

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2025 года**

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой информации	3
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	10
Избранные пояснительные примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	12

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной консолидированной финансовой информации

Акционерам и Совету директоров
ПАО «ГК «Самолет»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности ПАО «ГК «Самолет» и его дочерних организаций, состоящей из консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 г., консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная консолидированная финансовая информация»).

Руководство ПАО «ГК «Самолет» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной консолидированной финансовой информации в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.



**НОВЫЕ ВЫЗОВЫ
НОВЫЕ РЕШЕНИЯ**

Вывод

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

Москаленко Ирина Владимировна
Партнер
Общество с ограниченной ответственностью
«Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

28 августа 2025 г.

Сведения об аудиторе

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.

Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 75.

Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (СРО ААС). Общество с ограниченной ответственностью «Центр аудиторских технологий и решений – аудиторские услуги» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 12006020327.

Сведения об организации

Наименование: ПАО «ГК «Самолет»

Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 25 июня 2018 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1187746590283.

Местонахождение: 143082, Россия, Московская обл., г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой Рощи, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком. 3.

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2025 года*

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Основные средства	11	8 376	7 937
Нематериальные активы	12	34 877	34 020
Инвестиционная недвижимость	24(b)	658	602
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	10 966	11 194
Прочие инвестиции	14	18 050	20 188
Авансы, выданные за приобретение земельных участков		454	471
Отложенные налоговые активы		26 738	30 044
Прочие внеоборотные активы		-	208
Внеоборотные активы		100 119	104 664
Запасы	15	558 925	527 860
Авансы выданные		66 182	67 700
Прочие инвестиции	14	7 308	6 095
Текущий налог на прибыль		1 935	1 788
Дебиторская задолженность	16	30 326	28 982
Затраты, связанные с заключением договоров с покупателями		2 275	3 038
Активы по договорам с покупателями	6	214 088	192 747
НДС к возмещению		1 397	1 890
Денежные средства и их эквиваленты		26 546	25 378
Активы для продажи	7(c)	-	980
Оборотные активы		908 982	856 458
Итого активов		1 009 101	961 122

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 539	1 539
Добавочный капитал		1 272	1 272
Нераспределенная прибыль		26 329	26 267
Итого собственный капитал, причитающийся собственникам Компании		29 140	29 078
Неконтролирующие доли участия		27 028	23 556
Итого собственного капитала		56 168	52 634
Обязательства			
Кредиты и займы	18	406 805	474 723
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	20	24 566	33 330
Обязательства по аренде	24	495	735
Резервы	19	4 825	4 429
Отложенные налоговые обязательства		38 325	44 314
Долгосрочные обязательства		475 016	557 531
Кредиты и займы	18	297 113	166 333
Торговая и прочая кредиторская задолженность	20	105 832	94 522
Обязательства по договорам с покупателями	6	41 631	56 160
Обязательства по аренде	24	383	573
Резервы	19	32 181	32 503
Текущий налог на прибыль		735	709
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		42	157
Краткосрочные обязательства		477 917	350 957
Итого обязательств		952 933	908 488
Итого собственного капитала и обязательств		1 009 101	961 122

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
Выручка	6	170 967	170 822
Себестоимость		(105 847)	(109 032)
Валовая прибыль		65 120	61 790
Коммерческие расходы	7(a)	(7 885)	(8 929)
Административные расходы	7(b)	(8 316)	(9 059)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	684	548
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	(111)	(284)
Прочие доходы	7(c)	2 723	539
Прочие расходы	7(c)	(1 920)	(2 109)
Результаты операционной деятельности		50 295	42 496
Финансовые доходы	8	4 498	2 998
Финансовые расходы	8	(52 349)	(39 447)
Чистые финансовые расходы		(47 851)	(36 449)
Прибыль до налогообложения		2 444	6 047
Расход по налогу на прибыль	10	(601)	(1 329)
Прибыль за отчетный период		1 843	4 718
Общий совокупный доход за отчетный период		1 843	4 718
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся:			
Собственникам Компании		497	1 864
Держателям неконтролирующих долей		1 346	2 854
		1 843	4 718
Базовая и разведенная прибыль на акцию, руб.	17	8,2	31,1

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 28 августа 2025 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Акиньшина А.Н.



Финансовый директор

Голубничая Н.В.



Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2025 года		1 539	1 272	26 267	29 078	23 556	52 634
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	497	497	1 346	1 843
Операции с собственниками Компании							
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	17(d)	-	-	(444)	(444)	804	360
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	17(d)	-	-	9	9	2 955	2 964
Выбытие дочерних компаний, не являющихся бизнесами	17(d)	-	-	-	-	(161)	(161)
Выплата дивидендов неконтролирующим долям	17(d)	-	-	-	-	(1 472)	(1 472)
Итого операций с собственниками		-	-	(435)	(435)	2 126	1 691
Остаток на 30 июня 2025 года		1 539	1 272	26 329	29 140	27 028	56 168

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2024 года		1 539	1 272	14 418	17 229	19 110	36 339
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	1 864	1 864	2 854	4 718
Операции с собственниками Компании							
Выкуп собственных акций	17(с)	-	-	(2 179)	(2 179)	-	(2 179)
Продажа собственных акций	17(с)	-	-	11 106	11 106	-	11 106
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	17(d)	-	-	(541)	(541)	(945)	(1 486)
Приобретение дочерних компаний, не являющихся бизнесами	17(d)	-	-	-	-	880	880
Итого операций с собственниками		-	-	8 386	8 386	(65)	8 321
Остаток на 30 июня 2024 года		1 539	1 272	24 668	27 479	21 899	49 378

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года*
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		1 843	4 718
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		1 780	597
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	13	-	(624)
Доля в (прибыли)/убытке от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(380)	76
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	13	(305)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	12	111	284
Эффект от экономии эскроу, признанный в выручке	6	(27 806)	(20 855)
Резерв под обесценение авансов выданных	7(с)	1 329	1 021
Финансовые доходы	8	(4 498)	(2 998)
Финансовые расходы	8	52 349	39 447
Расход по налогу на прибыль	10	601	1 329
Потоки денежных средств от операционной деятельности до учета изменений оборотного капитала и резервов		25 024	22 995
<i>Изменение:</i>			
Запасов		(25 200)	(96 061)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(69 372)	(124 413)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(18 219)	62 828
Резервов		(164)	(2 077)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности, до уплаты налога на прибыль и процентов		(87 931)	(136 728)
Налог на прибыль уплаченный		(3 431)	(6 402)
Проценты уплаченные		(24 878)	(15 357)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности		(116 240)	(158 487)

* Некоторые суммы не согласуются с консолидированным промежуточным сокращенным отчетом о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, поскольку отражают произведенные корректировки, подробная информация о которых представлена в Примечании 4(в).

