

# ПАО «Группа ЛСР»

Раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

# Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке	
раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	3-4
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	і́ отчет 5-6
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный офинансовом положении	й отчет 7-8
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный о движении денежных средств	й отчет 9-10
Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный об изменениях в собственном капитале	й отчет 11-12
Пояснения к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности	13-44

#### АО «Кэпт»

БЦ «Алкон III», Ленинградский проспект 34А, Москва, Россия 125040 Телефон +7 (495) 937 4477 Факс +7 (495) 937 4499



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

Акционерам и Совету директоров
Публичное акционерное общество «Группа ЛСР»

#### Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемой раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности Публичного акционерного общества «Группа ЛСР» (далее – «Компания») и его дочерних предприятий (далее – «Группа»), состоящей из раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025, раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025, раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025, и раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025, а также соответствующих пояснений (далее – «раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности в соответствии с принципами, изложенными в пояснении 2 (а). Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

#### Объем обзорной проверки

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

#### ПАО «Группа ЛСР»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности
Страница 2



#### Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с принципами, изложенными в пояснении 2 (а).

# Важные обстоятельства - основные принципы учета и ограничение по использованию

Мы обращаем внимание на пояснение 2 (а) к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, где изложены принципы подготовки и составления раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности. сокращенная консолидированная Раскрываемая промежуточная финансовая отчетность подготовлена с целью представления Группой консолидированного финансового положения по состоянию на 30 июня 2025 года, консолидированных финансовых результатов и консолидированного движения денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, раскрытие которых на общедоступных информационных ресурсах не нанесет ущерб Группе и (или) ее контрагентам. Соответственно, данная раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность может быть неприменима для иных целей. Наш вывод не был модифицирован в отношении этого обстоятельства.

Kept \*\*\*

Ягнов Игорь Анатольевич

АО «Кэпт»

Москва, Россия

29 августа 2025 года

Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.

#### За 6 месяцев, закончившихся 30 июня

		Jakon Indiina	ch 50 monn
В млн руб.	Пояснения	2025 г.	2024 г.
Выручка	10	96 404	85 147
Себестоимость		(63 129)	(52 457)
Валовая прибыль	•	33 275	32 690
Коммерческие расходы		(6 057)	(6 635)
Административные расходы	5	(9 312)	(8 208)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	13	2	49
Прочие доходы	6	856	34
Прочие расходы	6	(442)	(233)
Результаты операционной деятельности	-	18 322	17 697
Финансовые доходы	8	2 265	2 433
Финансовые расходы	8	(22 588)	(13 886)
(Убыток) / прибыль до налогообложения	-	(2 001)	6 244
Расход по налогу на прибыль	9	(516)	(1 818)
(Убыток) / прибыль за период	-	(2 517)	4 426
Прочий совокупный расход	=		
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:			
Курсовые разницы при пересчете из других валют		(8 680)	(1 407)
Общий совокупный (расход) / доход за период	-	(11 197)	3 019

Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.

#### За 6 месяцев,

#### закончившихся 30 июня

Пояснения	2025 г.	2024 г.
		*
	(2 523)	4 429
	6	(3)
	(2 517)	4 426
	(11 203)	3 022
	6	(3)
	(11 197)	3 019
	a !=	
19	(25,10) руб.	44,05 руб.
		(2 523) 6 (2 517) (11 203) 6 (11 197)

Настоящая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность была утверждена руководством 29 августа 2025 г. и от имени руководства ее подписали:

Кутузов Д. В.

Генеральный директор

Фрадина Л. В.

Финансовый директор

В млн руб.	Пояснения	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
АКТИВЫ	_		
Внеоборотные активы			
Основные средства	11	67 695	56 128
Нематериальные активы	12	3 674	3 644
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	1 583	2 512
Прочие инвестиции	14	3 101	1 237
Отложенные налоговые активы		7 359	6 071
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	2 036	2 219
Итого внеоборотных активов	_	85 448	71 811
Оборотные активы			_
Прочие инвестиции	14	1 001	702
Запасы	15	300 431	297 715
Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская	16	159 188	132 186
задолженность			
Денежные средства и их эквиваленты*	17	24 903	46 307
Итого оборотные активы	<u> </u>	485 523	476 910
Итого активы		570 971	548 721

<sup>\*</sup> В состав статьи «Денежные средства и их эквиваленты» не включены денежные средства на счетах эскроу, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов (участников долевого строительства) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 169 447 млн руб. на 30 июня 2025 г. (на 31 декабря 2024 г.: 137 899 млн руб.).

В млн руб.	Пояснения	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	_	-	·
Собственный капитал	18		
Акционерный капитал		35	35
Собственные акции		(2 454)	(1 851)
Эмиссионный доход		26 408	26 408
Добавочный капитал		16 849	16 849
Резерв перевода в валюту представления отчетности		(4 610)	4 070
Нераспределенная прибыль		84 542	94 934
Итого капитал, приходящийся на долю акционеров		120 770	140 445
Неконтролирующая доля участия		33	27
Итого собственный капитал		120 803	140 472
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	258 105	206 587
Отложенные налоговые обязательства		1 858	4 585
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	56 376	50 576
Резервы	21	93	100
Итого долгосрочные обязательства		316 432	261 848
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	30 671	50 372
Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	22	93 403	87 804
Резервы	21	9 662	8 225
Итого краткосрочные обязательства		133 736	146 401
Итого обязательства	_	450 168	408 249
Всего собственного капитала и обязательств	_	570 971	548 721
осего сооственного капитала и ооязательств	_	3/09/1	348 /21

	Пояснения	За 6 месяцев, закончивших 30 июня			
В млн руб.		2025 г.	2024 г.		
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			_		
(Убыток) / прибыль за период		(2 517)	4 426		
Корректировки:					
Амортизация	11, 12	1 082	1 028		
Прибыль от выбытия основных средств		(47)	(25)		
Убыток от обесценения		· · · · -	20		
Изменение резерва под обесценение запасов	15	106	(254)		
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых					
методом долевого участия (за вычетом налога на					
прибыль)	13	(2)	(49)		
Капитализированные проценты, включая значительный					
компонент финансирования с авансов, полученных от					
покупателей, отнесенные в себестоимость		2 596	1 549		
Значительный компонент финансирования с авансов,					
полученных от покупателей, и экономия по кредитам с					
эскроу признанные в выручке	10	(7 694)	(5 507)		
Нетто величина финансовых расходов	8	20 323	11 453		
Расход по налогу на прибыль	9	516	1 818		
Операционная прибыль до учета изменений в					
оборотном капитале и резервах		14 363	14 459		
Увеличение запасов за вычетом неденежных операций		(1 644)	(19 480)		
Увеличение активов по договорам, торговой и прочей					
дебиторской задолженности		(49 962)	(29 551)		
Увеличение обязательств по договорам, торговой и					
прочей кредиторской задолженности		12 223	13 299		
Увеличение резервов		272	186		
Движение денежных средств направленных на					
операционную деятельность до уплаты налога на		(24.740)	(21.007)		
прибыль и процентов		(24 748)	(21 087)		
Налог на прибыль уплаченный		(6 470)	(5 723)		
Проценты уплаченные		(14 472)	(10 088)		
Движение денежных средств направленных на		(45, 600)	(26,000)		
операционную деятельность*		(45 690)	(36 898)		
Справочно:					
Движение денежных средств направленных на					
операционную деятельность, включая денежные		(14.140)	(11.604)		

<sup>\*</sup> В движении денежных средств по операционной деятельности не учтено изменение денежных средств на счетах эскроу, отраженных уполномоченным банком на счетах участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 31 548 млн руб. за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 25 214 млн руб.).

