

ПАО «ИНГРАД»

**Консолидированная промежуточная сокращенная
финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года**

СОДЕРЖАНИЕ

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	9

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

1. Общая информация	9
2. Основы подготовки сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	11
3. Инвестиционная недвижимость	13
4. Запасы	13
5. Дебиторская задолженность	14
6. Денежные средства и их эквиваленты	14
7. Прочие инвестиции	15
8. Собственный капитал	15
9. Налог на прибыль	16
10. Кредиты и займы полученные	16
11. Кредиторская задолженность	19
12. Резервы	19
13. Аренда	19
14. Условные обязательства	20
15. Выручка	20
16. Себестоимость	22
17. Финансовые доходы и расходы	22
18. Операции со связанными сторонами	23
19. Финансовые инструменты и управление рисками	24
20. Прочие доходы	27

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Аktionерам Публичного акционерного общества «ИНГРАД»

Вступление

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

Объем обзорной проверки

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

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2026 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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


Самарин Максим Валерьевич



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906100170, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности № 270/25 от 9 января 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

27 августа 2026 года

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	3	6 817	7 000
Основные средства		3 155	3 857
Прочие инвестиции	7	3 212	3 838
Отложенные налоговые активы		10 359	6 704
Прочие внеоборотные активы		69	71
Итого внеоборотных активов		23 612	21 470
Оборотные активы			
Запасы	4	109 618	110 419
Активы по договорам с покупателями	15	8 378	5 493
Дебиторская задолженность	5	5 691	5 637
Налоги к возмещению		1 581	1 321
Прочие инвестиции	7	1 135	125
Денежные средства и их эквиваленты	6	744	3 872
Прочие оборотные активы		442	367
Итого оборотных активов		127 589	127 234
Итого активов		151 201	148 704

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

млн руб.

	Прим.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	10	41 303	38 925
Кредиторская задолженность	11	4 542	3 992
Обязательства по договорам аренды		2 305	2 630
Отложенные налоговые обязательства		5 409	3 631
Итого долгосрочных обязательств		53 559	49 178
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	10	68 461	65 397
Обязательства по договорам с покупателями	15	4 461	8 617
Кредиторская задолженность	11	10 618	10 961
Налоги к уплате		1 258	2 674
Резервы	12	1 527	1 162
Итого краткосрочных обязательств		86 325	88 811
Итого обязательств		139 884	137 989
Собственный капитал			
Уставный капитал	8	41 216	41 216
Добавочный капитал		47 397	47 802
Накопленные убытки		(77 316)	(78 323)
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		11 297	10 695
Неконтролирующие доли участия		20	20
Итого собственного капитала		11 317	10 715
Итого собственного капитала и обязательств		151 201	148 704

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена руководством и подписана 27 августа 2026 года:

Генеральный директор

Малунов Н.С.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2026 г.	2025 г.
Выручка	15	21 689	20 055
Себестоимость	16	(12 815)	(11 784)
Валовая прибыль		8 874	8 271
Коммерческие расходы		(830)	(635)
Управленческие и административные расходы		(3 027)	(2 777)
Прочие доходы	20	117	7 470
Прочие расходы		(516)	(610)
Итого прибыль от операционной деятельности за период		4 618	11 719
Финансовые доходы	17	418	437
Финансовые расходы	17	(4 374)	(9 365)
Чистые финансовые расходы		(3 956)	(8 928)
Прибыль до налогообложения		662	2 791
Экономия по налогу на прибыль	9	345	877
Прибыль за период		1 007	3 668
Прочий совокупный доход после налога на прибыль		-	-
Общий совокупный доход за период		1 007	3 668
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		1 007	3 668
владельцам неконтролирующих долей участия		-	-
Базовая и разводненная прибыль на одну акцию, причитающаяся собственникам компании (в российских рублях на акцию)		24	89