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Проценты полученные		1 631	1 867
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	-	(268)
Приобретение дочерних предприятий как бизнеса за вычетом имеющихся у них денежных средств	23	-	427
Приобретение основных средств, инвестиционной недвижимости и нематериальных активов		(3 282)	(2 643)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имеющихся у них денежных средств	7(с)	3 535	-
Предоставление займов		(790)	(3 811)
Погашение займов		2 770	4 097
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		3 864	(331)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам		(503)	(293)
Привлечение заемных средств и поступления от размещения облигаций		168 209	225 236
Погашение заемных средств и облигаций		(53 144)	(68 095)
Продажа собственных акций	17(с)	-	11 106
Выкуп собственных акций	17(с)	-	(3 614)
Операции с неконтролирующими долями участия	17(d)	-	(7 350)
Выплата дивидендов держателям неконтролирующих долей	17(d)	(1 018)	-
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		113 544	156 990
Нетто изменение денежных средств и их эквивалентов			
		1 168	(1 828)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		25 378	21 824
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня		26 546	19 996

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12–36, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1. Отчитывающееся предприятие	13	15. Запасы	23
2. Основы учета	13	16. Дебиторская задолженность	24
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	17. Собственный капитал	24
4. Изменение существенных принципов учетной политики	14	18. Кредиты и займы	25
5. Операционные сегменты	15	19. Резервы	26
6. Выручка	17	20. Торговая и прочая кредиторская задолженность	27
7. Операционные расходы	18	21. Условные активы и обязательства	27
8. Финансовые доходы и расходы	20	22. Финансовые инструменты	28
9. Вознаграждения работникам	20	23. Объединение бизнесов	31
10. Расход по налогу на прибыль	20	24. Аренда	32
11. Основные средства	21	25. Операции со связанными сторонами	33
12. Нематериальные активы и гудвил	21	26. Операции с партнерами, владеющими неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями	35
13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	22	27. События после отчетной даты	35
14. Прочие инвестиции	22	28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	36

1. Отчитывающееся предприятие

(a) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (далее — «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 143082, Московская область, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул. Липовой роши, д. 1, к. 3, помещ. 18, ком.3.

Среднесписочная численность сотрудников по состоянию на 30 июня 2025 года составляет 6 770 человек (31 декабря 2024: 7 631 человек).

По состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2024 года акционерами Группы являются физические и юридические лица, конечная контролирующая сторона отсутствует.

Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 25.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в Москве и Московской области, в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, а также в других регионах Российской Федерации.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказывают влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран ввели санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет на предоставление резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте и зачисление резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения на осуществление выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам и ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Группа продолжает оценивать влияние данных событий и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

2. Основы учета

(a) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», не содержит всех сведений и данных, подлежащих раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2024 г.

(b) Допущение о непрерывности деятельности

Настоящая сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством Группы, исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности Группы, и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке. При анализе Группа принимала во внимание все риски и неопределенности, включая влияние отмены программы массовой льготной ипотеки и сохранения высокой ключевой ставки ЦБ РФ, а также доступные источники финансирования по состоянию на дату анализа, в том числе планируемые к раскрытию счета эскроу и невыбранные лимиты по кредитным линиям.

Чистый отток денежных средств по операционной деятельности в размере 116 240 млн руб. в первом полугодии 2025 года и в размере 158 487 млн руб. в первом полугодии 2024 года является следствием специфики отражения операций по проектному финансированию. При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности банку по проектному финансированию и, соответственно, не учитывается в составе чистого потока

денежных средств по операционной деятельности. Если бы при раскрытии счетов эскроу Группа полностью получала денежные средства на расчетные счета, а впоследствии погашала бы банку задолженность по проектному финансированию, то чистый отток денежных средств по операционной деятельности составил бы 43 113 млн руб. за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (6 месяцев 2024 года: 99 310 млн руб.), а чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности, составил бы 40 417 млн руб в первом полугодии 2025 года (6 месяцев 2024 года: 97 813 млн руб.).

(с) Функциональная валюта

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

3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» 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 в процессе применения положений учетной политики, и ключевые источники неопределенности в оценках не отличаются существенно от тех, которые были использованы при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

Оценка справедливой стоимости

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

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.

4. Изменение существенных принципов учетной политики

(а) Новые стандарты и поправки к действующим стандартам

Учетная политика, принятая при составлении консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствует политике, применявшейся при составлении консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 г., за исключением указанных ниже поправок, вступивших в силу с 1 января 2025 г. и за исключением изменения представления, раскрытого в пункте (б) ниже.

В 2025 году Группа впервые применила приведенные поправки, но они не оказали существенного влияния на ее консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность:

- Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»

Группа не применяла досрочно какие-либо стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для промежуточных и/или годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2025 г. или после этой даты.

(b) Изменение представления сравнительных данных

В консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, а также в промежуточной сокращенной финансовой отчетности за 6 месяцев 2025 года в соответствии с отраслевой практикой Группа изменила представление обязательств по судебным разбирательствам, связанных с исполнением договоров долевого участия, отразив их в составе строки «Обязательства по договорам с покупателями» отчета о финансовом положении, также отразив изменения по таким обязательствам в составе изменений кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями, отчета о движении денежных средств. Группа внесла соответствующие изменения в сравнительную информацию за 6 месяцев 2024 года. Соответствующим образом были скорректированы показатели строк «Изменение кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями» и «Изменение резервов» на 4 612 млн руб. в составе операционной деятельности консолидированного отчета о движении денежных средств.

5. Операционные сегменты

Группа выделяет следующие отчетные сегменты в зависимости от региона, к которому относится деятельность: Москва и Московская область, Санкт-Петербург и Регионы. Операционные результаты операционных сегментов по МСФО регулярно анализируются руководством с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов.

млн руб. За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по группе	
	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года	2025 года	2024 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	121 491	146 807	20 975	13 809	142 466	160 616
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	16 462	2 513	175	18	16 637	2 531
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	3 116	3 156	-	-	3 116	3 156
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	3 379	1 229	-	-	3 379	1 229
Выручка от продажи земельных участков	3 091	-	-	-	3 091	-
Прочая выручка	2 142	2 950	136	340	2 278	3 290
Итого выручка по договорам с покупателями	149 681	156 655	21 286	14 167	170 967	170 822
Межсегментная выручка	240	144	-	-	240	144
Итого сегментная выручка	149 921	156 799	21 286	14 167	171 207	170 966
Себестоимость продаж	(90 569)	(100 537)	(15 352)	(8 495)	(105 921)	(109 032)
Обесценение инвестиционной недвижимости, гудвила и нематериальных активов	(111)	20	-	(304)	(111)	(284)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	684	548	-	-	684	548
Прочие доходы	2 631	299	92	240	2 723	539
Прочие расходы	(1 525)	(1 851)	(395)	(258)	(1 920)	(2 109)
Результат деятельности сегмента	61 031	55 278	5 631	5 350	66 662	60 628
Финансовые доходы	6 343	4 234	163	93	6 506	4 327
Финансовые расходы	(46 182)	(36 307)	(8 175)	(4 469)	(54 357)	(40 776)

млн руб.	Москва и Московская область		Санкт-Петербург и Регионы		Итого по группе	
	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
По состоянию на						
Активы сегмента*	864 799	831 855	172 382	155 562	1 037 181	987 417
Обязательства сегмента	805 833	779 851	174 599	154 517	980 432	934 368
Запасы	467 261	446 683	92 245	81 592	559 506	528 275

* Все инвестиции, учитываемые методом долевого участия, относятся к сегменту Москва и Московская область.

