	7 269	3 775
Поступление из запасов	246	124
Начисление амортизации	(3 603)	(4 312)
Реклассификация в запасы	(691)	(3 624)
Выбытие	(452)	(1 337)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 7)	(14 457)	(667)
Стоимость на 30 июня	21 282	59 326

14 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	2026	2025
Стоимость на 1 января	6 403	4 608
Поступление	958	471
Начисление амортизации	(173)	(133)
Выбытие	(293)	(204)
Выбытия дочерних компаний (см. прим. 7)	(442)	(1 305)
Стоимость на 30 июня	6 453	3 437

15 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Москве и Московской области. Реклассификация земельных участков в состав запасов обусловлена началом развития девелоперских проектов.

млн руб.	Объекты, оцениваемые		Итого
	методом дисконтированных денежных потоков	сравнительным методом	
Стоимость на 1 января 2026 года	6 000	7 067	13 067
Изменение справедливой стоимости	-	287	287
Выбытие	-	(901)	(901)
Стоимость на 30 июня 2026 года	6 000	6 453	12 453

млн руб.	Объекты, оцениваемые		Итого
	методом дисконтированных денежных потоков	сравнительным методом	
Стоимость на 1 января 2025 года	-	7 939	7 939
Переведено в запасы	-	(1 336)	(1 336)
Изменение справедливой стоимости	-	641	641
Стоимость на 30 июня 2025 года	-	7 244	7 244

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости участка, который был переведен в состав инвестиционной недвижимости из незавершенного строительства во втором полугодии 2025 года, Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. При применении данного метода Группа применяла следующие допущения:

- На земельном участке возможно реализовать девелоперские проекты;
- Цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в июне 2026 года (для оценки на 1 января 2026 года: исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в декабре 2025 года);
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в среднем в размере 23,5% (для оценки на 1 января 2026 года: 22%);
- Темп роста цен был принят на уровне прогнозируемой инфляции, который составляет 5%. Темп роста инвестиционных затрат был принят на уровне 6,5%. Для оценки на 1 января 2026 года темпы роста цен и инвестиционных затрат были приняты в соответствии с прогнозируемым уровнем инфляции, который составил 5,5%.
- Темпы продаж соответствуют объемам продаж на аналогичных проектах, которые реализует Группа;
- Расходы на брокеридж составляют 4% (для оценки на 1 января 2026 года: 2%);
- Прогнозируемая плотность застройки земельного участка соответствует среднему показателю по аналогичным проектам Группы.

Для определения справедливой стоимости остальных объектов инвестиционной недвижимости использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов на отчетную дату. В рамках данного подхода были проанализированы текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Допущения, использованные для расчета данных величин по состоянию на 31 декабря 2025 года, существенно не изменились.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. Влияние изменения допущений на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости составит:

млн руб.	Изменение ставки дисконтирования		Изменение базовой цены продажи			
	+ 5%	-5%	+ 5%	-5%	+ 10%	-10%
Изменение на 30 июня 2026 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых методом дисконтированных денежных потоков	(1 367)	1 852	не определялось	не определялось	1 050	(1 062)
сравнительным методом	не применимо	не применимо	323	(323)	не определялось	не определялось
Изменение на 30 июня 2025 года справедливой стоимости объектов, оцениваемых						
сравнительным методом	не применимо	не применимо	362	(362)	не определялось	не определялось

16 Запасы

млн руб.	<u>30 июня 2026 года</u>	<u>31 декабря 2025 года</u>
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	580 785	557 815
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	42 792	27 728
Сырье и материалы	8 666	15 923
Актив в форме права пользования	<u>2 001</u>	<u>2 130</u>
	634 244	603 596
Обесценение	<u>(3 991)</u>	<u>(2 644)</u>

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство объектов недвижимости, не проданных покупателям, а также расходы, не признанные в составе в себестоимости, исходя из степени завершенности строительства объектов, по которым договоры с покупателями заключены.

Незавершенное строительство в сумме 530 718 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2025 года: 505 798 миллионов рублей).