средства на счетах эскроу

(14 142) (11 684)

	Пояснения	За 6 месяцев, закончивш 30 июня		
В млн руб.		2025 г.	2024 г.	
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от продажи внеоборотных активов		85	30	
Проценты полученные		2 130	2 097	
Приобретение основных средств		(10 643)	(7 100)	
Приобретение нематериальных активов		(54)	(15)	
Приобретение инвестиций, учитываемых методом				
долевого участия	13	-	(14)	
Займы выданные		(4 079)	(205)	
Возврат займов выданных		1 732	3 143	
Потоки денежных средств, направленных на				
инвестиционную деятельность		(10 829)	(2 064)	
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Поступления от заемных средств	20	119 289	74 387	
Поступления от облигаций	20	4 000	3 000	
Погашение заемных средств	20	(72 052)	(39 184)	
Погашение облигаций	20	$(2\ 000)$	(1 000)	
Платежи по обязательствам по аренде земельных				
участков	24	(1 054)	(1 111)	
Выплата дивидендов		(7 869)	$(10\ 177)$	
Погашение задолженности за выкуп собственных акций		(603)	-	
Приобретение доли меньшинства		<u> </u>	(3)	
Потоки денежных средств от финансовой				
деятельности		39 711	25 912	
Чистое уменьшение денежных средств и их				
эквивалентов		(16 808)	(13 050)	
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		46 307	51 506	
Влияние изменений валютных курсов на денежные				
средства и их эквиваленты		(4 596)	(751)	
Денежные средства и их эквиваленты на конец		_		
периода	17	24 903	37 705	

В млн руб.	Причитающийся на долю акционеров Компании								
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтролирую- щая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2024 г.	35	(2 628)	26 408	16 847	362	77 614	118 638	36	118 674
Общий совокупный доход									
Прибыль за период	-	-	-	-	-	4 429	4 429	(3)	4 426
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете из других валют					(1 407)		(1 407)		(1 407)
Общий совокупный доход за отчетный период					(1 407)	4 429	3 022	(3)	3 019
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Превышение балансовой стоимости приобретенных чистых активов неконтролирующей доли участия над выплаченным вознаграждением	_	_	_	2	_	_	2	(3)	(1)
Выплаты на основе акций	_	1 379	-	-	-	(1 379)	_	-	-
Операции с акционером,						, -,			
признанные в капитале	-	-	-	-	-	272	272	-	272
Дивиденды акционерам						(10 177)	(10 177)		(10 177)
Остаток на 30 июня 2024 г.	35	(1 249)	26 408	16 849	(1 045)	70 759	111 757	30	111 787

Данные раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 13-44, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Раскрываемый сокращенный консолидированный промежуточный отчет об изменениях в собственном капитале за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.

В млн руб.	Причитающийся на долю акционеров Компании								
	Акционерный капитал	Собственные акции	Эмиссионный доход	Добавочный капитал	Резерв перевода в валюту представления отчетности	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтролирую- щая доля участия	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2025 г.	35	(1 851)	26 408	16 849	4 070	94 934	140 445	27	140 472
Общий совокупный расход									
Убыток за период	-	-	-	-	-	(2 523)	(2 523)	6	(2 517)
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при									
пересчете из других валют					(8 680)		(8 680)		(8 680)
Общий совокупный расход за отчетный период		<u>-</u> _			(8 680)	(2 523)	(11 203)	6	(11 197)
Операции с собственниками, отраженные непосредственно в составе собственного капитала									
Приобретение собственных акций	-	(603)	-	-	-	-	(603)	-	(603)
Дивиденды акционерам						(7 869)	(7 869)		(7 869)
Остаток на 30 июня 2025 г.	35	(2 454)	26 408	16 849	(4 610)	84 542	120 770	33	120 803

Данные раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета об изменениях в собственном капитале должны рассматриваться в совокупности с пояснениями на стр. 13-44, которые являются неотъемлемой частью данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

# Пояснения к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности Стр.

•		•
1	Общая информация	14
2	Принципы составления финансовой отчетности	
3	Существенные принципы учетной политики	17
4	Операционные сегменты	17
5	Административные расходы	
6	Прочие доходы и расходы	19
7	Затраты на персонал	19
8	Финансовые доходы и расходы	20
9	Расход по налогу на прибыль	21
10	Выручка	
11	Основные средства	24
12	Нематериальные активы	24
13	Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	25
14	Прочие инвестиции	25
15	Запасы	
16	Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность	27
17	Денежные средства и их эквиваленты	
18	Собственный капитал	28
19	Прибыль на акцию	29
20	Кредиты и займы	29
21	Резервы	32
22	Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность	33
23	Финансовые инструменты – справедливая стоимость и управление рисками	34
24	Обязательства по договорам аренды	36
25	Принятые на себя обязательства по капитальным затратам	
26	Условные активы и обязательства	36
27	Операции со связанными сторонами	38
28	Основные дочерние предприятия	41
29	События после отчетной даты	42
30	Дополнительные раскрытия	43

#### 1 Общая информация

#### (а) Описание деятельности

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

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

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

Основные дочерние предприятия Группы указаны в пояснении 28.

Операции со связанными сторонами описаны в пояснении 27.

#### (b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

В 2025 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 и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

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

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

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

#### 2 Принципы составления финансовой отчетности

# (а) Основы составления раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности

Настоящая раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность Группы, состоит из раскрываемого сокращенного консолидированного промежуточного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 и связанных с ним раскрываемых сокращенных консолидированных промежуточных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев закончившихся на указанную дату, а также пояснений к раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Данная раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная отчетность составлена руководством на сокращенной была Группы основе консолидированной промежуточной финансовой отчетности по состоянии на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, подготовленной в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» путем исключения из нее сведений, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе и (или) её контрагентам (далее - «чувствительная информация»).

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

Раскрываемая сокращенная консолидированная промежуточная финансовая отчетность не содержит всей необходимой информации, раскрытие которой требуется для представления

полного комплекта сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности Группы в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

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

Руководство Группы несет ответственность за подготовку раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности.

Группа также составляет раскрываемую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность на английском языке, в которой исключаются те же сведения, что и в раскрываемой сокращенной консолидированной финансовой отчетности на русском языке.

#### (b) Принцип оценки

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

#### (с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

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

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

#### (d) Использование расчетных оценок и суждений

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

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

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

– Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.

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

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в пояснении 23.