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Выручка		
Общая выручка сегментов	171 207	170 966
Межсегментная выручка	(240)	(144)
Консолидированная выручка	170 967	170 822
Себестоимость		
Себестоимость продаж	(105 921)	(109 032)
Межсегментная себестоимость	74	-
Консолидированная себестоимость	(105 847)	(109 032)
Финансовые доходы		
Общие финансовые доходы отчетных сегментов	6 506	4 327
Проценты по выданным займам	(2 008)	(1 329)
Консолидированные финансовые доходы	4 498	2 998
Финансовые расходы		
Общие финансовые расходы отчетных сегментов	(54 357)	(40 776)
Проценты по полученным займам	2 008	1 329
Консолидированные финансовые расходы	(52 349)	(39 447)
Прибыль за год		
Общий результат отчетных сегментов	66 662	60 628
Межсегментная выручка	(240)	(144)
Межсегментная себестоимость	74	-
Нераспределенные на сегменты коммерческие и административные расходы	(16 201)	(17 988)
Финансовые доходы	4 498	2 998
Финансовые расходы	(52 349)	(39 447)
Расходы по налогу на прибыль	(601)	(1 329)
Консолидированная прибыль за год	1 843	4 718

Активы	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Общие активы отчетных сегментов	1 037 181	987 417
Исключение межсегментных нефинансовых активов	(581)	(415)
Исключение межсегментных финансовых активов	(27 499)	(25 880)
Консолидированные активы	1 009 101	961 122
Обязательства		
Общие обязательства отчетных сегментов	980 432	934 368
Исключение межсегментных обязательств	(27 499)	(25 880)
Консолидированные обязательства	952 933	908 488
Запасы		
Общий баланс запасов сегментов	559 506	528 275
Межсегментные приобретения	(581)	(415)
Консолидированные запасы	558 925	527 860

6. Выручка

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	142 466	160 616
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	16 637	2 531
Выручка ресурсоснабжающих, сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ в течение времени	3 116	3 156
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	3 379	1 229
Выручка от продажи земельных участков	3 091	-
Прочая выручка	2 278	3 290
	170 967	170 822

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой выручку от реализации недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%, а также выручку от реализации социальных объектов, передаваемых городу на возмездной основе.

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени, представляет собой реализацию недвижимости по договорам долевого участия («ДДУ»), заключенным в соответствии с Федеральным Законом 214-ФЗ, главным образом реализацию жилых помещений.

В выручке за 6 месяцев 2025 года была признана сумма в размере 61 091 млн руб. в отношении погашения обязательства по договорам с покупателями, отраженного по состоянию на 31 декабря 2024 года (в выручке за 6 месяцев 2024 года в отношении обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года: 68 443 млн руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2025 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 122 004 млн руб. (142 524 млн руб. после 30 июня 2024 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода в размере 190 353 млн руб. (на 30 июня 2024 года 195 482 млн руб.). Оставшуюся часть обязательств по договорам с покупателями Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

На 30 июня 2025 года Группа признала активы по договорам в сумме 214 088 млн руб. (на 31 декабря 2024 года 192 747 млн руб.), относящиеся к правам Группы на вознаграждение за выполненные работы по договорам с покупателями недвижимости, расчеты по которым осуществляются с использованием счетов эскроу.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков в Москве и Московской области, в размере 1 356 млн руб. (6 месяцев 2024 года: 2 075 млн руб.).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 18). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2025 года, составила 27 806 млн руб. (6 месяцев 2024 года: 20 855 млн руб.).

Остаток денежных средств на эскроу-счетах не учитываемый в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов — участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. По состоянию на 30 июня 2025 года остаток таких средств составил 326 470 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 324 485 млн руб.).

В первом полугодии 2025 года и 2024 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

В течение первого полугодия 2025 года Группа продолжила программы по компенсации кредитным организациям части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 4 776 млн руб. в первом полугодии 2025 года (5 379 млн руб. в первом полугодии 2024 года).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В первом полугодии 2025 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с уточнением строительных затрат по проектам. Пересмотр бюджетов не оказал существенного влияния на степень завершенности и не потребовал перспективной корректировки накопленной выручки.

7. Операционные расходы

(a) Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Рекламные расходы	4 394	5 254
Оплата труда персонала	1 564	2 084
Содержание офисов и цифровых платформ	669	833
Социальные отчисления	326	372
Прочее	932	386
	7 885	8 929

(b) Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Оплата труда персонала	3 281	3 917
Социальные отчисления	992	1 037
Консультационные услуги	878	1 074
Амортизация	856	432
Лицензии, права доступа и программное обеспечение	532	578
Аренда и амортизация актива в форме права пользования	248	279
Коммунальные и эксплуатационные расходы	67	136
Прочее	1 462	1 606
	8 316	9 059

(c) Прочие доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Прочие доходы		
Доходы от выбытия дочерних компаний	2 044	254
Доходы от аренды	206	178
Штрафы, пени, неустойки	197	63
Списание кредиторской задолженности	96	-
Прочие	180	44
	2 723	539
Прочие расходы		
Резерв под обесценение авансов выданных	1 329	1 021
Штрафы, пени, неустойки	182	258
Налоги	141	259
Благотворительность	50	136
Прощение долга	-	82
Прочие	218	353
	1 920	2 109

В первом полугодии 2025 года Группа завершила сделку по продаже дочерней компании ООО «Клиентский Сервис», являющейся одной из крупнейших платформ в сфере технологических решений для девелоперов и управляющих компаний, и признала доход от выбытия в сумме 691 млн руб. Денежное вознаграждение составило 1 500 млн руб.

Также Группа потеряла контроль над ЗПИФ «Самолет. Инвестиции в недвижимость», классифицированным ранее как дочерняя компания, в результате реализации 100% паев за денежное возмещение в сумме 2 007 млн руб. Доход от выбытия составил 1 111 млн руб.