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале

млн руб.	Прим.	Уставный капитал	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, причитающийся собственникам компании	Неконтролирующие доли участия	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2025 г.		41 216	48 263	(81 618)	7 861	20	7 881
Прибыль за отчетный период		-	-	3 668	3 668	-	3 668
Общий совокупный доход за период		-	-	3 668	3 668	-	3 668
Эффект первоначального признания займов, полученных от связанных сторон и выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости	7, 10	-	(3 222)	25	(3 197)	-	(3 197)
Остаток на 30 июня 2025 г.		<u>41 216</u>	<u>45 041</u>	<u>(77 925)</u>	<u>8 332</u>	<u>20</u>	<u>8 352</u>
Остаток на 1 января 2026 г.		41 216	47 802	(78 323)	10 695	20	10 715
Прибыль за отчетный период		-	-	1 007	1 007	-	1 007
Общий совокупный доход за период		-	-	1 007	1 007	-	1 007
Эффект первоначального признания займов, полученных от связанных сторон и выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости	7, 10	-	(405)	-	(405)	-	(405)
Итого операций с собственниками Группы		-	(405)	-	(405)	-	(405)
Остаток на 30 июня 2026 г.		<u>41 216</u>	<u>47 397</u>	<u>(77 316)</u>	<u>11 297</u>	<u>20</u>	<u>11 317</u>

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня	
<i>млн руб.</i>	Прим.	2026 г.	2025 г.
Движение денежных средств от операционной деятельности			
<i>Поступления по операционной деятельности</i>			
Поступления от продажи недвижимости		13 940	8 259
Прочие поступления		731	70
		14 671	8 329
<i>Платежи по операционной деятельности</i>			
Платежи поставщикам		(8 353)	(23 667)
Выплаты персоналу		(975)	(792)
Уплата налогов и сборов, кроме налога на прибыль		(1 029)	(717)
Уплата налога на прибыль		(2 942)	(646)
Приобретение земельных участков		-	(502)
Проценты уплаченные		(4 948)	(3 829)
Прочие платежи		(27)	(20)
		(18 274)	(30 173)
Чистое движение денежных средств, использованных в операционной деятельности		(3 603)	(21 844)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности			
Займы выданные		(4 530)	(14 074)
Вложения в основные средства		(3)	(30)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		87	167
Поступления от реализации основных средств		49	2
Погашение займов выданных		4 367	11 476
Проценты полученные		121	295
Поступление денежных средств от продажи дочерних организаций		-	8 707
Чистое движение денежных средств полученных по инвестиционной деятельности		91	6 543
Движение денежных средств от финансовой деятельности			
Погашение кредитов и займов	10	(11 268)	(16 343)
Платежи по арендным обязательствам	13	(365)	(162)
Прочие операции с акционером		(835)	(2 544)
Получение кредитов и займов	10	12 852	35 665
Чистое движение денежных средств полученных от финансовой деятельности		384	16 616
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(10)
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(3 128)	1 315
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	6	3 872	4 622
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	6	744	5 927

1. Общая информация

1.1 Описание деятельности

ПАО «ИНГРАД» (далее – «Компания») было учреждено в г. Москве, Российской Федерации, 4 сентября 2002 года как открытое акционерное общество «ОПИН» и перерегистрировано в публичное акционерное общество в июле 2015 года. В декабре 2017 года ПАО «ОПИН» было переименовано в ПАО «ИНГРАД». Акции Компании котируются на Московской бирже.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних компаний (далее - «Группа») является строительство жилых комплексов в Москве и Московской области.

Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127006, г. Москва, ул. Краснопролетарская, д. 4.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. материнской компанией Группы является ООО «Смайнкс Управление активами», конечным собственником которого является Тулупов Алексея Викторовича.

1.2 Экономическая среда и ее влияние на деятельность Группы

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

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

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

Введение и последующее усиление санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Ключевая ставка Центрального банка Российской Федерации на 30 июня 2026 г. составляет 14,25%. Во втором полугодии 2026 года произошло снижение ключевой ставки до 14%.

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

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

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

2. Основы подготовки сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

2.1 Основы подготовки

Настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Учетная политика, применяемая в данной сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности. В состав данной консолидированной промежуточной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2025 года. Данная сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной согласно стандартам финансовой отчетности МСФО. Руководство выделяет один операционный и отчетный сегмент.

2.2 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

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

2.3 Оценка справедливой стоимости

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

Группа установила систему контроля в отношении оценки справедливой стоимости. В рамках этой системы действуют: группа специалистов по оценке – в части недвижимости и специалисты финансового отдела – в части финансовых инструментов. При составлении годовой консолидированной отчетности Группа привлекает независимого оценщика.

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

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в следующих примечаниях:

- Инвестиционная недвижимость – Примечание 3;
- Прочие инвестиции – Примечание 7;
- Финансовые инструменты – Примечание 19.