#### 3 Существенные принципы учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной раскрываемой сокращенной консолидированной промежуточной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

#### 4 Операционные сегменты

Активы сегмента

Обязательства сегмента

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

За 6 месяцев, закончившихся		Недвижимос	ть		
30 июня 2025 г.	Строительные	И			
В млн руб.	материалы	Строительст	во Проч	ние	Итого
Выручка от внешних покупателей	8 146	82 6	14	2 389	93 149
Межсегментная выручка	469	1 20	67	-	1 736
Итого сегментная выручка	8 615	83 8	81	2 389	94 885
Результат деятельности сегмента	92	19 8	73	-	19 965
За 6 месяцев, закончившихся		Недвижимос	ТЬ		
30 июня 2024 г.	Строительные	И			
В млн руб.	материалы	Строительст	во Проч	ние	Итого
Выручка от внешних покупателей	10 081	70 8	26	595	81 502
Межсегментная выручка	1 884	8	92		2 776
Итого сегментная выручка	11 965	71 7	18	595	84 278
Результат деятельности сегмента	1 724	19 0	15	_	20 739
На 30 июня 2025 г. В млн руб.	Строит матер		Іедвижимост Строительст		Итого

20 853

4 403

434 321

156 413

455 174

160 816

На 31 декабря 2024 г.	Строительные	Недвижимость и	
В млн руб.	материалы	Строительство	Итого
Активы сегмента	20 268	414 256	434 524
Обязательства сегмента	3 402	143 128	146 530

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

Выручка	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
В млн руб.	2025 г. 2024 г.	
Общая выручка операционных сегментов	94 885	84 278
Прочая выручка	909	594
Выручка от транспортных услуг	2 346	3 051
Исключение выручки от продаж между сегментами	(1 736)	(2 776)
Консолидированная выручка	96 404	85 147

(Убыток)/ прибыль за период	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Общий результат отчетных сегментов	19 965	20 739
Прочий результат	1 770	(165)
Нераспределенные на сегменты доходы и расходы, в		
нетто величине	(3 413)	(2 877)
Финансовые доходы	2 265	2 433
Финансовые расходы	(22 588)	(13 886)
Расход по налогу на прибыль	(516)	(1 818)
Консолидированный (убыток)/ прибыль за период	(2 517)	4 426

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Общие активы отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	455 174	434 524
Исключение межсегментных активов	(3 936)	(2 985)
Прочие нераспределенные суммы	119 733	117 182
Всего активов	570 971	548 721

#### Обязательства

В млн руб.	30 июня 2025 г	31 декабря 2024 г.
Общие обязательства отчетных сегментов, за исключением чистой финансовой позиции	160 816	146 530
Исключение межсегментных обязательств	(33 744)	(19 706)
Консолидированные кредиты и займы	288 776	256 959
Прочие нераспределенные суммы	34 320	24 466
Всего обязательств	450 168	408 249

## 5 Административные расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		
В млн руб.	2025 г.	2024 г.	
Затраты на персонал	5 583	5 379	
Услуги	1 182	905	
Налоги, кроме налога на прибыль	772	504	
Социальные отчисления	692	527	
Амортизация	160	83	
Материалы	126	98	
Страхование	50	25	
Прочие административные расходы	747	687	
	9 312	8 208	

## 6 Прочие доходы и расходы

	за о месяцев, закончившихся зо июня			
В млн руб.	2025 г.	2024 г.		
Прочие доходы:				
Прибыль от выбытия прочих активов	179	9		
Прибыль от выбытия основных средств	47	25		
Прочие доходы	630	<u>-</u>		
Итого прочие доходы	856	34		
Прочие расходы:				
Прочие расходы	(442)	(233)		
Итого прочие расходы	(442)	(233)		
Прочие доходы / (расходы), нетто	414	(199)		

# 7 Затраты на персонал

	За 6 месяца, закончив	За 6 месяца, закончившихся 30 июня		
В млн руб.	2025 г.	2024 г.		
Оплата труда персонала:				
Себестоимость реализации	7 142	5 477		
Административные расходы	5 583	5 379		
Коммерческие расходы	221	220		
	12 946	11 076		

#### 8 Финансовые доходы и расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
В млн руб.	2025 г. 2024 г.	
Признанные в составе прибыли или убытка		
Финансовые доходы		
Процентный доход	2 083	2 357
Высвобождение дисконта	152	3
Изменение резерва по сомнительным долгам	=	27
Положительные курсовые разницы	9	19
Доход от восстановления финансовых активов	20	17
Прочие финансовые доходы	1	10
	2 265	2 433
Финансовые расходы		
Процентный расход	(11 561)	(8 730)
Процентный расход (значительный компонент финансирования и дополнительно начисленные		
проценты по кредитам с эскроу)	(9 863)	(4 654)
Высвобождение дисконта	(562)	(215)
Отрицательные курсовые разницы	(42)	(113)
Изменение резерва по сомнительным долгам	(550)	-
Прочие финансовые расходы	(10)	(174)
	(22 588)	(13 886)
Нетто величина финансовых расходов, признанная в		
составе прибыли или убытка	(20 323)	(11 453)
Признанные в составе прочего совокупного расхода		
Финансовые расходы		
Курсовые разницы при пересчете из других валют в отношении зарубежных предприятий	(8 680)	(1 407)
Финансовые расходы, признанные в составе прочего совокупного расхода за вычетом налога	(8 680)	(1 407)
совокупного раслода за вычетом налога	(0 000)	(1 407)

В дополнение к процентным расходам, отраженным за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., проценты в сумме 3 261 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 1 691 млн руб.) были капитализированы в стоимость незавершенного производства, строительство зданий по ставке 19,20% (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 14,52%).

В дополнение к процентным расходам, отраженным за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., проценты в сумме 631 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 304 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства.

В дополнение к высвобождению дисконта по долгосрочной кредиторской задолженности за земельные участки и права аренды, отраженного в составе финансовых расходов за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., высвобождение дисконта в сумме 257 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 180 млн руб.) было капитализировано в стоимость незавершенного производства, строительство зданий.

#### 9 Расход по налогу на прибыль

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		
В млн руб.	2025 г. 2024 г.		
Текущий налог на прибыль			
Отчетный период	4 531	5 797	
Отложенный налог на прибыль			
Возникновение и восстановление временных разниц	(4 015)	(3 979)	
Расход по налогу на прибыль	516	1 818	

Большая часть деятельности Группы ведется на территории России и облагается корпоративным налогом на прибыль по ставке 25,00% (в 2024 г.: 20,00%).

#### Выверка эффективной ставки налога:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
	2025 г.		2024 г.	
	В млн руб.	%	В млн руб.	%
(Убыток) / прибыль за отчетный период	(2 517)	126	4 426	71
Расход по налогу на прибыль	516	(26)	1 818	29
(Убыток) / прибыль до налогообложения	(2 001)	100	6 244	100
Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль	(501)	25	1 249	(20)
Необлагаемые доходы	(208)	10	(75)	1
Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	1 225	(61)	644	(10)
Списание ранее признанных вычитаемых временных разниц	<u> </u>			
Расход по налогу на прибыль за отчетный период	516	(26)	1 818	(29)

## 10 Выручка

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

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		
В млн руб.	2025 г.	2024 г.	
Выручка, признаваемая в течение времени по договорам			
долевого участия	63 458	55 404	
Выручка, признаваемая в течение времени по долгосрочным			
строительным контрактам	1 426	289	
Выручка, признаваемая в течение времени по			
механизированным услугам	480	532	
Итого выручка, признаваемая в течение времени	65 364	56 225	
Итого выручка, признаваемая в момент времени	31 040	28 922	
Итого выручка	96 404	85 147	

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанная в выручке от реализации объектов недвижимости за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., составила 81 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 152 млн руб.). Значительный компонент финансирования в выручке от строительных услуг отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением

обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера.

Цена сделки определяется с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., на основе процентных ставок от 18,02% до 19,96% (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: от 14,06% до 14,82%).

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

Величина экономии, учтенной в составе выручки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., составила 7 613 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г: 5 355 млн руб.).

В течение периода, закончившегося 30 июня 2025 г., Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение уменьшило цену сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., составило 723 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 411 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в течение времени, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 64 884 млн руб. и «Строительные материалы» в сумме 480 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: «Недвижимость и Строительство» — 55 693 млн руб., «Строительные материалы» — 532 млн руб.).