В первом полугодии 2026 года в состав запасов были капитализированы проценты, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения, в размере 15 180 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 20 033 миллиона рублей), а также прочие процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, в размере 17 631 миллион рублей (в первом полугодии 2025 года: 18 164 миллиона рублей). Кроме того, в первом полугодии 2026 года в состав запасов был капитализирован расход по значительному компоненту финансирования в размере 288 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 113 миллионов рублей).

В первом полугодии 2026 года процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 16 095 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 12 025 миллионов рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2026 года составила 16,21% (в первом полугодии 2025 года: 19,14%).

Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 1 290 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 943 миллиона рублей).

17 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе совместных и ассоциированных предприятий, учитываемых методом долевого участия.

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		Итого
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие	Застройщики	Прочие	
Балансовая стоимость на 1 января 2026 года	40 017	9 176	990	342	50 525
Доля в прибыли/(убытке) и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период (за вычетом налога на прибыль)	2 749	715	(197)	40	3 307
Выплаты участникам	-	(1 039)	-	(81)	(1 120)
Балансовая стоимость на 30 июня 2026 года	42 766	8 852	793	301	52 712

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		
	ООО «Сигма		Застройщики	Прочие	Итого
	Холдинг»	Прочие			
Балансовая стоимость на 1 января 2025 года	39 848	7 861	6 210	283	54 202
Доля в (убытке)/прибыли и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период (за вычетом налога на прибыль)	(1 620)	1 310	(487)	28	(769)
Выплаты участникам	(4 887)	(809)	-	-	(5 696)
Приобретение контролирующей доли*	-	-	(3 045)	-	(3 045)
Прочие изменения	-	-	759	-	759
Балансовая стоимость на 30 июня 2025 года	33 341	8 362	3 437	311	45 451

* На момент приобретения чистые активы компаний включали займы, полученные от Группы, в сумме 7 175 миллионов рублей, а также кредиты и займы, полученные от третьих сторон, в сумме 7 149 миллионов рублей.

18 Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочные		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам (см. прим. 29 (d))	7 147	5 409
Долгосрочный депозит (см. прим. 25)	-	20 296
Прочие инвестиции	166	161
	7 313	25 866
Убыток от обесценения	(565)	(557)
Краткосрочные		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям и прочим связанным сторонам (см. прим. 29 (d))	4 362	8 039
Займы, предоставленные третьим лицам*	29 103	29 145
Краткосрочный депозит (см. прим. 25)	20 847	-
Прочие инвестиции	-	11
	54 312	37 195
Убыток от обесценения	(495)	(576)

* Займы были выданы третьим лицам по ставкам от 16,44% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%. Займы, предоставленные третьим сторонам, на сумму 2 912 миллионов рублей были погашены в 2025 году путем взаимозачета с кредиторской задолженностью.

В первом полугодии 2026 года ранее предоставленные ассоциированным компаниям займы на общую сумму 2 732 миллиона рублей были реклассифицированы в прочую дебиторскую задолженность с последующим частичным погашением путем зачета с кредиторской задолженностью (см. прим. 29 (с)).

Прочие инвестиции Группы по состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года учитываются по амортизированной стоимости (см. прим. 26).

19 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	260	253
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	500	-
Прочая дебиторская задолженность	515	844
	1 275	1 097
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	442 582	410 209
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	5 058	4 647
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	4 402	4 937
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	75 459	72 731
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	87 613	82 185
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	3 502	3 473
Дебиторская задолженность по налогам	56 947	56 139
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2 720	2 939
Прочая дебиторская задолженность	35 987	34 832
	714 270	672 092
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 26 (b))	(25 582)	(26 379)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(16 376)	(17 520)

20 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение первого полугодия 2026 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2026 года	2 130	878	174	118	3 300
Заключение новых договоров аренды	-	3 505	154	(15)	3 644
Модификация договоров аренды	-	(714)	-	-	(714)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(129)	-	-	-	(129)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	7	(59)	(30)	(82)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(403)	-	-	(403)
Выбытия дочерних компаний	-	(9)	(148)	-	(157)
На 30 июня 2026 года	2 001	3 264	121	73	5 459