Финансовый результат от выбытия прочих дочерних компаний составил 242 млн руб. На 30 июня 2025 года денежный приток, полученный Группой, по данным сделкам составил 28 млн руб.

8. Финансовые доходы и расходы

млн руб.

Финансовые доходы

Доход от займов выданных
Процентный доход по депозитам
Прочее

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2025 года	2024 года
2 947	1 712
1 046	1 174
505	112
4 498	2 998

млн руб.

Финансовые расходы

Процентный расход по кредитам и облигациям, за исключением
эффекта от экономии эскроу
Эффект экономии по эскроу
Эффект от дисконтирования долгосрочных обязательств
Ожидаемые кредитные убытки
Прочее

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2025 года	2024 года
20 488	15 989
26 915	18 326
3 988	2 897
386	407
572	1 828
52 349	39 447

В дополнение к процентным расходам по кредитам и облигациям, отраженным за 6 месяцев 2025 года, проценты в сумме 28 817 млн руб. (за 6 месяцев 2024 года: 14 648 млн руб.) были капитализированы в стоимость объектов незавершенного строительства и нематериальных активов.

9. Вознаграждения работникам

млн руб.

Оплата труда персонала
Отчисления в социальные фонды

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2025 года	2024 года
11 191	15 709
2 614	3 241
13 805	18 950

10. Расход по налогу на прибыль

Группа признает налог на прибыль, основываясь на наилучшей оценке руководства средневзвешенной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применена в текущем полном финансовом году. Данная ставка применяется к прибыли до налогообложения.

млн руб.

Текущий налог на прибыль за отчетный период
Возникновение и восстановление временных разниц

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2025 года	2024 года
3 312	3 354
(2 711)	(2 025)
601	1 329

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 финансовой отчетности.

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, составляла 25% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 22%).

11. Основные средства

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Здания и сооружения	4 477	4 788
Офисное оборудование	841	959
Основные средства в аренде	510	535
Машины и оборудование	232	250
Прочие	73	23
Незавершенное строительство	2 243	1 382
	8 376	7 937

12. Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Права на земельные участки	19 508	19 241
Внутренние разработки	14 993	14 403
Гудвил	376	376
	34 877	34 020

Права на земельные участки представляют собой права на земельный банк, освоение которого будет осуществляться в рамках адресной программы «Развитие застроенных территорий в Санкт-Петербурге». Группа имеет преимущественное право на заключение договоров аренды земельного участка / предоставления земельного участка в собственность для осуществления жилой застройки на участках, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством. Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для определения справедливой стоимости идентифицированных нематериальных активов в разрезе каждого будущего проекта и запасов в разрезе очередей. Для перевода прав на земельные участки в состав Запасов, по оценке на 30 июня 2025 года, Группе необходимо понести расходы на передачу благоустроенных жилых помещений гражданам в сумме 3 347 млн руб.

В первом полугодии 2025 года Группа продолжила собственные разработки внутренних ИТ-сервисов, программного обеспечения, мобильных приложений и прочих ИТ продуктов, которые активно используются в процессе строительства. Было закапитализировано новых собственных разработок на 1 030 млн руб., а также закуплено лицензий и прочего заимствованного ПО на 755 млн руб. Амортизация была начислена линейным методом и составила 1 084 млн руб. за первое полугодие 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года было признано обесценение на 523 млн руб. по нескольким ИТ-разработкам ввиду низкой вероятности бизнес-эффекта. В течение первого полугодия 2025 года дополнительное обесценение составило 111 млн руб. Факторов, свидетельствующих о необходимости восстановления ранее признанного обесценения, не выявлено.

Гудвил и нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования тестируются на предмет обесценения ежегодно по состоянию на 31 декабря и когда обстоятельства указывают на то, что их балансовая стоимость может быть обесценена. Обесценение определяется путем оценки возмещаемой стоимости каждой ЕГДС, на которую распределены данные активы.

13. Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

млн руб.	2025 года	2024 года
на 1 января	11 194	11 804
Приобретения	2 044	268
Эффект от вклада земли другими участниками, оцененной по справедливой стоимости	-	624
Дооценка инвестиции на момент выбытия в дочернюю компанию	305	-
Доля в прибыли	380	(76)
Выбытия	(2 957)	(1 316)
на 30 июня	10 966	11 304

Движения за 6 месяцев 2025 года:

В марте 2025 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Щаповском поселении в Новой Москве Группа вошла в совместный проект с партнером, доля Группы в котором составила 75% стоимостью 2 044 млн руб. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие.

В январе и в мае 2025 года Группа получила контроль над компаниями, ранее учитываемыми в качестве совместных предприятий, и отразила это как приобретение активов. На дату получения контроля Группой была проведена переоценка выбывающих долей в совместных предприятиях по справедливой стоимости. Возникший доход от переоценки в сумме 305 млн руб. признан в составе доходов от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия. Справедливая стоимость выбывших долей в компаниях, по которым был получен контроль, составила 2 957 млн. руб.

Движения за 6 месяцев 2024 года:

В марте 2024 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Рязановском поселении в Новой Москве Группа вошла в состав участников общества ООО СЗ «Самолет-Девятское» совместно с партнером. В результате доля Группы стоимостью 206 млн руб. (полностью оплачена денежными средствами) в уставном капитале общества составила 50%. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в имущество обществ. В результате был отражен эффект в сумме 624 млн руб. в качестве дохода от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия. На текущий момент Группа не имеет фактического контроля над значимой деятельностью общества и классифицировала свое участие в нем как совместное предприятие.

В январе 2024 года Группа реализовала опцион (см. Примечание 14) и выкупила до 100% долю в проекте по комплексной застройке территории в г. Москве и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в ассоциированное предприятие в сумме 232 млн руб.

В мае 2024 года Группа получила контроль над строительным проектом, находящимся на ранней стадии реализации, и классифицировала данное приобретение как приобретение актива. Группа отразила выбытие инвестиции в совместное предприятие в сумме 1 316 млн руб.

Прочие инвестиции в совместные предприятия в первом полугодии 2024 года составили 62 млн руб., оплачены денежными средствами.

14. Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные		
Займы выданные	17 892	19 896
Прочие	118	252
Долгосрочные депозиты	40	40
Итого внеоборотные прочие инвестиции	18 050	20 188
Оборотные		
Займы выданные	7 308	6 095
Итого оборотные прочие инвестиции	7 308	6 095

Займы выданные

Займы предоставлены главным образом связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролирующие доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданных с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2025 года 19% (31 декабря 2024 года: 19%). Новые займы текущего периода выданы под средневзвешенную номинальную ставку 18%.

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 22(b).