В сумму выручки, признаваемой в момент времени, за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., входит выручка по сегменту «Недвижимость и Строительство» в сумме 18 997 млн руб., «Строительные материалы» в сумме 8 135 млн руб. и «Прочие» в сумме 2 389 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: «Недвижимость и Строительство» – 16 025 млн руб., «Строительные материалы» – 11 433 млн руб., «Прочие» – 595 млн руб.).

Выручка по продуктам представлена ниже:

За 6 месяцев	, закончившихся	<b>30</b>	июня
--------------	-----------------	-----------	------

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Песок	895	1 112
Гранитный щебень	2 342	2 580
Услуги флота	233	96
Бетон	-	768
Кирпич	2 474	2 695
Газобетон	1 636	2 182
Оказание услуг башенных кранов	566	648
Продажа недвижимости и предоставление строительных		
услуг	82 614	70 826
Прочая	5 644	4 240
Итого консолидированная выручка	96 404	85 147

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

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Дебиторская задолженность, которая включена в состав		
«Торговой дебиторской задолженности»	10 531	7 621
Активы по договорам	89 330	73 904
Обязательства по договорам	(30 722)	(31 609)

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

Обязательства по договорам в основном представляют собой обязательства по договорам долевого участия. Расшифровка обязательств по типам договоров представлена в пояснении 22.

Существенные изменения в обязательствах в течение периода представлены ниже:

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Увеличение в связи с полученными денежными средствами, исключая величину выручки, признанной за период	7 080	9 192
	За 6 месяцев, закон	чившихся 30 июня
В млн руб.	2025 г.	2024 г.

Совокупная величина цены операции, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным (или частично невыполненным) на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих двух или трех лет составляет 114 714 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 108 988 млн руб.).

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

#### 11 Основные средства

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Стоимость на 1 января	56 128	37 856
Поступления	12 419	8 755
Амортизационные отчисления	(1 067)	(1 028)
Выбытия	(95)	(28)
Реклассификация из/(в) запасы	643	-
Влияние изменений валютных курсов	(333)	(41)
Стоимость на 30 июня	67 695	45 514

#### (а) Права аренды

На 30 июня 2025 г. остаточная стоимость прав аренды, преимущественно земельных включенных В состав основных средств, составила 523 (на 31 декабря 2024 г.: 388 млн руб.). Амортизация за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., составила 43 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 25 млн руб.). Информация по договорам аренды также представлена в пояснении 24.

#### 12 Нематериальные активы

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Стоимость на 1 января	3 644	3 585
Поступления	54	15
Амортизационные отчисления	(24)	(14)
Выбытия	-	(4)
Стоимость на 30 июня	3 674	3 582

Гудвил был протестирован на предмет обесценения на 31 декабря 2024 г. и будет протестирован на предмет обесценения по состоянию на 31 декабря 2025 г. По состоянию на 30 июня 2025 г. основные предпосылки остались неизменными, признаки обесценения идентифицированы не были.

#### 13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

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

Совместные и зависимые		
предприятия		
2025 2024		

	предпри	11111
В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом		
долевого участия на 1 января	2 512	2 551
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых		
методом долевого участия	-	14
Влияние изменений валютных курсов	(149)	(39)
Доля Группы в прибыли объектов инвестиций,		
учитываемых методом долевого участия (за вычетом		
налога на прибыль)	2	49
Реклассификация	-	(303)
Выбытие	(782)	-
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом		
долевого участия на 30 июня	1 583	2 272

#### 14 Прочие инвестиции

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные		202111
Ценные бумаги по амортизированной стоимости:		
Отраженные по фактической стоимости	18	17
Займы выданные	3 083	1 220
	3 101	1 237
Краткосрочные		
Займы выданные	1 001	702
	1 001	702

#### 15 Запасы

2024 г.
15 142
44 624
34 714
5 632
2 933
1 538
04 583
(6 868)
97 715
3

Незавершенное производство, строительство зданий представляет собой затраты, понесенные на строительство объектов недвижимости до момента ввода в эксплуатацию, включая затраты на земельные участки. Финансирование затрат осуществляется за счет предоплаты, полученной за квартиры, (см. пояснение 22), кредитов и займов (см. пояснение 20) и собственных средств застройщика.

Незавершенное производство, строительство зданий в сумме 169 512 млн руб. относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 г.: 160 875 млн руб.).

Незавершенное производство, строительство зданий и готовая продукция, строительство зданий включают уникальные объекты девелопмента в сумме 10 808 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 10 529 млн руб.). Оценка чистой стоимости реализации данных объектов происходит с применением допущений о величине и темпах роста ставок аренды, коэффициента загрузки, операционных затрат и ставок дисконтирования.

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

На 30 июня 2025 г. дополнительно начисленные проценты по кредитам с эскроу в сумме 8 303 млн руб. были капитализированы в Незавершенное производство, строительство зданий (на 31 декабря 2024 г.: 6 179 млн руб.).

Запасы балансовой стоимостью 68 048 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 72 356 млн руб.) (см. пояснение 20).

Высвобождение дисконта по резерву по социальной инфраструктуре в 327 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 674 млн руб.) было капитализировано в Незавершенное производство, строительство зданий.

Ниже представлено движение резерва по обесценению запасов:

В млн руб.	2025 г.	2024 г.
Остаток на 1 января	6 868	2 649
Изменение в резерве по обесценению запасов	106	(253)
Остаток на 30 июня	6 974	2 396

На 30 июня 2025 г. в результате тестирования чистой стоимости возможной продажи было выявлено превышение балансовой стоимости над стоимостью возможной продажи в размере 6 974 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 868 млн руб.), соответствующий резерв по обесценению был отражен в себестоимости. На 30 июня 2025 г. большая часть резерва в размере 6 912 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 6 804 млн руб.) относилась к строительству зданий и товарам для перепродажи.

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

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

# 16 Активы по договорам, торговая и прочая дебиторская задолженность

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	2 030	2 210
Прочая дебиторская задолженность	6	9
	2 036	2 219
Краткосрочная		
Активы по договорам долевого участия	86 293	71 175
Предоплаты поставщикам	45 795	34 476
Актив по эскроу	9 196	11 185
Торговая дебиторская задолженность	5 926	4 302
Активы по договорам на строительство	3 037	2 729
НДС к возмещению	2 639	2 997
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	2 575	1 109
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	1 099	1 236
Расходы будущих периодов	239	229
Векселя к получению	140	140
Задолженность сотрудников	5	4
Прочая дебиторская задолженность	3 138	2 954
	160 082	132 536
Резерв по сомнительным долгам	(894)	(350)
	159 188	132 186

# 17 Денежные средства и их эквиваленты

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Денежные средства в кассе	8	4
Остатки на банковских счетах	4 194	8 466
Остатки на специальных банковских счетах	1 730	2 348
Депозиты до востребования	18 971	35 489
Денежные средства и их эквиваленты в раскрываемом		
сокращенном консолидированном промежуточном отчете о		
финансовом положении и раскрываемом сокращенном		
консолидированном промежуточном отчете о движении		
денежных средств	24 903	46 307
Счета эскроу	169 447	137 899
Денежные средства и их эквиваленты, включая счета		
эскроу	194 350	184 206

#### Остаток денежных средств на счетах эскроу

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

В соответствии с изменениями в 214-Ф3, вступившими в силу с 1 июля 2019 г., финансирование от участников договоров долевого участия поступает на специальные счета в уполномоченных банках. Застройщик не имеет доступа к этим счетам и может получать кредиты под обеспечение данными денежными средствами по пониженной процентной ставке. Доступ к данным денежным средствам застройщик получает только после завершения строительства соответствующего дома. Застройщик отражает данные денежные средства «за балансом» и указывает их справочно в составе денежных средств на счетах эскроу.