В течение первого полугодия 2026 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2026 года	1 661	1 732	(36)	167	3 524
Заключение новых договоров аренды	-	3 335	148	-	3 483
Модификация договоров аренды	(850)	(715)	-	-	(1 565)
Процентные расходы по аренде	32	285	37	14	368
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(50)	(564)	(8)	(6)	(628)
Выбытия дочерних компаний	-	(125)	(3)	-	(128)
На 30 июня 2026 года	793	3 948	138	175	5 054

В течение первого полугодия 2025 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2025 года	3 537	1 106	5 557	203	10 403
Заключение новых договоров аренды	-	308	18	10	336
Модификация договоров аренды	-	-	(82)	-	(82)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(255)	-	-	-	(255)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(61)	(705)	(82)	(848)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(282)	-	-	(282)
Выбытия дочерних компаний	-	-	(13)	(17)	(30)
Перевод в собственные основные средства	-	-	(637)	-	(637)
На 30 июня 2025 года	3 282	1 071	4 138	114	8 605

В течение первого полугодия 2025 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2025 года	2 576	1 537	3 546	145	7 804
Заключение новых договоров аренды	-	308	17	9	334
Модификация договоров аренды	-	-	(84)	(4)	(88)
Процентные расходы по аренде	69	113	324	10	516
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(56)	(281)	(1 446)	(51)	(1 834)
Выбытия дочерних компаний	-	(2)	(31)	(12)	(45)
На 30 июня 2025 года	2 589	1 675	2 326	97	6 687

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении, были учтены в составе незавершенного строительства в сумме 2 059 миллионов рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 239 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 3 812 миллионов рублей и 627 миллионов рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с июля 2026 по 2039 годы Группа оценивает в сумме 13 011 миллионов рублей по состоянию на 30 июня 2026 года (на 31 декабря 2025 года: 13 299 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

21 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Остатки денежных средств на банковских счетах	131 449	122 333
Прочие денежные средства и их эквиваленты	221 960	237 191
Денежные средства и их эквиваленты	353 409	359 524

По состоянию на 30 июня 2026 года денежные средства в сумме 5 179 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2025 года: 4 583 миллиона рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ. Денежные средства в размере 24 203 миллиона рублей размещены на специальных счетах в банках, которые открыты в рамках банковского кредитного проектного финансирования и подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2025 года: 22 197 миллионов рублей).

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченными банками от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

млн руб.	2026	2025
На 1 января	498 342	388 980
Поступление на счета эскроу	134 859	222 238
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(89 209)	(81 399)
зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию	(29 828)	(16 993)
зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию	(3 592)	(131)
На 30 июня	543 992	529 819

22 Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

В августе 2023 года Группа заключила контракт о беспоставочном финансовом инструменте, в период действия которого Группа была обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по ключевой ставке ЦБ РФ+1,99%. Инструмент предусматривал преимущественное право приобретения собственных акций Группой.

Стороны договора на дату окончания его срока действия или при его досрочном исполнении должны были компенсировать разницу между форвардной и рыночной стоимостью акций Группы.

В первом полугодии 2025 года изменение стоимости финансового инструмента, учитываемого по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	2025
Справедливая стоимость на 1 января	3 797
Изменение справедливой стоимости	11 814
Ежеквартальные промежуточные платежи	3 948
Справедливая стоимость на 30 июня	19 559

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 30 июня 2025 года была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	<u>30 июня 2025 года</u>
Количество акций по договору:	99 894 270 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	559.27 рублей
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,71%, ЦБ РФ+1,99% до 24.02.2025
Дата истечения срока:	31 января 2026 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	не предусмотрен
Безрисковая ставка:	16,45%
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	16,57%
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	23,06%

В декабре 2025 года Компания реализовала преимущественное право покупки собственных акций в количестве 99 894 270 шт. по цене 366 рублей за одну акцию, определенной независимым оценщиком на 15 октября 2025 года, что предусмотрено договором, в результате чего финансовый инструмент был исполнен досрочно.

23 Собственный капитал

(а) Дивиденды

В первом полугодии 2026 года и в первом полугодии 2025 года Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода и составило 660 497 тысяч акций.

В связи с тем, что в декабре 2025 года в рамках исполнения контракта о беспоставочном финансовом инструменте (см. прим. 22) Компания реализовала преимущественное право и выкупила собственные акции, средневзвешенное количество акций на 30 июня 2026 года составило 515 971 тысяч акций (на 31 декабря 2025 года: 611 760 тысяч акций).