15. Запасы

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство	194 103	170 771
Капитализированные расходы на земельные участки, находящиеся на стадии получения разрешительной документации	210 754	193 454
Капитализированные расходы на земельные участки, имеющие разрешительную документацию	147 880	158 428
Готовая продукция и товары для перепродажи	4 258	3 701
Прочие	1 930	1 506
	558 925	527 860

Незавершенное строительство

Незавершенное строительство состоит из стоимости затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, а также активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и расходов на расселение. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2025 года, Группа приобрела земельные участки путем приобретения контроля над другими компаниями в рамках сделок, классифицированных как приобретение активов, на общую сумму 7 149 млн руб. (6 месяцев 2024: 3 206 млн руб.). Неконтролирующая доля участия Партнеров по данным сделкам составила 2 955 млн руб. (31 декабря 2024 года: 2 719 млн руб.).

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2025 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 28 817 млн руб. по эффективной ставке 24% годовых (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2024 года: 14 648 млн руб. по эффективной ставке 15% годовых), и списала в себестоимость реализации 4 124 млн руб. (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2024 года: 2 269 млн руб.).

Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату, применяя следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 22–30% (2024: 22%–30%).

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года существенной суммы обесценения не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18).

16. Дебиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Торговая дебиторская задолженность	5 981	4 144
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	1 383	1 070
Торговая дебиторская задолженность от связанных сторон	235	343
Прочая дебиторская задолженность	8 928	8 411
Прочая дебиторская задолженность от связанных сторон	3 648	3 625
Итого финансовые активы	20 175	17 593
Актив в отношении будущей экономии от эскроу	10 151	11 389
Итого нефинансовые активы	10 151	11 389

В состав прочей дебиторской задолженности входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчетам с бюджетом.

Информация о подверженности Группы кредитному риску в связи с финансовыми активами отражена в Примечании 22(b).

17. Собственный капитал

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года состоял из 61 579 358 полностью оплаченных обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 руб. каждая.

(b) Дивиденды

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды акционерам Группы.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 60 689 014 штуки в первом полугодии 2025 года (первое полугодие 2024: 59 904 774 штуки). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в первом полугодии 2025 года и первом полугодии 2024 года составила 8,2 руб. и 31,1 руб., соответственно.

В первом полугодии 2025 года Группа не выкупала и не продавала собственные акции. На отчетную дату у Группы имелось собственных акций в количестве 890 344 штук (31 декабря 2024 года: 890 344 штук).

В первом полугодии 2024 года Группа выкупила собственные акции в количестве 491 104 штуки номинальной стоимостью 25 руб. за штуку за вознаграждение в сумме 2 179 млн руб. (оплачено 1 875 млн руб. на отчетную дату), а также реализовала ранее выкупленные акции в количестве 3 363 532 штук на общую сумму 11 106 млн руб. (оплачено 11 106 млн руб. на отчетную дату).

(d) Изменение неконтролирующих долей

В первом полугодии 2025 года Группа увеличила долю в дочерних компаниях без изменения контроля на 444 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля в них снизилась на 21 млн руб., а доп. эмиссия одной из дочерних компаний привела к увеличению неконтролирующей доли на 825 млн руб.

Приобретения дочерних предприятий, не являющихся бизнесами, привело к увеличению капитала на 9 млн руб., неконтролирующая доля в них составила 2 955 млн руб. Выбытие дочернего предприятия привело к выбытию неконтролирующей доли Группы на 161 млн руб.

Дивиденды держателям неконтролирующих долей за 6 месяцев 2025 года составили 1 472 млн руб., из которых 1 018 млн руб. были выплачены. Невыплаченная часть отражена в составе кредиторской задолженности (Примечание 20).

В первом полугодии 2024 года Группа провела докапитализацию дочерней компании, доля владения которой составляет 50%. В результате докапитализации неконтролирующая доля была увеличена на 300 млн руб. В отчетном периоде Группа в том числе приобрела 2,5% долей в дочернем предприятии без изменения контроля за 1 486 млн руб., в результате чего неконтролирующая доля уменьшилась на 1 245 млн руб. Также в течение первого полугодия 2024 года Группа получила контроль над совместным предприятием без изменения долей. Вследствие данного события увеличение неконтролирующей доли составило 880 млн руб. (Примечание 13).

18. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Все виды финансирования привлечены в рублях.

Действующие на отчетную дату кредитные договоры включают ограничительные условия финансового и нефинансового характера. Изменение условий ведения деятельности и факторов, влияющих на финансовое положение и финансовые результаты Группы, в будущем может оказывать влияние на выполнение ограничительных условий.

Основные условия привлечения финансирования

млн руб.	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2025 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2024 года	
		Долгосрочные	Краткосрочные	Долгосрочные	Краткосрочные
Облигации	2025–2029	46 600	40 407	68 991	18 935
Обязательства по цифровым финансовым активам	2025–2026	-	3 031	-	-
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(а))	2026–2027	1 119	12 581	640	14 050
Банковские кредиты	2025–2029	21 914	26 407	17 158	19 509
Проектное финансирование*	2025–2036	270 325	178 983	316 371	75 105
Проектное финансирование**	2029	42 179	2 556	42 383	2 516
Проектное финансирование***	2025–2030	23 192	32 080	27 875	35 354
Займы, полученные от совместных предприятий	2025–2028	1 457	280	1 286	337
Займы полученные от третьих сторон	2025–2026	19	788	19	527
Итого кредиты и займы		406 805	297 113	474 723	166 333

*Группа привлекает проектное финансирование для строительства своих проектов под переменную процентную ставку, зависящую от объемов средств дольщиков на счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку и льготную ставку, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств, размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,01%. Базовая ставка определяется в каждом кредитном договоре и может быть как фиксированной, так и плавающей, рассчитываемой от ключевой ставки ЦБ РФ. В 2025 году ключевая ставка ЦБ РФ находилась в диапазоне 20%–21% (за 6 месяцев 2024 года: 16%).

** В 2023 году Группа привлекла финансирование для приобретения Группы Компаний «МИЦ».

*** Группа привлекает финансирование для возмещения затрат по приобретению долей в уставных капиталах обществ, которые будут заниматься проектной деятельностью, затрат на покупку земельных участков под проекты Группы и других затрат, связанных с финансированием строительства.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 357 387 по состоянию на 30 июня 2025 г. Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные финансовые и

нефинансовые ограничительные условия, предусмотренные условиями кредитных договоров, в том числе поддерживать некоторые финансовые коэффициенты на определенном уровне. Группа ожидает, что ограничительные условия по данным кредитным договорам будут соблюдаться в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты в рамках принятой практики взаимодействия с банками-кредиторами. В случае изменения условий ведения деятельности в будущем, оказывающих влияние на выполнение ограничительных условий, Группа приложит все усилия с целью недопущения нарушения ограничительных условий, в том числе, в случае необходимости, проведет переговоры с банками-кредиторами о возможном пересмотре условий соглашений, получении писем, подтверждающих отсутствие у банков-кредиторов намерения по досрочному истребованию задолженности.