Возможность Группы использовать денежные средства на расчетных счетах не ограничена договорными условиями, раскрытыми в пояснении 20.

#### 18 Собственный капитал

#### (а) Акционерный капитал

Количество акций, если не указано иное	Обыкновенные акции		
	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.	
Номинальная стоимость	0,25 руб.	0,25 руб.	
Выпущено на начало отчетного периода	103 030 215	103 030 215	
Выпущено на конец отчетного периода, полностью оплачено	103 030 215	103 030 215	

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

#### (b) Собственные акции

Собственные акции включают в себя стоимость акций, выкупленных компанией. На отчетную дату компанией выкуплено 3 079 455 собственных акций (на 31 декабря 2024 г.: 2 299 456).

#### (с) Дивиденды

В соответствии с законодательством Российской Федерации величина доступных для распределения резервов Компании ограничивается величиной нераспределенной прибыли, отраженной в финансовой (бухгалтерской) отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета и отчетности. По состоянию на 30 июня 2025 г. сумма нераспределенной прибыли Компании, включая прибыль за текущий период, составила 109 762 млн руб. (на 31 декабря 2024 г. 107 421 млн руб.).

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

В апреле 2024 г. Компания объявила о выплате дивидендов по итогам финансового года, закончившегося 31 декабря 2023 г., в сумме 10 303 млн руб. в размере 100,00 руб. на обыкновенную акцию. Дивиденды были выплачены в мае 2024 г.

## 19 Прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию основывается на прибыли, приходящейся на акционеров Компании, деленной на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение периода и на средневзвешенное количество потенциальных обыкновенных акций, имеющих разводняющий эффект (см. пояснение 18 (а)).

	2025 г.	2024 г.
Акций в обращении на 1 января	103 030 215	103 030 215
Эффект от выкупа собственных акций	(2 517 743)	(2 486 774)
Средневзвешенное количество акций за 6 месяцев,		
закончившихся 30 июня	100 512 472	100 543 441

## 20 Кредиты и займы

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

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	59 468	51 265
Проектное финансирование	143 348	115 502
Необеспеченные банковские кредиты	27 247	9 700
Необеспеченные выпущенные облигации	11 000	16 000
Кредиты на реконструкцию	16 772	14 120
Прочие необеспеченные займы	270	-
	258 105	206 587
Краткосрочные		
Обеспеченные банковские кредиты	15 479	28 720
Проектное финансирование	-	2 020
Необеспеченные банковские кредиты	2 192	12 807
Необеспеченные выпущенные облигации	13 000	6 000
Кредиты на реконструкцию	-	541
Прочие необеспеченные займы	-	284
	30 671	50 372

#### Условия погашения долга и график платежей

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

				30 июня 2025 г.		31 декабря 2024 г.	
В млн руб.	Валюта	Фактическая номинальная процентная ставка	Год погаше- ния	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номи- нальная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные	В	12,54% -	2025 -				
банковские кредиты	рублях	26,14%	2037	74 947	74 947	79 985	79 985
Проектное	В	0,01% -	2026 -				
финансирование	рублях	23,72%*	2030	184 323	143 348	148 486	117 522
Кредиты на	В	4,00% -	2035 -				
реконструкцию	рублях	8,25%	2036	36 874	16 772	27 335	14 661
Необеспеченное	В	0,00% -	2025 -				
обязательство	рублях	24,00%	2030	53 709	53 709	44 791	44 791
				349 853	288 776	300 597	256 959

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

На 30 июня 2025 г. Группа привлекла банковские кредиты на реконструкцию гостиниц и санаториев на сумму 36 874 млн руб. с годовыми процентными ставками 4,00% - 8,25%, субсидируемыми государством. Привлечение кредитов осуществлялось в период с 2022 по 2025 год, окончательный срок погашения по данным кредитам наступает в 2036 году.

Группа определила, что процентные ставки по эквивалентным кредитам, выданным на рыночных условиях без государственных субсидий, составили бы 11,50% - 25,38%. Группа пришла к выводу, что разница между процентными ставками представляет собой государственную помощь, предназначенную для компенсации Группе процентных расходов, которые были бы понесены, если бы кредиты не были субсидированы в рамках схемы финансовой поддержки. Данная государственная помощь признается при определении справедливой стоимости кредитов. По состоянию на 30 июня 2025 г. невыполненные условия или условные обязательства для оказания государственной помощи отсутствуют.

Изменения в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, представлены ниже:

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

Изменения, обусловленные

денежными потоками от 1 января финансовой деятельности Прочие 30 г								
В млн руб.	2024 г.	Получено	Погашено	изменения	2024 г.			
Банковские кредиты и прочие займы Выпущенные	196 935	74 387	(39 184)	(11 133)	221 005			
облигации	27 200	3 000	(1 000)	-	29 200			
	224 135	77 387	(40 184)	(11 133)	250 205			

#### Договорные условия и прочие вопросы

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

- ограничение способности Группы привлекать дополнительные заемные средства сверх определенных финансовых величин;
- поддержание Группой некоторых финансовых коэффициентов на определенном уровне;
- запрет, ограничивающий способность Группы, за некоторыми исключениями, предоставлять значительные займы, давать гарантии или возмещать убытки третьим лицам;
- обязанность предоставлять банкам информацию, которая может обоснованно потребоваться банкам в связи с заключенными кредитными договорами, включая годовую аудированную и неаудированную консолидированную финансовую отчетность Группы, подготовленную в соответствии с требованиями МСФО;
- обязанность соблюдать соотношение остатка денежных средств на расчетных счетах, открытых в банке-кредиторе, к сумме задолженности по основному долгу по кредитам в величине не ниже единицы.

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

В отношении банковских кредитов Группой предоставлено следующее залоговое обеспечение:

- Основные средства с остаточной стоимостью 21 894 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 19 416 млн руб.).
- Материальные запасы балансовой стоимостью 68 048 млн руб. заложены под обеспечение банковских кредитов (на 31 декабря 2024 г.: 72 356 млн руб.) см. пояснение 15.

По состоянию на 30 июня 2025 г. банковские кредиты обеспечены залогом долей следующих дочерних предприятий:

- 99,99% OOO «Специализированный застройщик «Соймоновский, 3»,
- 100% OOO «Приморская»,
- 99,99% OOO «Специализированный застройщик «ЛСР. Ключи»,
- 100% АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»,
- 97,22% AO «Пансионат «Кристалл»,
- 96,96% АО «Санаторий «Волна»,
- 100% ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»,
- 100% ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»,
- 100% OOO «ЛСР. Отель».