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

24 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	<u>30 июня 2026 года</u>	<u>31 декабря 2025 года</u>
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	14 124	19 504
Кредиторская задолженность по договорам подряда	316	316
Прочие обязательства	<u>391</u>	<u>667</u>
	14 831	20 487
Краткосрочная		
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	322 140	333 418
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 668	1 668
Авансы полученные прочие	11 872	11 721
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	42 560	47 720
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	2 795	3 099
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	14 070	11 920
Задолженность перед персоналом	13 344	15 063
Прочие налоги к уплате	54 881	51 051
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	3 834	3 200
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	7 467	4 505
Прочая кредиторская задолженность	<u>7 095</u>	<u>10 146</u>
	481 726	493 511

По состоянию на 30 июня 2026 года балансовая сумма кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, и рассчитанная с применением ставок дисконтирования от 9,96% до 23,91%, со сроками погашения с июля 2026 по 2032 годы, составила 22 346 миллионов рублей (на 31 декабря 2025 года: 26 259 миллионов рублей, с применением ставок дисконтирования от 9,66% до 23,91%, со сроками погашения с 2026 по 2033 годы). Основными показателями, которые могут оказать влияние на размер кредиторской задолженности, Группа определила цены реализации. В случае уменьшения или увеличения цены реализации объектов недвижимости на 15% данная кредиторская задолженность изменится ориентировочно на 4 279 миллионов рублей (на 31 декабря 2025 года: 4 393 миллиона рублей).

25 Кредиты и займы

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Долгосрочные			
Облигации, за вычетом выкупленных Группой		6 999	6 999
Необеспеченные займы полученные		363	278
Проектное финансирование		591 237	569 083
Обеспеченные банковские кредиты		-	105 342
Проценты к уплате		36 212	33 014
		634 811	714 716
Краткосрочные			
Облигации, за вычетом выкупленных Группой		35 153	35 368
Необеспеченные банковские кредиты		301	6 203
Необеспеченные займы полученные	7	378	18 876
Проектное финансирование		92 606	37 704
Обеспеченные банковские кредиты		108 205	2 331
Проценты к уплате		3 472	4 185
		240 115	104 667
		874 926	819 383

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 842 га (на 31 декабря 2025 года: 878 га), балансовой стоимостью 236 671 миллион рублей (на 31 декабря 2025 года: 192 590 миллионов рублей);
- акции/доли дочерних компаний. Состав дочерних обществ и их доли в залогах существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2025 года в консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

По состоянию на 30 июня 2026 года обеспечением по одному из кредитов Группы выступают денежные средства в размере 20 847 миллионов рублей, размещенные на депозитном счете (на 31 декабря 2025 года: 20 296 миллионов рублей) (см. прим. 18).

Выпуск и погашение облигаций

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска (за исключением еврооблигаций, купонный доход по которым выплачивается в дату погашения).

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 26 (а).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 30 июня 2026 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2025 года в консолидированной финансовой отчетности за 2025 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	30 июня 2026 года		31 декабря 2025 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,85% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2026-2034	36 966	36 959	28 093	28 086
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,75% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2026	-	-	1 595	1 595
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%	2029-2031	2 264	2 243	910	889
Проектное финансирование	руб	переменная*	2026-2039	710 003	644 641	646 155	576 217
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2026	-	-	2 331	2 331
Обеспеченные банковские кредиты	юани	5%	2027	108 205	108 205	105 342	105 342
Необеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,85% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,05%	2026	301	301	6 203	6 203
Необеспеченные займы полученные	руб	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,2%	2026-2029	741	741	20 714	19 154
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	3 365	3 265	3 385	3 286
Облигации	долл. США	5,625%	2026	31 912	31 888	32 106	32 082
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
				900 757	835 242	853 834	782 184

* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+4,5% с отсутствием выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2025 года: переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+4,5% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 591 239 миллионов рублей (на 31 декабря 2025 года: 674 427 миллионов рублей) Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные условия, предусмотренные кредитными соглашениями. По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года у Группы не было нарушений ковенантов, которые потребовали бы классификации долгосрочных кредитных обязательств в состав краткосрочных. По оценкам руководства Группы вероятность нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты низкая.