Выпуск и погашение облигаций и цифровых финансовых активов

В феврале 2025 года Группа досрочно погасила облигационный заем серии БО-П11 на сумму 13,6 млрд руб. из 20 млрд руб. всего выпуска, а также запустила программы частичного выкупа 4 выпусков облигаций серий БО-П12, БО-П13, БО-П14, БО-П15 на сумму 10 млрд руб., совокупный объем погашения составил 2,2 млрд руб. В июне Группа также частично погасила облигационный заем серии БО-П01 на сумму 613 млн руб.

В апреле 2025 года Группа провела размещение нового выпуска 3-летних облигаций БО-П16 на сумму 3 млрд руб. со ставкой купона 25,5%. В июне 2025 года Группа провела размещение нового выпуска 4-летних облигаций БО-П18 на сумму 15 млрд руб. со ставкой купона 24,0%.

Также в апреле Группа разместила 3 выпуска краткосрочных цифровых финансовых активов на общую сумму 3 млрд руб. Процентная ставка составила от 24,75% до 25,75%.

(а) Обеспечения

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года обеспечением по банковским кредитам было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 123 538 млн руб. и 120 293 млн руб. соответственно;
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 133 806 млн руб. и 115 591 млн руб. соответственно;
- права требования по договору займа на общую сумму 13 658 млн руб. и 10 839 млн руб. соответственно;
- чистые активы дочерних предприятий, акции и доли участия которых предоставлены в залог (включая внутригрупповые остатки), которые в общей сумме составили 107 487 млн руб. и 96 293 млн руб. соответственно.

19. Резервы

млн руб.

	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Резерв на завершение строительства	22 049	22 587
Резерв под расселение	14 603	13 824
Резерв под судебные иски	227	394
Резерв под налоговые риски	127	127
Итого	37 006	36 932

20. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	24 566	33 330
	24 566	33 330
Краткосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	86 857	72 358
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки	12 847	16 430
Кредиторская задолженность перед банками	2 444	3 162
Кредиторская задолженность по выплате дивидендов	454	-
Кредиторская задолженность по судебным делам	18	103
Прочие налоги к уплате	3 212	2 469
	105 832	94 522

Долгосрочная кредиторская задолженность включает оставшиеся платежи со сроком погашения от 1 до 11 лет и продисконтированные при первоначальном признании по ставке от 9,1% до 21,1%, за земельные участки, приобретенные в предыдущих периодах, а также задолженность со сроком погашения 10 лет, продисконтированную при первоначальном признании по ставке 18,8% за земельные участки и инвестиции в совместные предприятия, которые будут составлять земельный банк Группы, приобретенные в 2025 году.

21. Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока недоступны 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, нанесенным 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

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах. По оценке Руководства существует вероятность успешного оспаривания предъявленных претензий, и Группа не понесет существенных убытков в дополнение к уже отраженным в составе резервов по судебным разбирательствам (см. Примечание 19).

(c) Налоговые риски

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды.

В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации требований налогового законодательства, целей совершения операций и ценообразования в них, экономической обоснованности понесенных расходов, уменьшающих налогооблагаемую прибыль. Существует риск, что налоговые органы могут не согласиться с некоторыми из подходов или методами признания доходов и расходов во времени или распределения между проектами, что может привести к дополнительным существенным претензиям со стороны налоговых органов.

Также в НК РФ не определен закрытый перечень документов, которые могут быть истребованы должностными лицами налогового органа, осуществляющими мероприятия налогового контроля. Налоговые органы могут попытаться запросить расширенный список документов, обосновывающих понесенные расходы, помимо имеющихся в распоряжении Компании основных документов.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Кроме того налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы независимо от проверки трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы, однако размер такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценен. Помимо этого, в налоговое законодательство были внесены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями, такие как концепция бенефициарного собственника доходов, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. С учетом существующей практики, в случае если налоговые органы выявят факты несоблюдения поставщиками налогового законодательства, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые в конечном итоге могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками, невозможно ввиду многообразия подходов по определению суммы возможного нарушения налогового законодательства, однако сумма может быть существенной.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее трактовка этих положений налоговыми и судебными органами может быть иной в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции.

Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству Группа несет ответственность за качество строительных работ в течение одного года с момента дня передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года.

22. Финансовые инструменты

(a) Справедливая стоимость

Справедливая стоимость займов выданных, дебиторской задолженности, учитываемых по амортизированной стоимости, относится к Уровню 3 и рассчитывается исходя из приведенной стоимости ожидаемого платежа с применением ставки дисконтирования, скорректированной на риск для каждого контрагента, по состоянию на отчетную дату. Справедливая стоимость финансовых активов Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, определяется исключительно в целях раскрытия и существенно не отличается от их балансовой величины по состоянию на 31 декабря 2024 года и 30 июня 2025 года.

По состоянию на 30 июня 2025 года справедливая стоимость кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки (относится к Уровню 3) была на 524 млн руб. выше балансовой стоимости (31 декабря 2024 года: на 2 518 млн руб. ниже балансовой стоимости); справедливая стоимость облигаций (относится к Уровню 1) по состоянию на 30 июня 2025 года была ниже их балансовой стоимости на 4 306 млн руб. (31 декабря 2024 года: ниже балансовой стоимости на 12 345 млн руб.); справедливая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой процента ниже рыночной на 30 июня 2025 года была на 1 638 млн руб. ниже их балансовой стоимости (31 декабря 2024 года: на 4 929 млн руб. ниже их

балансовой стоимости); справедливая стоимость кредитов и займов, ставка договоров по которым зависит от ключевой ставки ЦБ РФ, существенно не отличается от балансовой стоимости.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости.

Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости

Группа предоставляет денежные средства в основном связанным сторонам (Примечание 25), которые в соответствии с договоренностями с собственниками Группы должны погашаться в согласованные сроки, или партнерам в девелоперских проектах (Примечание 26). По данным контрагентам Группа оценивает ожидаемые кредитные риски на индивидуальной основе, исходя из оценки финансового положения соответствующего контрагента и вероятности возможных потерь.

Торговая дебиторская задолженность

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или подрядчика. Торговая дебиторская задолженность анализируется в разрезе следующих групп:

Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны

Основная часть дебиторской задолженности от юридических лиц представляет собой задолженность по реализации тепло-/электроэнергии ресурсоснабжающих компаний Группы третьим и связанным сторонам, включая муниципальные учреждения. Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет добросовестности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты, действующие в Группе.

В целях анализа дебиторская задолженность распределяется между категориями кредитного качества, а в случае возникновения просрочек по оплате все существенные контрагенты выводятся на контроль Комитета по Дебиторской Задолженности.

Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

Прочая дебиторская задолженность

В прочей дебиторской задолженности отражены в основном расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам и выставленным претензиям, а также другие индивидуально несущественные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств.

Активы по договору

Активы по договору представляют собой главным образом права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями, расчеты с которыми ведутся с использованием счетов эскроу. В связи с тем, что при использовании счетов эскроу денежные средства в Группу не поступают до завершения строительства объектов, к активам по договорам с покупателями при расчете обесценения применяется кредитный риск банка, в котором открыты счета эскроу покупателей объектов недвижимости.

Размер кредитных убытков активов по договорам оценивается как несущественный в связи с тем, что средства аккумулируются на счетах эскроу в кредитных учреждениях с рейтингами от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА», а также частично застрахованы в рамках государственной программы страхования вкладов.

По состоянию на 30 июня 2025 года активы по договорам с покупателями, не обеспеченные денежными средствами, находящимися на счетах эскроу, составляют около 6% от общей суммы активов по договорам с покупателями (по состоянию на 31 декабря 2024 года: 0,4%). Сумма активов по договорам к погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты составляет 10 778 млн руб. на 30 июня 2025 года.

Денежные средства и их эквиваленты, активы по договору и дебиторская задолженность

По состоянию на 30 июня 2025 года денежные средства и их эквиваленты размещались в крупных российских банках, имеющих рейтинг от AAA до A+ согласно рейтинговому агентству АО «АКРА». В связи с этим Группа считает ожидаемые кредитные убытки несущественными.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов и активов по договору, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года:

30 июня 2025 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	73	-	-	73
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	6 156	(46)	1%	6 110
	Высокий	-	66	(33)	50%	33
	Дефолт	-	323	(323)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 554	(171)	11%	1 383
	Низкий	-	12 656	(81)	1%	12 575
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	2	(1)	50%	1
	Дефолт	-	565	(565)	100%	-
Активы по договору (эскроу)	Низкий	От AAA- до A+	200 223	-	-	200 223
Активы по договору (рассрочка)	Средний	-	13 865	-	-	13 865
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	25 842	(642)	2%	25 200
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	26 546	-	-	26 546
Всего финансовые активы и активы по договору			287 871	(1 862)	1%	286 009
31 декабря 2024 года млн руб.	Уровень риска	Внешний рейтинг по АКРА	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	247	-	-	247
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая связанные стороны	Низкий	-	4 250	(30)	1%	4 220
	Высокий	-	41	(21)	51%	20
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Дефолт	-	15	(15)	100%	-
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	Средний	-	1 256	(186)	15%	1 070
	Низкий	-	12 111	(109)	1%	12 002
Прочая дебиторская задолженность	Высокий	-	67	(33)	49%	34
Активы по договору	Дефолт	-	582	(582)	100%	-
Активы по договору	Низкий	От AAA- до A+	192 747	-	-	192 747
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Средний	-	26 724	(733)	3%	25 991
Денежные и приравненные к ним средства	Низкий	От AAA- до A+	25 378	-	-	25 378
Всего финансовые активы и активы по договору			263 418	(1 709)	1%	261 709

Основные контрагенты Группы не имеют внешних кредитных рейтингов, оценка ожидаемых кредитных рисков по дебиторской задолженности и займам выданным основывается на внутреннем кредитном рейтинге, присваиваемым каждой категории кредитного качества, на которые распределяются финансовые активы. Распределение по категориям осуществляется, основываясь на анализе финансовой отчетности контрагентов, истории взаимодействия и расчетов с контрагентами, истории участия контрагентов в судебных делах и прочих доступных факторах риска.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности — это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Группа существенно не изменила свою оценку риска ликвидности по сравнению с выводами, сделанными на основании анализа, проведенного при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

(d) Договоры финансовой гарантии, заключенные Группой

По состоянию на 30 июня 2025 года Группа имела ряд договоров финансовой гарантии, заключенных с кредитными организациями в отношении обязательств связанных сторон в общей балансовой сумме 30 505 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 22 555 млн руб.). Максимальная недисконтированная сумма выплат на 30 июня 2025 года согласно договорам может составить 78 745 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 30 июня 2025 года 49 197 млн руб. (31 декабря 2024 года: 73 515 млн руб., в том числе в течение 12 месяцев после 31 декабря 2024 года 50 332 млн руб.). По оценкам руководства Группы вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

23. Объединение бизнесов

Приобретение банка

В феврале 2024 года Группа завершила приобретение 100% доли участия в ООО «СМЛТ Банк».

Интеграция банка в обслуживание потоков Группы позволит повысить эффективность банка и, соответственно, Группы за счет дополнительного процентного и комиссионного доходов.

На основании предварительного распределения покупной цены был признан гудвил в размере 226 млн руб., который отражает синергетический эффект от интеграции ООО «СМЛТ Банк» в бизнес Группы, а также стратегическое значение приобретения для дальнейшего роста и укрепления рыночных позиций Группы.

Приобретение Группой ООО «СМЛТ Банк» не оказало существенного влияния на выручку и прибыль Группы за период. Если бы датой приобретения было 1 января 2024 года, показатели выручки и прибыли Группы также существенно бы не изменились.

Ниже обобщается информация о возмещении, переданном для осуществления данной сделки, и о признанных суммах в отношении приобретенных активов и принятых обязательств по состоянию на дату приобретения.

(i) Переданное возмещение

На дату приобретения справедливая стоимость переданного возмещения составила 1 454 млн руб.

млн руб.

Денежные средства уплаченные	(1 454)
Денежные средства полученные с покупкой	1 881
Чистый приток денежных средств от приобретения дочерней компании	427

(ii) Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

На дату приобретения идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства были следующими:

млн руб.	ООО «СМЛТ Банк»
Внеоборотные активы	94
Основные средства	41
Прочие внеоборотные активы	53
Оборотные активы	1 882
Текущий налог на прибыль	1
Денежные средства и их эквиваленты	1 881
Долгосрочные обязательства	(748)
Кредиты и займы	(653)
Отложенные налоговые обязательства	(4)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(90)
Итого справедливая стоимость чистых идентифицируемых активов	1 228

Гудвил

Гудвил, признанный в результате приобретения ООО «СМЛТ Банк», был рассчитан следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость переданного возмещения	1 454
Справедливая стоимость идентифицируемых чистых активов	(1 228)
Гудвил	226

24. Аренда

(a) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует офисные помещения, земельные участки и оборудование.

Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представляются в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будет осуществляться строительство, включены в состав запасов.