#### 21 Резервы

В млн руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружаю- щей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2025 г.	419	17	520	7 269	8 225
Резервы, созданные в течение периода	684	2	252	2 276	3 214
Резервы, использованные в течение периода	(396)	-	(121)	(1 445)	(1962)
Неиспользованные суммы резерва	(1)	-	(166)	-	(167)
Раскрытие дисконта	-	-	-	327	327
Реклассификация		31	(6)		25
Остаток на 30 июня 2025 г.	706	50	479	8 427	9 662
Долгосрочные					
Остаток на 1 января 2025 г.	-	100	-	-	100
Резервы, созданные в течение периода	-	12	6	-	18
Реклассификация		(31)	6		(25)
Остаток на 30 июня 2025 г.	-	81	12		93

В млн руб.	Резерв на благо- устройство	Восстанов- ление окружаю- щей среды	Резерв по судебным издержкам	Резерв по соц. инфра- структуре	Итого
Краткосрочные					
Остаток на 1 января 2024 г.	612	34	236	5 154	6 036
Резервы, созданные в течение периода	524	-	279	2 747	3 550
Резервы, использованные в течение периода	(508)	-	(62)	(1 015)	(1 585)
Неиспользованные суммы резерва	(22)	(30)	(26)	-	(78)
Раскрытие дисконта	-			362	362
Остаток на 30 июня 2024 г.	606	4	427	7 248	8 285
Долгосрочные					
Остаток на 1 января 2024 г.	-	49	-	-	49
Резервы, созданные в течение периода		31			31
Остаток на 30 июня 2024 г.	-	80			80

#### (а) Благоустройство прилегающей территории и завершение работ

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

#### (b) Восстановление окружающей среды

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

#### (с) Резерв по судебным издержкам

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

#### (d) Резерв по социальной инфраструктуре

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

На 30 июня 2025 г. резерв по социальной инфраструктуре продисконтирован по ставке 14,60% (на 31 декабря 2024 г.: 15,87%).

# 22 Обязательства по договорам, торговая и прочая кредиторская задолженность

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Долгосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	10 457	12 934
Обязательства по договорам аренды	2 654	11 886
Прочая кредиторская задолженность	43 265	25 756
	56 376	50 576
Краткосрочная		
Торговая кредиторская задолженность	32 695	31 925
Обязательства по договорам долевого участия	23 833	23 964
Задолженность по уплате процентов	12 230	9 780
Авансы, полученные от покупателей	3 658	4 354
Налоги к уплате и прочая задолженность перед бюджетом	3 602	2 971
Обязательства по договорам на строительство	3 231	3 291
Задолженность по заработной плате и страховым взносам	3 095	2 784
Обязательства по договорам аренды	2 219	3 108
Отложенные доходы	775	778
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль	739	2 815
Прочая кредиторская задолженность	7 326	2 034
	93 403	87 804

В долгосрочную торговую кредиторскую задолженность входит задолженность за земельные участки, приобретенные в рассрочку. Задолженность за земельные участки была продисконтирована на дату признания обязательства по ставкам в диапазоне 7,53% - 18,02%.

Долгосрочная торговая кредиторская задолженность включает дополнительную кредиторскую задолженность по приобретенным земельным участкам в размере 2 052 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 2 918 млн руб.).

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

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

Балансовая стоимость кредиторской задолженности за приобретение земельных участков на 30 июня 2025 г. была оценена на основании увеличения ожидаемой цены за 1 квадратный метр на уровне 3,96% и 3,97% годовых.

Увеличение ожидаемой цены помещений, возводимых на указанных земельных участках на уровне 5,00% за 1 квадратный метр ежегодно, привело бы к увеличению кредиторской задолженности за земельные участки в размере 361 млн руб. Анализ подразумевает, что все остальные переменные, в особенности объемы продаж, остаются без изменений.

Прочая долгосрочная кредиторская задолженность включает долгосрочную задолженность по уплате процентов в сумме 21 567 млн руб. и государственную субсидию в сумме 21 698 млн руб. (см. пояснение 20).

# 23 Финансовые инструменты – справедливая стоимость и управление рисками

#### (а) Классификация и справедливая стоимость

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

30 июня 2025 г.	Поясне-	Балансовая	Справедливая стоимость			
В млн руб.	ние	стоимость	Уровень 1	Уровень 3	Итого	
Финансовые активы						
Прочие инвестиции по						
амортизированной стоимости	14	18	-	18	18	
Займы и дебиторская						
задолженность		29 860		29 860	29 860	
		29 878		29 878	29 878	
Финансовые обязательства					_	
Обеспеченные банковские						
кредиты	20	(74 947)	_	(76 528)	(76 528)	
Проектное финансирование	20	(143 348)	_	$(140\ 364)$	$(140\ 364)$	
Кредиты на реконструкцию	20	(16 772)	-	(18 392)	(18 392)	
Необеспеченные банковские						
кредиты	20	(29 439)	-	(30 540)	(30 540)	
Прочие необеспеченные займы	20	(270)	_	(186)	(186)	
Необеспеченные выпущенные						
облигации	20	$(24\ 000)$	(22583)	-	(22583)	
Торговая и прочая кредиторская						
задолженность	22	(67 581)		(67 581)	(67 581)	
		(356 357)	(22 583)	(333 591)	(356 174)	

31 декабря 2024 г.	Поясне-	Балансовая	Справедливая стоимость			
В млн руб.	ние	стоимость	Уровень 1	Уровень 3	Итого	
Финансовые активы						
Прочие инвестиции по амортизированной стоимости	14	17	-	17	17	
Займы и дебиторская						
задолженность		26 438		26 438	26 438	
		26 455		26 455	26 455	
Финансовые обязательства						
Обеспеченные банковские						
кредиты	20	(79 985)	-	(74 071)	(74 071)	
Проектное финансирование	20	(117 522)	-	(99 536)	(99 536)	
Кредиты на реконструкцию	20	(14 661)	-	(12 404)	(12 404)	
Необеспеченные банковские						
кредиты	20	(22 507)	-	(21 980)	(21 980)	
Прочие необеспеченные займы	20	(284)	-	(241)	(241)	
Необеспеченные выпущенные						
облигации	20	(22 000)	(18 776)	-	(18 776)	
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	(71 667)	-	(71 667)	(71 667)	
		(328 626)	(18 776)	(279 899)	(298 675)	

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

	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Кредиты и займы	20,48%	25,07%

#### (b) Кредитный риск

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

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов.

Максимальная величина кредитного риска на отчетную дату составляла:

Балансовая стоимость		
30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.	
18	17	
4 084	1 922	
25 776	24 516	
86 293	71 175	
24 903	46 307	
141 074	143 937	
	30 июня 2025 г.  18 4 084 25 776 86 293 24 903	

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

В млн руб.	Брутто 30 июня 2025 г.	Обесценение 30 июня 2025 г.	Брутто 31 декабря 2024 г.	Обесценение 31 декабря 2024 г.
Непросроченная	6 806		5 313	
Просроченная от 0 до 30 дней	638	-	557	-
Просроченная от 31 до 60 дней	138	-	172	-
Просроченная от 61 до 90 дней	39	-	113	-
Просроченная более 90 дней	335	(140)	357	(27)
•	7 956	(140)	6 512	(27)

#### 24 Обязательства по договорам аренды

	Обязательства	
10	договорам аренды	

	по договорам аренды			
В млн руб.	2025 г.	2024 г.		
Обязательства по договорам аренды на 1 января	14 994	8 485		
Краткосрочные	3 108	1 446		
Долгосрочные	11 886	7 039		
Поступление, модификация договоров и эффект от				
изменения валютных курсов	(9 067)	8 375		
Начисление процентных расходов	779	941		
Погашение арендных обязательств, включая проценты	(1 833)	(2 052)		
Итого обязательства по договорам аренды на 30 июня	4 873	15 749		
Краткосрочные	2 219	4 930		
Долгосрочные	2 654	10 819		
Переменные арендные платежи, не включенные в оценку				
арендных обязательств	(167)	(154)		

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

В следующей таблице представлен анализ будущих переменных арендных платежей, которые не были включены в оценку арендных обязательств, подлежащих оплате после отчетной даты.