26 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 26 (а)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Уровень 1			
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости			
Облигации, выпущенные без обеспечения	25	(44 104)	(44 192)
Уровень 3			
Финансовые активы, не оцениваемые по справедливой стоимости			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	19	491 524	458 661
Прочие инвестиции, включая займы выданные и банковские депозиты	18	61 625	63 061
Финансовые обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости			
Кредиты и займы	25	(830 822)	(775 191)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	24	(85 185)	(96 572)
		<u>(406 962)</u>	<u>(394 233)</u>

(а) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2026 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, была выше балансовой на 640 миллионов рублей (на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость была ниже балансовой на 935 миллионов рублей).

По состоянию на 30 июня 2026 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций и облигаций, выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 585 миллионов рублей (на 31 декабря 2025 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 114 миллионов рублей).

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года активный рынок в отношении еврооблигаций и облигаций замещающего их выпуска отсутствовал. Справедливая стоимость указанных выпусков приравнена к их балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не может быть меньше балансовой стоимости обязательства.

(b) Кредитный риск

В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

Подход и порядок расчетов резервов под обесценение (ожидаемых кредитных убытков) финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, существенно не изменились по сравнению с теми, что были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

Ниже представлены суммы дебиторской задолженности и прочих инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, сгруппированные по активам в разрезе внутреннего кредитного рейтинга и статистики оплаты задолженности.

(i) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2026 года	Обесценение на 30 июня 2026 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Обесценение на 31 декабря 2025 года
Высокий	413 535	(24)	423 964	(28)
Выше среднего	57 762	(180)	17 872	(330)
Средний	15 497	(903)	12 457	(1 062)
Ниже среднего	4	(4)	168	(43)
Низкий	336	(138)	653	(318)
Дефолт	24 537	(23 296)	24 635	(23 245)
Итого	511 671	(24 545)	479 749	(25 026)

(ii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенны й уровень убытков	Валовая стоимость на 30 июня 2026 года	Обесценение на 30 июня 2026 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Обесценение на 31 декабря 2025 года
от 0 до 30 дней	4,32%	2 684	(116)	1 912	(82)
от 31 до 90 дней	4,44%	383	(17)	411	(18)
от 91 до 180 дней	4,40%	91	(4)	166	(7)
от 181 до 360 дней	4,42%	226	(10)	244	(11)
от 1 до 3 лет	34,92%	650	(227)	991	(387)
свыше 3 лет	47,32%	1 401	(663)	1 567	(848)
Итого		5 435	(1 037)	5 291	(1 353)

(iii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2026 года	Обесценение на 30 июня 2026 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2025 года	Обесценение на 31 декабря 2025 года
Высокий	56 777	(5)	58 699	(5)
Выше среднего	2 135	(23)	1 814	(29)
Средний	2 907	(166)	2 715	(167)
Ниже среднего	-	-	49	(15)
Дефолт	866	(866)	917	(917)
Итого	62 685	(1 060)	64 194	(1 133)

(iv) Денежные средства

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в основном в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня А+ по национальной рейтинговой шкале рейтинговых агентств АО «Эксперт РА» и АО «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(v) Гарантии

В первом полугодии 2026 года в рамках корпоративной реструктуризации Группа выдала поручительство по гарантии, выпущенной российским банком в обеспечение обязательств непосредственной материнской компании (см. прим. 29 (а)) по оферте на приобретение акций Группы.

В 2025 году в рамках многостороннего Генерального соглашения на приобретение земельных участков в Москве для застройки Группа выдала финансовую гарантию на возмездной основе по договору поручительства одной из сторон Генерального соглашения в отношении полученного кредита на сумму 14 000 миллионов юаней со сроком погашения до 2030 года по ставке 5%.

По состоянию на 30 июня 2026 года нетто-величина актива в отношении премии к получению и обязательства по выпущенному договору финансовой гарантии учтена в составе прочей краткосрочной дебиторской задолженности в размере 3 388 миллионов рублей (на 31 декабря 2025 года: 1 347 миллионов рублей).