2.4 Существенные положения учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года. Политика в отношении признания и оценки налога на прибыль в промежуточном периоде соответствует политике, применявшейся в предыдущем промежуточном периоде, и описывается в Примечании 9.

2.5 Функциональная валюта и валюта представления сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании и большинства ее дочерних компаний, а также валютой, в которой представлена настоящая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшего миллиона, если не указано иное.

3. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость Группы представлена земельными участками в различных районах Московской области с неопределенным в настоящий момент способом будущего использования. На 30 июня 2026 г. Группа владела 12 797 гектарами земли, расположенной в Московской области Российской Федерации (31 декабря 2025 г.: 12 907 га в Московской области).

млн руб.	30 июня 2026 г.	30 июня 2025 г.
Стоимость на начало периода	7 000	7 160
Выбытие	(183)	(108)
Стоимость на конец периода	6 817	7 052

По состоянию на 30 июня 2026 г. объекты инвестиционной недвижимости не были использованы в качестве обеспечения по кредитам полученным (по состоянию на 31 декабря 2025 г. объекты инвестиционной недвижимости балансовой стоимостью 1 932 млн руб. были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным - Примечание 10).

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости

Инвестиционная недвижимость представлена, в основном, земельными участками, расположенными в разных районах Московской области. Вид разрешенного использования для большинства площадей земельных участков – для сельскохозяйственного использования, часть земельных участков имеют категорию индивидуального жилищного строительства.

Группа отражает инвестиционную недвижимость по справедливой стоимости, что предполагает использование различных источников данных для оценки, а именно рыночных цен, результатов независимой оценки и оценок руководства. Указанные оценки связаны с использованием методик, предполагающих применение профессиональных суждений при прогнозировании будущих денежных потоков и разработке иных используемых допущений. Ввиду отсутствия активного рынка для оценки справедливой стоимости земельных участков используются допущения, которые могут не подтверждаться напрямую рыночными ценами и ставками.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика, обладающего соответствующей квалификацией, а также опытом проведения оценки недвижимого имущества аналогичного месторасположения и категории для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. Подходы и методы оценки остались неизменными с последней годовой отчетности за 2025 год. Справедливая стоимость существенно не изменилась.

4. Запасы

млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Земельные участки в проектах на стадии подготовки технической документации	69 148	65 280
Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи	26 517	24 963
Готовая продукция	8 516	14 338
Прочие запасы	811	816
Авансы выданные	4 626	5 022
Итого запасы	109 618	110 419

В течение первого полугодия 2026 года Группа капитализировала в составе запасов процентные расходы, включая проценты по кредитам эскроу, в размере 5 340 млн руб. (за первое полугодие 2025 года: 9 199 млн руб.).

Все проекты Группы анализируются на регулярной основе с целью определения доходности и возможных убытков от обесценения.

Недвижимость в процессе девелопмента, предназначенная для продажи

Чистая возможная цена продажи объектов незавершенного строительства определялась методом дисконтированных будущих чистых денежных потоков по каждому проекту, допущения в отношении которых существенно не изменились в сравнении с консолидированной отчетностью за 2025 год.

Земельные участки и готовая продукция

Чистая возможная цена продажи земельных участков, объектов, завершенных строительством, а также объектов в комплексах на вторичном рынке определялась с использованием сравнительного подхода. Для оценки сравнительным подходом были проанализированы сопоставимые объекты и применены корректировки цен предложения по ним: на условия продажи (торг), площадь, этаж, характеристики отделки.

Руководство Группы провело анализ чувствительности в отношении оценки запасов Группы. Было определено, что оценка чувствительна в отношении следующих допущений:

- если бы цены продаж были бы ниже на 5 процентных пунктов, то было бы признано незначительное обесценение (31 декабря 2025 г.: обесценение составило 4 110 млн руб.);
- если бы ставка дисконтирования увеличилась на 5 процентных пунктов, то было бы признано незначительное обесценение (31 декабря 2025 г.: обесценение составило 3 784 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2026 г. запасы балансовой стоимостью 92 149 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 98 257 млн руб.) были предоставлены в качестве обеспечения по кредитам полученным (Примечание 10).

5. Дебиторская задолженность

<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	1 840	2 187
Задолженность по рассрочкам за приобретение объектов недвижимости	2 275	1 988
Прочая дебиторская задолженность	528	537
Авансы выданные	2 789	2 802
Убыток от обесценения	(1 741)	(1 877)
	5 691	5 637
Обесценение		
<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Торговая дебиторская задолженность	(7)	(5)
Авансы выданные	(1 464)	(1 599)
Прочая дебиторская задолженность	(270)	(273)
	(1 741)	(1 877)

Анализ финансовых активов в составе дебиторской задолженности по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 19.

6. Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 30 июня 2026 г. краткосрочные рублевые депозиты в банках были размещены под процентные ставки 8,2% - 11,3% годовых (31 декабря 2025 г.: рублевые депозиты под 10,5% - 14,0% годовых) на срок менее 3 месяцев в банках с рейтингом не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству и движение резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в Примечании 19.

Денежные средства и их эквиваленты

<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Остатки денежных средств на банковских счетах	668	3 681
Банковские депозиты	75	190
Касса	1	1
Денежные средства и их эквиваленты	744	3 872

Движение денежных средств на эскроу-счетах (справочно)

<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Эскроу счета	14 426	12 207

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

7. Прочие инвестиции

<i>млн руб.</i>	Год погаше- ния	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости			
<i>Долгосрочные</i>			
Займы выданные	2028-2030	3 212	3 838
<i>Краткосрочные</i>			
Займы выданные	2026-2027	1 142	132
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(7)	(7)
Итого прочие инвестиции		4 347	3 963

В составе долгосрочных инвестиций отражены займы материнской компании, выданные под нерыночную ставку по номинальной стоимости 4 484 млн. руб., которые были признаны в первом полугодии 2026 года с дисконтом на сумму 887 млн руб., учтенным в составе капитала. Средняя ставка дисконтирования составила 14,35%.

8. Собственный капитал

Уставный капитал

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
количество акций (шт.)	41 216 297	41 216 297
<i>млн руб.</i>		
	41 216	41 216

Общее количество разрешенных к выпуску обыкновенных акций составляет 45 220 793 шт. (2025 г.: 45 220 793 шт.) с номинальной стоимостью 1 000 руб. за одну акцию (2025 г.: 1 000 руб. за одну акцию). Все выпущенные обыкновенные акции полностью оплачены. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

9. Налог на прибыль

<i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль	(1 116)	(86)
Экономия по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	1 461	963
Итого экономия по налогу на прибыль	345	877

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой консолидированной финансовой отчетности.

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составляла 50% в основном за счет признания ранее непризнанных отложенных налоговых активов (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 31%).

10. Кредиты и займы полученные

<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	22 593	18 632
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные	18 710	20 293
	41 303	38 925
Краткосрочные		
Проектное финансирование	44 436	37 790
Обеспеченные банковские кредиты	24 025	27 607
	68 461	65 397
Итого кредиты	109 764	104 322

Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату.

	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>
<i>млн руб.</i>		
Проектное финансирование		
в рублях по переменной номинальной ставке 0,1%-17%	44 436	37 790
Обеспеченные банковские кредиты		
в рублях по переменной ставке 17%-22%	46 618	46 239
Необеспеченные банковские кредиты и займы полученные		
в рублях по фиксированной ставке 25%	12 218	11 285
в рублях по переменной ставке 18,5%-24%	3 759	4 610
в рублях беспроцентные	2 733	4 398
	<u>109 764</u>	<u>104 322</u>

Группа получила от связанных сторон займы под нерыночную ставку, которые при первоначальном признании были пересчитаны по средневзвешенной процентной ставке 14,21% (в первом полугодии 2025 года – 16,85%). В первом полугодии 2026 года результат первоначального признания займов, полученных от связанных сторон по нерыночной ставке, отнесенный в капитал, составил 1 722 млн руб. (в первом полугодии 2025 г. – 422 млн руб.).

Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов, полученных в рамках эскроу-финансирования, была определена при их первоначальном признании на основании дисконтирования будущих денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

Фактическая процентная ставка по проектному финансированию зависит от объемов остатков на счетах эскроу. Ставка по кредитам рассчитывается с учетом плавающей базовой ставки, составляющей на 30 июня 2026 г. 16,94%, и плавающей льготной ставки в размере 2,7%, определяемой в зависимости от величины ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2025 г. базовые ставки находились в диапазоне 19,6%-24%, льготные ставки в диапазоне 3%-4%). В случае превышения их над ссудной задолженностью к льготной ставке применяется дополнительная скидка. Номинальная стоимость таких кредитов составила 45 042 млн руб. (на 31 декабря 2025 г. – 39 517 млн руб.).

Уплаченные проценты за исключением процентов по аренде отражены в составе денежных потоков от операционной деятельности консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств. По состоянию на 30 июня 2026 г. задолженность по процентам, начисленным по кредитам и займам полученным, до капитализации в состав тела кредита составила 20 588 млн руб. (31 декабря 2025 г.: 18 601 млн руб.).

По состоянию на 30 июня 2026 г. банковские кредиты являются, в основном, обеспеченными. В качестве обеспечения по кредитам и займам полученным Группа предоставила активы, отраженные в составе запасов (Примечание 4) и акции/доли дочерних компаний.

Ограничительные условия

Заключенные Группой кредитные договоры содержат ряд обязательных финансовых и нефинансовых ограничительных условий. В случае нарушения указанных условий кредиторы обычно имеют право потребовать досрочного возврата основной суммы долга и процентов.

По состоянию на 30 июня 2026 г. Группа нарушила ограничительные условия нескольких кредитных договоров в отношении сроков получения разрешительной документации. Так как банки имеют право требования досрочного возврата предоставленных кредитов, задолженность в размере 50 759 млн руб. была признана в составе краткосрочных обязательств. После отчетной даты получено согласие банков о неприменении санкций по всем договорам с нарушенными условиями.

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года:

	Балансовая стоимость на 1 января 2026 г.	Рекласси- фикация	Получено	Погашено*	Начисление процентов	Уступки и переводы	Начисление экономии по кредитам	Отражение дисконта по кредитам	Балансовая стоимость на 30 июня 2026 г.
<i>млн руб.</i>									
Долгосрочные заимствования	38 925	(1 075)	9 279	(11 449)	3 906	(5)	-	1 722	41 303
Необеспеченные банковские кредиты и займы	20 293	-	1 696	(6 460)	1 459	-	-	1 722	18 710
Обеспеченные банковские кредиты	18 632	(1 075)	7 583	(4 989)	2 447	(5)	-	-	22 593
Краткосрочные заимствования	65 397	1 075	4 378	(7 654)	5 236	1	28	-	68 461
Обеспеченные банковские кредиты	27 607	1 075	1 011	(7 294)	1 626	-	-	-	24 025
Проектное финансирование	37 790	-	3 367	(360)	3 610	1	28	-	44 436
Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью	104 322	-	13 657	(19 103)	9 142	(4)	28	1 722	109 764

Движение обязательств, возникших в результате финансовой деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года:

	Балансовая стоимость на 1 января 2025 г.	Рекласси- фикация	Получено	Погашено*	Выбытие организаций	Начисление процентов	Начисление экономии по кредитам	Отражение дисконта по кредитам	Балансовая стоимость на 30 июня 2025 г.
<i>млн руб.</i>									
Долгосрочные заимствования	106 279	(44 816)	31 348	(9 389)	(24 038)	12 784	(1 271)	(422)	70 475
Необеспеченные банковские кредиты и займы	1 384	5 887	10 353	(5 553)	-	891	-	(422)	12 540
Обеспеченные банковские кредиты	63 115	(20 505)	1 528	(2 223)	-	6 595	-	-	48 510
Проектное финансирование	41 777	(30 198)	19 467	(1 613)	(24 038)	5 298	(1 271)	-	9 422
Облигационные займы	3	-	-	-	-	-	-	-	3
Краткосрочные заимствования	41 555	44 816	6 916	(13 073)	(1 616)	5 275	(2 232)	-	81 641
Необеспеченные банковские кредиты и займы	8 517	(7 387)	1 616	(1 250)	(1 616)	121	-	-	1
Обеспеченные банковские кредиты	18 937	22 005	1 087	(11 793)	-	3 008	-	-	33 244
Проектное финансирование	14 101	30 198	4 213	(30)	-	2 146	(2 232)	-	48 396
Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью	147 834	-	38 264	(22 462)	(25 654)	18 059	(3 503)	(422)	152 116

* включая проценты и погашение при раскрытии эскроу-счетов

11. Кредиторская задолженность

<i>млн руб.</i>	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>
Долгосрочная		
Долгосрочная кредиторская задолженность по изменению вида разрешенного использования земельных участков	4 542	3 992
	4 542	3 992
Краткосрочная		
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая	7 138	7 020
торговая кредиторская задолженность		
Гарантийные удержания у подрядчиков	2 143	2 719
Авансы полученные прочие	627	518
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	387	524
Прочая кредиторская задолженность	266	180
Задолженность перед персоналом	57	-
	10 618	10 961

12. Резервы

<i>млн руб.</i>	<u>30 июня 2026 г.</u>	<u>31 декабря 2025 г.</u>
Резерв на завершение строительства	1 368	1 007
Резерв по отпускам и годовым бонусам	159	85
Резерв по убыточным контрактам	-	21
Резерв по судебным разбирательствам	-	38
Прочие резервы	-	11
	1 527	1 162

Изменение резервов преимущественно связано с начислением резервов по строительству социальных объектов в строящихся проектах Группы.

13. Аренда

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

Движение в активах в форме права пользования показаны в таблице ниже:

<i>млн руб.</i>	Земельные участки в составе запасов	Здания в составе основных средств	Прочие в составе основных средств	Итого
На 1 января 2025 года	18 011	582	3	18 596
Поступления	2 658	835	-	3 493
Начисление амортизации	-	(118)	(2)	(120)
На 30 июня 2025 года	20 669	1 299	1	21 969
На 1 января 2026 года	11 160	3 057	-	14 217
Поступления	429	-	-	429
Модификация	53	-	-	53
Выбытия	-	(343)	-	(343)
Начисление амортизации	-	(328)	-	(328)
На 30 июня 2026 года	11 642	2 386	-	14 028

Движение обязательства по аренде показаны в таблице ниже:

<i>млн руб.</i>	Земельные участки	Здания	Прочие	Итого
На 1 января 2025 года	81	514	3	598
Поступления	-	833	-	833
Начисление процентных расходов	5	57	-	62
Погашение арендных обязательств	(8)	(151)	(3)	(162)
На 30 июня 2025 года	78	1 253	-	1 331
На 1 января 2026 года	80	3 074	-	3 154
Поступления	53	-	-	53
Выбытия	-	(364)	-	(364)
Начисление процентных расходов	10	204	-	214
Погашение арендных обязательств	(11)	(354)	-	(365)
На 30 июня 2026 года	132	2 560	-	2 692

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 включены в состав запасов в сумме 429 млн руб., а также отражены в коммерческих и административных расходах в сумме 67 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025: 54 млн руб. и 87 млн руб., соответственно).

Группа не включает в оценку обязательства по аренде земельных участков платежи, основанные на кадастровой стоимости земли, так как они не являются ни переменными ни по-существу фиксированными, а активы в форме права собственности представляют собой стоимость, выплаченную Группой за компании, являющиеся сторонами по таким договорам аренды.

14. Условные обязательства

Существенные изменения по сравнению с последней годовой консолидированной отчетностью за 2025 год отсутствуют.

15. Выручка

В таблице ниже представлена информация в разрезе географических сегментов, основных видов товаров и услуг, а также в разрезе метода признания выручки за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года и 30 июня 2025 года:

Информация о географических сегментах <i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Москва	13 915	10 539
Московская область	7 774	9 516
	21 689	20 055

Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания млн руб.	2026 г.	2025 г.
Выручка от реализации жилой недвижимости		
Выручка, признаваемая в момент времени	12 640	1 466
Выручка, признаваемая в течение времени	5 897	15 911
Выручка от реализации парковочных мест		
Выручка, признаваемая в момент времени	1 014	323
Выручка, признаваемая в течение времени	215	637
Выручка от реализации нежилых помещений		
Выручка, признаваемая в момент времени	649	101
Выручка, признаваемая в течение времени	688	700
Выручка от реализации прочей продукции и услуг		
Выручка, признаваемая в момент времени	498	597
Итого выручка по договорам с покупателями	21 601	19 735
Выручка от аренды	88	320
Итого выручка	21 689	20 055

В выручке за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года признана сумма 4 770 млн руб., относящаяся к обязанности к исполнению по договорам с покупателями, невыполненной на 31 декабря 2025 года (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 7 171 млн руб.)

На 30 июня 2026 г. невыполненная обязанность по действующим договорам с покупателями составляет 6 910 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: 8 631 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2026 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 5 082 руб. из совокупной величины обязанности к исполнению, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязанностей к исполнению Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, Группа отсториновала выручку в размере 31 млн руб. по расторгнутым в отчетном периоде договорам (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 339 млн руб.).

Цена сделки по проектам, продажи в которых ведутся с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки. Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2026 года составила 852 млн руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года: 3 074 млн руб.)

Активы по договорам включают права Группы на получение в будущем денежных средств по ДДУ, размещенных покупателями на счетах эскроу, а также по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, и актив, сформированный в результате использования льготной процентной ставки по заключенным кредитным соглашениям (эскроу) в части зачисленных платежей на счета эскроу покупателей по ДДУ, по которым кредитные средства еще не выбраны.

млн руб.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	8 378	5 493
Итого Активы по договорам	8 378	5 493
Обязательства по договорам	2 675	6 205
Обязательства по договорам с использованием счетов эскроу	1 786	2 412
Итого Обязательства по договорам	4 461	8 617

Дебиторская задолженность по договорам с покупателями раскрыта в Примечании 5.

16. Себестоимость

<i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в течение времени	4 514	6 978
Себестоимость от продаж объектов недвижимости в момент времени	8 351	4 316
Себестоимость по договорам на строительство	-	519
Себестоимость прочих услуг	105	100
Восстановление обесценения запасов	(155)	(129)
Итого себестоимость	12 815	11 784

17. Финансовые доходы и расходы

<i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Процентные доходы	418	384
Восстановление обесценения займов выданных	-	52
Прочие финансовые доходы	-	1
Финансовые доходы	418	437
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	(9 661)	(18 422)
Капитализированные процентные расходы	5 340	9 199
Расходы на привлечение финансирования	(53)	(140)
Убыток по курсовым разницам, нетто	-	(2)
Финансовые расходы	(4 374)	(9 365)
Финансовые расходы, нетто	(3 956)	(8 928)

18. Операции со связанными сторонами

Сальдо расчетов Группы по операциям со связанными сторонами под общим контролем по состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. представлено ниже:

<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
В составе долгосрочных активов и обязательств:		
Основные средства	-	1
Инвестиционная недвижимость	-	56
Прочие инвестиции	4 297	3 838
Кредиты и займы	(18 711)	(20 293)
В составе краткосрочных активов и обязательств:		
Запасы (капитализированные расходы)	15	277
Дебиторская задолженность	918	873
Кредиторская задолженность	(233)	(243)

Кредиты и займы полученные были привлечены Группой от связанных сторон под процентные ставки от 0% до 22% годовых на срок пять лет. Займы, полученные от связанных сторон, не являются обеспеченными.

Операции со связанными сторонами под общим контролем в течение первого полугодия 2026 и 2025 годов представлены ниже:

<i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Выручка	19	27
Себестоимость	(3)	(9)
Коммерческие расходы	(393)	(265)
Управленческие и административные расходы	(392)	(446)
Прочие доходы	1	8
Финансовые доходы	296	100
Финансовые расходы	(1 460)	(892)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников составили:

<i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.*	2025 г.*
Заработная плата и прочие выплаты	173	116
Страховые взносы	45	28
	218	144

* В 2026 и 2025 годах деятельностью Группы управляли сотрудники материнской компании, поэтому вознаграждение ключевому управленческому персоналу показано тут справочно и не является непосредственным расходом Группы.

19. Финансовые инструменты и управление рисками

Управление финансовыми рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют, а также прочие ценовые риски. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия. Руководство считает, что справедливая стоимость таких активов и обязательств, отнесенная к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости, отличается от их балансовой стоимости на каждую отчетную дату, однако данное расхождение не составляет существенной величины.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Финансовые активы по состоянию на 30 июня 2026 г. представлены денежными средствами и их эквивалентами, прочими инвестициями, торговой и прочей дебиторской задолженностью, и активами по договорам.

Группа контролирует изменения кредитного риска путем отслеживания публикуемых внешних кредитных рейтингов. Группа дополняет эту информацию, отслеживая изменения в доходности облигаций и, если возможно, информацией об эмитентах, доступной в СМИ и от регуляторов.

Подверженность кредитному риску и подход к оценке ожидаемых кредитных убытков

В отчетном периоде Группа не изменила подход к расчету ожидаемых кредитных убытков по сравнению с тем, который применяла по состоянию на 31 декабря 2025 г.

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<i>млн руб.</i>	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Займы выданные	4 347	3 963
Дебиторская задолженность	5 691	5 637
Активы по договорам с покупателями	8 378	5 493
Денежные средства и их эквиваленты	744	3 872
Итого финансовые активы	19 160	18 965

В приведенной таблице представлена информация о подверженности кредитному риску по состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г.:

30 июня 2026 г.

Финансовые активы	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средневзвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
<i>млн руб.</i>					
Активы по договорам	Низкий	8 378		0%	8 378
Дебиторская задолженность	Низкий	4 365		0%	4 365
Дебиторская задолженность	Повышенный	2	(1)	51%	1
Дебиторская задолженность	Дефолт	276	(276)	100%	-
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	4 347		0%	4 347
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Дефолт	7	(7)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	744		-	744
Итого финансовых активов		18 119	(284)	2%	17 835

31 декабря 2025 г.

Финансовые активы	Уровень риска	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средневзвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
<i>млн руб.</i>					
Активы по договорам	Низкий	5 493	-	0%	5 493
Дебиторская задолженность	Низкий	4 429	-	0%	4 429
Дебиторская задолженность	Повышенный	11	(6)	56%	4
Дебиторская задолженность	Дефолт	271	(271)	100%	-
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Низкий	3 963	-	0%	3 963
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Дефолт	7	(7)	100%	-
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	3 872	-	0%	3 872
Итого финансовых активов		18 046	(284)	2%	17 762

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты размещаются в кредитных организациях, имеющих внешний кредитный рейтинг, на основании которого Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки.

Прочие инвестиции

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 18) которые в соответствии с договоренностями и в некоторых случаях гарантиями от акционеров Группы должны погашаться в согласованные сроки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Активы по договорам

Активы по договорам представляют собой, главным образом, права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями с использованием эскроу-счетов, а также в случаях рассрочки платежей. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты эскроу-счета покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активам по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства размещаются в кредитных организациях, имеющих внешние кредитные рейтинги не ниже RUA+ по национальной шкале Эксперт РА.

В отношении активов по договорам в случаях рассрочки платежей по ДДУ в качестве обеспечения можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости, в связи с чем Группа считает, что кредитный риск по данной задолженности низкий и ОКУ являются несущественными.

Дебиторская задолженность

Торговая дебиторская задолженность в основном формируется в результате реализации объектов недвижимости юридическим лицам на условиях рассрочки платежа. Данные сделки носят единичный характер, одобряются Советом Директоров, и платежеспособность контрагента предварительно проверяется.

По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь. Кроме того, в качестве обеспечения таких договоров можно рассматривать строящиеся объекты недвижимости.

Прочая дебиторская задолженность

Остальная часть дебиторской задолженности представляет собой задолженность покупателей за реализованные земельные участки. По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. Группа признала большую часть оценочных резервов по ОКУ финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, в сумме, равной 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам (стадия 1).

Риск ликвидности

Группа не поменяла существенно свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

В 2026 году Группа продолжила использовать банковские кредиты, предоставляемые при продаже объектов недвижимости с использованием счетов эскроу согласно требованиям законодательства РФ, что привело к практически полному замещению средств участников долевого строительства на банковское финансирование.

Отрицательный денежный поток от операционной деятельности в первом полугодии 2026 и 2025 годов во многом обусловлен использованием счетов эскроу при продаже недвижимости, так как средства от продажи недвижимости размещаются в уполномоченных банках (Примечание 6), и объемы строительства превышали средства, раскрытые со счетов эскроу при вводе объектов в эксплуатацию.

По состоянию на 30 июня 2026 г. Группа располагает следующими ресурсами в размере 127 975 млн руб.: денежные средства в сумме 744 млн руб., неиспользованный лимит кредитных линий в размере 112 805 млн руб., а также на эскроу-счетах покупателей зарезервировано 14 426 млн руб., доступ к которым Группа ожидает получить до конца 2026 года. Таким образом, Группа располагает достаточными средствами для ведения строительства по текущим проектам и погашения краткосрочных обязательств (краткосрочные обязательства поставщикам и персоналу на общую сумму 10 618 млн руб., краткосрочные обязательства по банковским кредитам номинальной стоимостью 69 067 млн руб.). Банками принято решение о неприменении досрочного истребования задолженности по кредитным договорам с нарушениями ограничительных условий (см. Примечание 10). Основными поставщиками Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому возможные вводимые санкции не окажут существенного влияния на операционные показатели.

20. Прочие доходы

<i>млн руб.</i>	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026 г.	2025 г.
Доходы от выбытия дочерних компаний	-	7 436
Прочие доходы, нетто	117	34
Прочие доходы	117	7 470