В млн руб.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.
Менее одного года	314	349
От 1 до 5 лет	1 096	1 282
Свыше 5 лет	1 330	1 291
Итого	2 740	2 922

## 25 Принятые на себя обязательства по капитальным затратам

На 30 июня 2025 г. Группа заключила договоры на приобретение и реконструкцию основных средств на сумму приблизительно 19 946 млн руб. (на 31 декабря 2024 г.: 20 769 млн руб.) без НДС.

#### 26 Условные активы и обязательства

#### (а) Страхование

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

#### (b) Судебные разбирательства

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

#### (с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

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

Компании Группы участвовали в операциях с другими компаниями Группы по ценам, которые, по мнению руководства, соответствовали требованиям действующего законодательства. Тем не менее, ввиду законодательной неопределенности налоговые органы могут занять иную позицию и попытаться доначислить налоги и пени. Возможную величину доначисленных налогов и пени нельзя точно оценить ввиду неопределенности правил трансфертного ценообразования, однако эта сумма может быть существенной. Руководство не создавало резерва, так как полагает, что такие доначисления произведены не будут.

#### (d) Природоохранные обязательства

Группа занимается добычей песка из недр земли на 9-и территориях, гранитного щебня на 6-ти территориях и глины на 4-х территориях.

В соответствии с действующим законодательством и условиями имеющихся у Группы лицензий, у Группы существует обязательство произвести рекультивацию земель после завершения добычи. Если предполагаемые затраты по рекультивации могут быть определены перед выработкой месторождения и закрытием лицензии, создаётся резерв на предполагаемые затраты по рекультивации.

Планируется, что добыча песка на одном месторождении будет завершена в 2025 г., на других 18 разрабатываемых в настоящее время территориях добыча песка, щебня и глины будет завершена не ранее 2026 г.

## 27 Операции со связанными сторонами

#### (а) Операции с участием членов руководства и их ближайших родственников

Ключевые руководящие сотрудники и члены их семей контролируют 28,12% голосующих акций Группы (на 31 декабря 2024 г.: 28,20%).

#### (і) Вознаграждение руководству

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

	''	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня			
В млн руб.	2025 г.	2024 г.			
Заработная плата и премии	663	2 177			

#### (b) Операции с прочими связанными сторонами

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

#### (і) Выручка

В млн руб.	Сумма операци закончин	-	Задолженность			
30 июня 30 июня 2025 г. 2024 г.		30 июня 2025 г	31 декабря 2024 г.			
Реализация товаров и услуг:						
Конечному бенефициару или компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их						
имени	93	53	13	7		
_	93	53	13	7		

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

Прочие расходы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., по компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени, составили 97 млн руб. (прочие расходы за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г.: 50 млн руб.). Задолженности на 30 июня 2025 г. нет (на 31 декабря 2024 г.: отсутствовала).

#### (іі) Расходы и капиталовложения

В млн руб.	Сумма операц закончи	-	Задолженность			
	30 июня 2025 г.	30 июня 2024 г.	30 июня 2025 г	31 декабря 2024 г.		
Приобретение товаров и услуг от:						
Конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от						
их имени	941	1 855	194	163		
	941	1 855	194	163		

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

#### (ііі) Кредиты и займы

предины и зишны	<b>C</b>				
В млн руб.	Сумма операци закончив		Задолженность		
	30 июня 2025 г.	30 июня 2024 г.	30 июня 2025 г.	31 декабря 2024 г.	
Займы полученные (включены в прочие необеспеченные займы - см. пояснение 20):					
От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечных бенефициарных собственников Группы или лиц, действующих от их имени	270	<del>.</del>	270	24	
	270	-	270	24	
В млн руб.	Сумма операці закончив 30 июня 2025 г.	-	Задолже 30 июня 2025 г.	нность 31 декабря 2024 г.	
Проценты к уплате (включены в					
прочую кредиторскую задолженность):					
Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от					
их имени				8	
	-		-	8	

В млн руб.	Сумма операции за период, закончившийся 30 июня 30 июня 2025 г. 2024 г.					Задолженность		
			30 июня 2025 г			31 декабря 2024 г.		
Займы выданные (включены в прочие финансовые вложения — займы выданные - см. пояснение 14):								
Конечному бенефициару и компаниям, контролируемым или находящимся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их								
имени		4 005	183		3 923	<u> </u>	1 819	
		4 005	183		3 923	<u> </u>	1 819	
Руководство не считает, что обязательств.	кто-либо	ИЗ	контрагентов	может	не вы	полнить	своих	
В млн руб.			ции за период, ившийся		Задолх	кенность	іность	
	30 июн		30 июня	<b>30</b> 1	июня	31 ден	сабря	
	2025 г	•	2024 г.	2025 г.		2024 г.		
Проценты к получению (включены в прочую дебиторскую задолженность): От конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их имени		162	32		18		112	
их имсни		162			18		112	
-				-				
Операции с акциями и векселями		папа	нии за париол					
В млн руб.		Сумма операции за период, закончившийся Зад		Задола	адолженность			
	30 июн		30 июня	30 июня		31 декабря		
	2025 г	`•	2024 г.	20	25 г.	202	4 г.	
Приобретение акций / векселей У конечного бенефициара и компаний, контролируемых или находящихся под существенным влиянием конечного бенефициарного собственника Группы или лиц, действующих от их								
имени		-		. ,	140		140	
		-	-		140		140	

(iv)

# 28 Основные дочерние предприятия

		Доля участия/ голосующих акций	Доля участия/ голосующих акций
	Страна	30 июня	31 декабря
Компания	регистрации	2025 г.	2024 г.
АО «Специализированный застройщик «СКВ СПб»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Недвижимость-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Краны-СЗ»	Россия	100,00%	100,00%
АО «СЗ «ЛСР. Недвижимость-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Стеновые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Ленинградка 58»	Россия	100,00%	100,00%
OOO «Смольный Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
AO «А Плюс Естейт»	Россия	100,00%	100,00%
AO «Стройкорпорация»	Россия	100,00%	100,00%
AO MTO «APXIIPOEKT»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Великан - XXI век»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «ЛСР. Строительство-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
AO «Специализированный застройщик «ЛСР. Недвижимость-Урал»	Россия	100,00%	100,00%
OOO «ЛСР-Строй»	Россия	100,00%	100,00%
АО «ЛСР. Базовые»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «СЗ «ЛСР. Объект-М»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Простор»	Россия	100,00%	100,00%
Простор// ООО «Каллелово»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР.	1 оссия		
Лучи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Развитие»	Россия	100,00%	100,00%
ооо «Специализированный застройщик «ЛСР.			
Урал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Пространство»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. ЛО»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Нерудные материалы»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР.	D	100.000/	100.000/
Ключи»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Перспектива»	Россия	100,00%	100,00%
OOO «Специализированный застройщик «ЛСР. Проект»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Горки Лэйк»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Автовская 31»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Приморская»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Специализированный застройщик			
«Соймоновский, 3»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Санаторий «Сестрорецкий курорт»	Россия	100,00%	100,00%
АО «Пансионат «Кристалл»	Россия	97,22%	97,22%
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Квартал»	Россия	100,00%	100,00%
ООО «Смольный, 11»	Россия	100,00%	100,00%