Одновременно Группа заключила договор встречной финансовой гарантии с другой стороной Генерального соглашения, согласно которой у Группы есть право возмещения возможных убытков. Встречное поручительство учитывается как средство повышения кредитного качества при оценке ОКУ по выпущенной финансовой гарантии.

В отношении партнера и компании, предоставившей встречную финансовую гарантию, Группа оценила возможность резерва, равного 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам. При оценке Группа использовала количественную и качественную информацию о компаниях и провела анализ, основанный на опыте Группы в обоснованной оценке кредитного качества. В результате анализа Группа оценила риск возникновения дефолта как минимальный, а кредитный рейтинг обеих компаний по внутренней классификации Группы оценен выше среднего.

27 Резервы

млн руб.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Резервы на завершение строительства и по убыточным контрактам	12 807	12 636
<i>в т.ч. резерв на приобретение земельных участков для девелопмента</i>	165	1 387
Резерв по судебным разбирательствам	2 107	2 160
Резерв по гарантийным обязательствам	3 292	2 317
Итого	18 206	17 113

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

В первом полугодии 2026 года эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 527 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 1 086 миллионов рублей).

28 Условные обязательства

Суммы условных обязательств Группы в части налогов и страхования не отличаются существенно от сумм условных обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года.

Условные налоговые обязательства в Российской Федерации

Налоговая система Российской Федерации продолжает находиться в стадии активного развития, что сопровождается частыми изменениями в законодательстве, отдельные нормы которого могут содержать недостаточно четкие формулировки.

Последние тенденции правоприменительной практики демонстрируют усиление фискально-ориентированного подхода налоговых органов в вопросах интерпретации законодательства с усилением внимания к сути совершаемых хозяйственных операций. Также возрастает вероятность того, что налоговые органы будут продолжать выявлять дополнительные возможности для применения норм действующего налогового законодательства через расширительное толкование его положений.

В ноябре 2025 года был принят Федеральный закон, предусматривающий ряд изменений в Налоговый Кодекс РФ, в частности:

- с 01 января 2026 г. увеличена общая ставка НДС с 20% до 22%;
- до 2030 года продлено ограничение возможности учета накопленных налоговых убытков в размере не более 50% налоговой базы (кроме исключений).

Кроме того, наблюдается усиление контроля государственных органов за применением мер государственной поддержки (например, субсидии, льготы и проч.). Так, в случае успешного оспаривания государственными органами правомерности применения налоговых льгот у налогоплательщика могут возникать дополнительные последствия в виде доначисления налогов, штрафов и пени.

Действующее в Российской Федерации законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования применительно к большинству внешнеэкономических операций между компаниями группы, а также к значительным операциям между компаниями группы на внутреннем рынке. Контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке исключительно в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд. руб.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть и некоторые отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить вероятность оспаривания применяемого Группой метода ценообразования по контролируемым сделкам / тестирования контролируемых сделок для целей трансфертного ценообразования в России. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с трансфертным ценообразованием, может быть существенным для финансовой отчетности Группы, однако вероятность такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценена.

Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями группы, которые формально не подпадают под критерии контролируемых, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду.

Дополнительно по сделкам, совершённым с 2026 года, налоговый контроль за ценами осуществляется также в отношении сделок с компаниями из юрисдикций, ставка налога на прибыль в которых составляет 15% или менее.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах, а надежная оценка оттока денежных средств, связанная с этими рисками, чрезвычайно сложна и сопряжена со значительной неопределенностью. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной и, в случае если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

29 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2026 года конечной материнской компанией Группы является АО «Центротраст», доверительный управляющий Комбинированным ЗПИФ «Недвижимые активы», непосредственной материнской компанией является АО «Недвижимые активы».

По состоянию на 30 июня 2026 года конечный контроль над Компанией в смысле статьи 3 Федерального закона от 07.08.2001 N 115-ФЗ "О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма" осуществлял господин К.Н. Кубушка.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 года	2025 года
Заработная плата и премии	2 037	1 731
Страховые взносы	310	271
Итого	2 347	2 002

(c) Операции с материнской компанией

В первом полугодии 2026 года Группа выдала поручительство в обеспечение обязательств непосредственной материнской компании по оферте на приобретение акций Группы (см. прим. 26 (b)). По состоянию на 30 июня 2026 года обязательство по выданной финансовой гарантии учтено в сумме 424 миллиона рублей в составе прочей краткосрочной кредиторской задолженности. Вознаграждение за первое полугодие 2026 года составило 319 миллионов рублей. Иные операции с непосредственной и конечной материнскими компаниями в первом полугодии 2026 года отсутствовали.

(d) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	30 июня 2026 года			31 декабря 2025 года		
	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Активы						
Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 12,8%, долгосрочные	-	3 563	3 563	-	5 409	5 409
Необеспеченные займы, предоставленные в рублях по средневзвешенной процентной ставке 7,1%, краткосрочные	-	4 362	4 362	-	8 039	8 039
Дебиторская задолженность долгосрочная	515	-	515	784	-	784
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	10 384	300	10 684	7 103	332	7 435
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	2	-	2	1	17	18
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	45	121	166	111	49	160
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	3	2 672	2 675	4	3 394	3 398
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	999	45 593	46 592	-	45 278	45 278
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	1	30	31	1	37	38
Прочая дебиторская задолженность	1 801	10 999	12 800	2 779	9 731	12 510
Итого активы	13 750	67 640	81 390	10 783	72 286	83 069

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

	30 июня 2026 года			31 декабря 2025 года		
	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*			Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*		
млн руб.	Совместные предприятия	Итого		Совместные предприятия	Итого	
Обязательства						
Необеспеченные займы полученные, долгосрочные	-	(85)	(85)	-	-	-
Краткосрочные проценты к получению	(26)	-	(26)	(26)	-	(26)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	-	-	-	(5)	-	(5)
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(45 467)	-	(45 467)	(36 806)	(2)	(36 808)
Авансы полученные прочие	-	(131)	(131)	-	(342)	(342)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(206)	(369)	(575)	(190)	(511)	(701)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(5 739)	(1 728)	(7 467)	(2 777)	(1 728)	(4 505)
Прочая кредиторская задолженность	(568)	(11)	(579)	(568)	(108)	(676)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(12)	-	(12)	(32)	(1)	(33)
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	-	-	-	-	(4 309)	(4 309)
Итого обязательства	(52 018)	(2 324)	(54 342)	(40 404)	(7 001)	(47 405)
Итого активы и обязательства	(38 268)	65 316	27 048	(29 621)	65 285	35 664

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

(е) Обороты со связанными сторонами

(i) Доходы/расходы от операций со связанными сторонами

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года			За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года		
	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	10 231	-	10 231	19 855	626	20 481
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	-	-	-	141	-	141
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	43	26	69	41	36	77
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	-	-	-	30	30
Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг	(146)	(4 382)	(4 528)	(258)	(4 109)	(4 367)
Прочие доходы/(расходы), нетто	-	10	10	(28)	(7)	(35)
Процентные доходы	76	889	965	22	253	275
Прочие финансовые доходы	5	241	246	-	32	32
Прочие финансовые расходы	(51)	(2 197)	(2 248)	(12)	(1 061)	(1 073)
Итого	10 158	(5 413)	4 745	19 761	(4 200)	15 561

(ii) Движение денежных средств по операциям со связанными сторонами

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года			За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года		
	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Предоставление займов	-	(93)	(93)	-	(21 971)	(21 971)
Получение займов	-	85	85	150	121	271
Получение/(возврат) платежей по договорам реализации земельных участков	-	-	-	150	(4 046)	(3 896)
Выплаты участникам	1 039	81	1 120	5 696	-	5 696
Итого	1 039	73	1 112	5 996	(25 896)	(19 900)

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

30 События после отчетной даты

В июле 2026 года АО «Недвижимые активы» приобрело 13,12% акций Группы в рамках обязательной оферты.

В августе 2026 года Группа произвела досрочное погашение ранее размещенных облигаций с предусмотренной купонной ставкой в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 0,5% и изначальным сроком погашения в 2028 году на сумму 7 000 миллионов рублей. По состоянию на 30 июня 2026 года данные облигации отражены в составе долгосрочных обязательств Группы (см. прим. 25).

31 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	25	191 083	212 596
Проектное финансирование	25	683 843	606 787
Денежные средства и их эквиваленты	21	(353 409)	(359 524)
Чистая сумма задолженности		521 517	459 859

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 года	31 декабря 2025 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	25	191 083	212 596
Проектное финансирование	25	683 843	606 787
Денежные средства и их эквиваленты	21	(353 409)	(359 524)
Остатки на счетах эскроу	21	(543 992)	(498 342)
Чистая сумма задолженности		(22 475)	(38 483)

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Прибыль за отчетный период		14 681	31 991
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13,14	3 776	4 445
Процентные расходы после капитализации	9	35 181	33 510
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе финансовых расходов	9	12 555	2 882
Процентные доходы	9	(21 835)	(23 838)
Расход по налогу на прибыль	12	4 891	10 665
EBITDA		49 249	59 655

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
EBITDA		49 249	59 655
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	8	(34 904)	(32 628)
Расходы на компенсации покупателям, учтенные в составе выручки	8	2 930	3 422
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	16	16 095	12 025
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	27	(527)	(1 086)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		255	4 766
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	16	1 290	943
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	15	(287)	(641)
Убыток от обесценения финансовых активов	9	483	6 945
Списание кредиторской задолженности	9	(2 914)	(747)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	9	(484)	(11 008)
(Прибыль)/убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	11	(267)	865
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	7	(1 898)	1 470
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	11	1 110	1 278
Прочие финансовые доходы	9	(263)	(189)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	9	-	(11 814)
Скорректированная EBITDA		29 868	33 256

Скорректированный показатель прибыли с исключением суммы переоценки по беспоставочному финансовому инструменту и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Прибыль за отчетный период		14 681	31 991
Исключение прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента	9	-	(11 814)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	9	(215)	(10 531)
Налоговый эффект от исключения прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		54	5 586
Прибыль от основной деятельности		14 520	15 232

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением суммы переоценки по беспоставочному финансовому инструменту и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 года	2025 года
Общий совокупный доход за отчетный период		14 654	29 298
Исключение прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента	9	-	(11 814)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	9	(215)	(10 531)
Налоговый эффект от исключения прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		54	5 586
Общий совокупный доход от основной деятельности		14 493	12 539

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

По состоянию на 30 июня 2026 года и 30 июня 2025 года чистые активы ООО «ГП-МФС» составили положительную величину.

Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

В первом полугодии 2026 года затраты на девелопмент составили 131 013 миллионов рублей (в первом полугодии 2025 года: 125 602 миллиона рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В первом полугодии 2026 года поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 153 291 миллион рублей (в первом полугодии 2025 года: 261 863 миллионов рублей).

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету Директоров

Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» и его дочерних организаций (далее – Группа) по состоянию на 30 июня 2026 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Основание для выражения вывода с оговоркой

Руководство Группы не получило информацию о владельцах инвестиционных паев комбинированного закрытого паевого инвестиционного фонда, которым по состоянию на 30 июня 2026 года косвенно принадлежит существенная доля в Группе. Также руководство Группы не получило информацию о правах доверительного управляющего закрытого паевого инвестиционного фонда и его прямой или

косвенной доле участия в Группе. Руководство Группы не могло определить и раскрыть конечную контролируемую сторону и конечную материнскую организацию, если таковые существуют, как того требуют МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах» и МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», а также не предоставило нам надлежащие заявления и документы, чтобы сделать вывод о том, существуют ли такая сторона и такая конечная материнская организация по состоянию на и в течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года. Мы не имели возможности получить необходимые подтверждения наличия или отсутствия у Группы конечной контролирующей стороны и конечной материнской организации с помощью альтернативных аудиторских процедур. Как следствие, мы не имели возможности определить, были ли выполнены требования МСФО (IAS) 24 по раскрытию информации, а также требования МСФО (IAS) 1 по раскрытию наименования конечной материнской организации.

Вывод с оговоркой

По результатам проведенной обзорной проверки, за исключением возможного влияния обстоятельства, изложенного в разделе «Основание для выражения вывода с оговоркой», мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2026 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и движение денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО.

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на странице 45, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.

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



Алтухов Кирилл Витальевич

Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104747, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 14/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

28 августа 2026 года