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Остаток на 1 января 2025 года	534	978
Амортизационные отчисления за период	(14)	(8)
Признание в составе себестоимости	-	(80)
Поступления активов в форме права пользования	12	299
Прекращение признания активов в форме права пользования	(22)	-
Остаток на 30 июня 2025 года	510	1 189

млн руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Остаток на 1 января 2024 года	244	1 438
Амортизационные отчисления за период	(88)	(95)
Признание в составе себестоимости	-	(108)
Поступления активов в форме права пользования	119	40
Прекращение признания активов в форме права пользования	(24)	-
Остаток на 30 июня 2024 года	251	1 275

Обязательства по долгосрочной аренде

млн руб.	Балансовая стоимость на					
	Номинальная ставка процента	Год погашения	30 июня 2025 года		31 декабря 2024 года	
			Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	9,65%–24,2%	2025–2033	495	383	735	573

млн руб.	2025 года	2024 года
Обязательства по аренде на 1 января	1 308	1 062
Новые договоры	311	159
Процентный расход	36	75
Оплата	(481)	(269)
Оплата за изменение условий договора	(22)	(24)
Изменение договора	(274)	20
Обязательства по аренде на 30 июня	878	1 023

(b) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендодателя

Группа сдает в аренду инвестиционную недвижимость стоимостью 658 млн руб. по состоянию на 30 июня 2025 года (31 декабря 2024 года: 602 млн руб.), включая земельные участки на 50 млн руб. (31 декабря 2024 года: 38 млн руб.) и коммерческую недвижимость на 608 млн руб. (31 декабря 2024 года: 564 млн руб.), принадлежащую Группе на праве собственности. Все договоры аренды с позиций арендодателя классифицируются как операционная аренда. Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на отчетную дату и на 31 декабря 2024 года существенно не отличается от ее балансовой стоимости.

25. Операции со связанными сторонами

(a) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, включая выплаты по программе долгосрочного вознаграждения составило 830 млн руб. (6 месяцев 2024 года: 1 121 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, составило 37 млн руб. (6 месяцев 2024 года: 53 млн руб.).

(b) Операции с прочими связанными сторонами (не совместные предприятия)

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2025 года	2024 года	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	280	2 027	13 919	13 900
Займы, полученные от прочих связанных сторон	(78)	(61)	(1 255)	(1 185)
Выручка от строительных и доходы от прочих услуг	575	629	1 395	2 072
Расходы от прочих услуг	(183)	(1 992)	(5 302)	(4 966)

В качестве прочих связанных сторон Группа рассматривает компании, связанные через старший руководящий персонал.

В первом полугодии 2025 года Группа выдала займы в размере 280 млн руб. связанным сторонам по процентным ставкам, соответствующим рыночному уровню на срок 3–6 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2025 года 21,98% (31 декабря 2024 года: 21,63%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 280 млн руб. (31 декабря 2024 года: 13 973 млн руб.). Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 149 млн руб. (31 декабря 2024 года: 156 млн руб.).

В первом полугодии 2025 года связанные стороны досрочно погасили долгосрочные займы в размере 18 млн руб., а также начисленные проценты в размере 183 млн руб. Восстановление ранее признанного дисконта в отношении процентной ставки долгосрочных займов в размере 1 млн руб. Группа отразила в составе отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе (31 декабря 2024 года: 2 млн руб.).

Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили 1 449 млн руб. за 6 месяцев 2025 года (400 млн руб. за 6 месяцев 2024 года).

Номинальная стоимость облигаций, приобретенных связанными сторонами, по состоянию на 30 июня 2025 года составила 376 млн руб. (на 31 декабря 2024 года: 527 млн руб.).

Также Группа приобретает услуги в основном коммерческого характера от связанных сторон.

(c) Операции с совместными предприятиями

млн руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2025 года	2024 года	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	359	912	5 525	5 891
Займы, полученные от совместных предприятий	(94)	(94)	(1 737)	(1 623)
Деятельность генерального подрядчика	2 881	1 016	3 649	3 221

В первом полугодии 2025 года Группа выдала займы в размере 359 млн руб. совместным предприятиям сроком на срок от года до 4 лет. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2025 года 14,99% (31 декабря 2024 года: 16,80%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 359 млн руб. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 59 млн руб.

В первом полугодии 2025 года совместные предприятия досрочно погасили займы в размере 34 млн руб.

Процентные доходы по займам, выданным совместным предприятиям, составили 1 028 млн руб. за 6 месяцев 2025 года (330 млн руб. за 6 месяцев 2024 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за первое полугодие 2025 года составила 2 881 млн руб. (первое полугодие 2024 года: 1 016 млн руб.).

26. Операции с партнерами, владеющими неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Займы, выданные партнерам	5 756	6 200
Авансы, полученные от партнеров	(130)	(130)
	5 626	6 070

В первом полугодии 2025 года Группа выдала займы в размере 152 млн руб. партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями на срок 1–6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2025 года 14,27% годовых (31 декабря 2024 года: 15,28%). Ожидаемые кредитные убытки по займам составили 435 млн руб.

27. События после отчетной даты

В июле 2025 года Группа полностью погасила облигационный заем серии БО-П12 на сумму 15 млрд руб., а также разместила выпуск цифровых финансовых активов на 500 млн руб. со ставкой 22,5%.

28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Руководство Группы представило информацию о скорректированных показателях прибыли и чистого долга, так как эти показатели используются руководством при оценке финансовых результатов деятельности и положения Группы, в связи с чем руководство полагает, что их представление является уместным.

Скорректированные показатели прибыли и скорректированные показатели чистого долга не являются установленными показателями для оценки финансовых результатов и положения согласно МСФО. Соответственно, порядок расчета указанных показателей, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименных показателей, применяемому другими предприятиями.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		1 843	4 718
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов		1 780	597
Плюс: финансовые расходы	8	52 349	39 447
Минус: финансовые доходы	8	(4 498)	(2 998)
Плюс: расход по налогу на прибыль	10	601	1 329
Показатель EBITDA		52 075	43 093
Плюс: капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	4 124	2 269
Плюс: Обесценение инвестиционной недвижимости и нематериальных активов	12	111	284
Плюс: переменное вознаграждение, признанное в выручке		1 204	7 902
Скорректированный показатель EBITDA		57 514	53 548

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы	18	703 918	641 056
Минус: банковские кредиты (проектное финансирование)	18	(549 315)	(499 604)
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(26 546)	(25 378)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		128 057	116 074

Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей

Кредиты и займы	18	703 918	641 056
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(26 546)	(25 378)
Минус: остатки на счетах эскроу покупателей Группы	6	(326 470)	(324 485)
Скорректированный чистый долг за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей		350 902	291 193

Отношение скорректированного чистого долга за минусом денежных средств и средств на счетах эскроу покупателей к скорректированному показателю EBITDA за 12 месяцев, закончившихся на соответствующую дату

3,10 **2,67**