		Доля участия/	Доля участия/		
		голосующих	голосующих		
		акций	акций		
	Страна	30 июня	31 декабря		
Компания	регистрации	2025 г.	2024 г.		
ООО «Смольный, 12»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «ЛСР. Управление недвижимостью»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «ЗИЛАРТ Молл»	Россия	100,00%	100,00%		
AO «Санаторий «Волна»	Россия	96,96%	96,96%		
OOO «СЗ «Борисовские Пруды»	Россия	100,00%	100,00%		
OOO «ЛСР. Сочи»	Россия	100,00%	100,00%		
OOO «ЛСР. Отельный бизнес»	Россия	100,00%	100,00%		
OOO «СЗ «ЗИЛ Восток»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «ЮГ-РИЭЛТ»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Автовская»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «СЗ «ЛСР. Прогресс»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. Остров»	Россия	100,00%	100,00%		
АО «Смарт девелопмент»	Россия	100,00%	100,00%		
OOO «ЛСР. Капитал-М»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «ЛСР. Промдевелопмент»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «ЛСР. Отель»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. C3 2»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «СЗ «Форт-Инвест»	Россия	100,00%	100,00%		
ЧУК «МВЦ «Коллекция»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. C3 3»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «ЛСР. Сервис»	Россия	99,00%	99,00%		
ООО «КЕСКО-ТЕРМИНАЛ»	Россия	100,00%	100,00%		
ООО «Музейный магазин «Коллекция»	Россия	100,00%	-		
AO «Инновация»	Россия	100,00%	-		
ООО «Специализированный застройщик «ЛСР. СЗ 4»	Россия	100,00%	-		
ООО «Новая перспектива»	Россия	100,00%	_		
ООО «ЛСР. Основа»	Россия	100,00%	_		
		,			

#### 29 События после отчетной даты

#### (а) Финансовые события

В июле 2025 г. предприятие Группы досрочно погасило кредитный договор с Банк ВТБ (ПАО) на сумму  $1\,455$  млн руб.

В июле 2025 г. предприятия Группы заключили кредитные договоры с ПАО Сбербанк с лимитом в размере 552 млн руб. и со сроком погашения не позднее сентября 2027 г., с лимитом в размере 828 млн руб. и со сроком погашения не позднее марта 2028 г., с лимитом в размере 3 224 млн руб. и со сроком погашения не позднее октября 2028 г. и с Банк ВТБ (ПАО) с лимитом в размере 7 457 млн руб. и со сроком погашения не позднее июля 2037 г., с лимитом в размере 1 755 млн руб. и со сроком погашения не позднее марта 2027 г.

#### 30 Дополнительные раскрытия

Ключевые финансовые показатели бизнес сегментов / единиц были следующими:

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.	Выручка от внешних	Внутригрупповая	Итого	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за		Убытки от	Капитали- зированные проценты, отнесенные в	Списание изменения справедливой стоимости на момент	Скорростированиая
В млн руб.	покупателей	выручка	выручка	управление)	Амортизация	обесценения	себестоимость	выбытия актива	EBITDA*
Песок	895	53	948	60	61	-	-	-	121
Гранитный щебень	2 342	83	2 425	(162)	105	-	-	-	(57)
Улучшение территорий	-	185	185	(5)	20	-	-	-	15
Услуги флота	233	-	233	(347)	34	1	-	-	(313)
Элиминация	-	-	-	-	-	ı	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	3 470	321	3 791	(454)	220	ı	-	-	(234)
Кирпич	2 474	4	2 478	206	224	ı	-	-	430
Газобетон	1 636	22	1 658	219	94	ı	-	-	313
Элиминация	-	-	-	-	-	ı	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	4 110	26	4 136	425	318	ı	-	-	743
ЛСР. Краны	566	146	712	115	7	-	-	-	122
Элиминация	-	(24)	(24)	6	-	-	-	-	6
Строительные материалы	8 146	469	8 615	92	545	-	-	-	637
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо-									
Запад	36 418	1 254	37 672	8 194	184	-	261	-	8 639
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	42 364	13	42 377	11 058	36	1	2 319	-	13 413
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	3 832	-	3 832	621	48	-	16	-	685
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	82 614	1 267	83 881	19 873	268	-	2 596	-	22 737
Прочие предприятия	2 389	-	2 389	-	269	-	-	-	269
Нераспределенные доходы и расходы	909	-	909	(3 413)	-		-	-	(3 413)
Выручка от предоставления транспортных услуг	2 346	-	2 346	-	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(1 736)	(1 736)	1 770	-	-	-	-	1 770
Консолидированные данные	96 404	-	96 404	18 322	1 082	-	2 596	-	22 000

<sup>\*</sup> Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 г. В млн руб.	Выручка от внешних покупателей	Внутригрупповая выручка	Итого выручка	Результаты операционной деятельности (искл. вознагр. за управление)	Амортизация	Убытки от обесценения	Капитали- зированные проценты, отнесенные в себестоимость	Списание изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива	Скорректированная ЕВІТДА*
Песок	1 112	83	1 195	364	53	-	-	-	417
Гранитный щебень	2 580	173	2 753	(38)	110	-	-	-	72
Улучшение территорий	-	1 480	1 480	63	25	-	-	-	88
Услуги флота	96	-	96	(91)	28	-	-	-	(63)
Элиминация	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ЛСР. Базовые материалы	3 788	1 736	5 524	298	216	-	-	-	514
ЛСР. Бетон	768	192	960	(44)	4	-	-	-	(40)
Кирпич	2 695	18	2 713	551	238	-	-	-	789
Газобетон	2 182	23	2 205	768	105	-	-	-	873
Элиминация	-	-	-	-	1	-	-	-	-
ЛСР. Стеновые материалы	4 877	41	4 918	1 319	343	1	-	-	1 662
ЛСР. Краны	648	89	737	135	12	1	-	-	147
Элиминация	ı	(174)	(174)	16	-	ı	-	-	16
Строительные материалы	10 081	1 884	11 965	1 724	575	-	-	-	2 299
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Северо- Запад	30 008	882	30 890	8 138	153	-	351	_	8 642
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Москва	35 069	10	35 079	9 209	25	1	1 192	-	10 427
ЛСР. Недвижимость и Строительство - Урал	5 749	-	5 749	1 668	51	-	6	-	1 725
Элиминация	-	-	-	-	1	-	-	-	-
Недвижимость и Строительство	70 826	892	71 718	19 015	229	1	1 549	-	20 794
Прочие предприятия	595	-	595	-	224	1	-	-	224
Нераспределенные доходы и расходы	594	-	594	(2 877)	-	19	-	-	(2 858)
Выручка от предоставления транспортных услуг	3 051	-	3 051	-	-	-	-	-	-
Элиминация	-	(2 776)	(2 776)	(165)	-	-	-	-	(165)
Консолидированные данные	85 147	-	85 147	17 697	1 028	20	1 549	-	20 294

<sup>\*</sup> Скорректированная EBITDA: Результаты операционной деятельности + Амортизация – (Увеличение справедливой стоимости инвестиционной собственности – Уменьшение справедливой стоимости инвестиционной собственности) – (Увеличение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива – Уменьшение результата от операционной деятельности за счет списания изменения справедливой стоимости на момент выбытия актива) + Убытки от обесценения, признанные в отчетном периоде + Капитализированные проценты, отнесенные в себестоимость. Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО.