

Группа Джи-групп

**Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная),
и Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке**

**По состоянию на 30 июня 2026 года и за 6 месяцев,
закончившихся на указанную дату**

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении (неаудированный)	1
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (неаудированный)	2
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале (неаудированный)	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств (неаудированный)	4

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (неаудированной)

1	Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности	6
2	Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	6
3	Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	7
4	Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций	8
5	Информация по сегментам	8
6	Расчеты и операции со связанными сторонами	11
7	Инвестиционная недвижимость	13
8	Авансы выданные под строительство	14
9	Инвестиции	14
10	Запасы	15
11	Торговая и прочая дебиторская задолженность	15
12	Активы по договорам с покупателями	16
13	Денежные средства и их эквиваленты	17
14	Аккредитивы	18
15	Капитал	18
16	Кредиты и займы	19
17	Торговая и прочая кредиторская задолженность	20
18	Выручка	21
19	Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж	22
20	Финансовые доходы и расходы	22
21	Условные и договорные обязательства	23
22	Раскрытие информации о справедливой стоимости	24
23	События после окончания отчетного периода	26

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращённой финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров Акционерного общества «Джи-групп»

Вступление

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

Объем обзорной проверки

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

Вывод

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

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

Рушев Антон Андреевич



Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций № 21906104760, действует от имени аудиторской организации на основании доверенности №77 АД 9328948 от 25 марта 2025 года

АО «Кэпт»

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

Москва, Россия

28 августа 2026 года

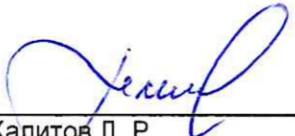
Группа Джи-групп

**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
(неаудированный)**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства		3 394	3 389
Активы в форме права пользования		525	487
Инвестиционная недвижимость	7	16 693	16 260
Нематериальные активы		347	333
Гудвил		76	76
Инвестиции	9	875	526
Инвестиции в ассоциированные компании		9	9
Отложенные налоговые активы		4 549	3 493
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	479	413
Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости и основных средств	8	62	35
Итого внеоборотные активы		27 009	25 021
Оборотные активы			
Запасы	10	44 083	39 951
Авансы, выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	8	5 179	4 493
Торговая и прочая дебиторская задолженность	11	5 507	8 751
Активы по договорам с покупателями	12	12 545	7 423
Налог на добавленную стоимость к возмещению		580	551
Предоплата по текущему налогу на прибыль		-	-
Инвестиции	9	609	1 020
Денежные средства и их эквиваленты	13	3 403	2 972
Денежные средства, ограниченные в использовании	13	13	4
Аккредитивы	14	-	39
Итого оборотные активы		71 919	65 204
ИТОГО АКТИВЫ		98 928	90 225
КАПИТАЛ			
Уставный капитал		50	50
Нераспределенная прибыль		24 378	25 646
Капитал, относимый на собственников		24 428	25 696
Неконтролирующая доля участия		188	614
ИТОГО КАПИТАЛ		24 616	26 310
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	32 379	35 102
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	3 160	2 771
Отложенные налоговые обязательства		2 115	1 964
Обязательства по аренде		453	417
Резервы под обязательства и отчисления		1 052	873
Итого долгосрочные обязательства		39 159	41 127
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	26 149	14 088
Торговая и прочая кредиторская задолженность	17	8 704	8 354
Обязательства по текущему налогу на прибыль		75	96
Обязательства по аренде		166	171
Резервы под обязательства и отчисления		59	79
Итого краткосрочные обязательства		35 153	22 788
ИТОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		74 312	63 915
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		98 928	90 225

Утверждено и подписано 28 августа 2026 г.


Халитов Л. Р.
Генеральный директор


Хусаинова Т. С.
Директор по финансам

Примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (неаудированный)**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Выручка	18	14 799	17 328
Себестоимость продаж	19	(8 423)	(11 222)
Валовая прибыль		6 376	6 106
Коммерческие и административные расходы	19	(3 071)	(2 607)
Доход от продажи инвестиционной недвижимости		207	-
Себестоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(121)	-
Доход от переоценки инвестиционной недвижимости		364	924
Прибыль от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		8	30
Убыток от выбытия основных средств		(5)	(36)
Прочие доходы		59	130
Прочие расходы		(27)	(273)
Операционная прибыль		3 790	4 274
Финансовые доходы	20	400	754
Финансовые расходы	20	(5 477)	(5 734)
Убыток от курсовых разниц, нетто		(4)	(1)
Прибыль от выбытия дочерних компаний		3	-
Убыток до налогообложения		(1 288)	(707)
Возмещение по налогу на прибыль		449	98
УБЫТОК ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД		(839)	(609)
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ РАСХОД ЗА ОТЧЕТНЫЙ ПЕРИОД		(839)	(609)
Убыток, относимый на:			
- собственников Организации		(479)	(413)
- неконтролирующую долю участия		(360)	(196)
Убыток за отчетный период		(839)	(609)
Итого совокупный расход, относимый на:			
- собственников Организации		(479)	(413)
- неконтролирующую долю участия		(360)	(196)
Итого совокупный расход за отчетный период		(839)	(609)

Примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп**Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале (неаудированный)**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	Приходящиеся на собственников Организации			Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
		Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал, принадлежащий собственникам		
Остаток на 1 января 2025 г.		50	26 317	26 367	237	26 604
Убыток за отчетный период		-	(413)	(413)	(196)	(609)
Общий совокупный расход за отчетный период		-	(413)	(413)	(196)	(609)
Дивиденды, распределенные за отчетный период	15	-	(999)	(999)	(517)	(1 516)
Прочие операции с собственниками	15	-	(384)	(384)	-	(384)
Получение контроля над дочерними компаниями		-	-	-	(9)	(9)
Остаток на 30 июня 2025 г.		50	24 521	24 571	(485)	24 086
Остаток на 1 января 2026 г.		50	25 646	25 696	614	26 310
Убыток за отчетный период		-	(479)	(479)	(360)	(839)
Общий совокупный расход за отчетный период		-	(479)	(479)	(360)	(839)
Дивиденды, распределенные за отчетный период	15	-	(828)	(828)	(127)	(955)
Прочие операции с собственниками	15	-	102	102	-	102
Получение контроля над дочерними компаниями		-	-	-	1	1
Выбытие дочерних компаний		-	-	-	(3)	(3)
Изменение неконтролирующей доли участия		-	(63)	(63)	63	-
Остаток на 30 июня 2026 г.		50	24 378	24 428	188	24 616

Примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
(неаудированный)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Денежные потоки от операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(1 288)	(707)
Корректировки:			
Амортизация		199	156
Убыток от выбытия основных средств		5	36
Финансовые доходы	20	(400)	(754)
Финансовые расходы	20	5 477	5 734
Переоценка инвестиционной недвижимости	7	(364)	(924)
Обесценение основных средств и запасов		15	3
Прибыль от изменения оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	9, 11	(8)	(30)
Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	19	64	15
Безвозмездная передача имущества		4	-
Убыток от продажи инвестиционной недвижимости		(86)	-
Прочие неденежные корректировки		(30)	(67)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменений оборотного капитала		3 588	3 462
(Увеличение)/уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности и авансов выданных	8, 11	(1 761)	1 163
Увеличение активов по договорам с покупателями	12	(4 682)	(5 344)
Увеличение запасов	10	(3 780)	(2 466)
Уменьшение аккредитивов		39	483
(Увеличение)/уменьшение денежных средств, ограниченных в использовании	13	(9)	31
(Увеличение)/уменьшение прочих активов		(29)	181
Уменьшение торговой и прочей кредиторской задолженности	17	(2 029)	(1 962)
Изменения в оборотном капитале		(12 251)	(7 914)
Налог на прибыль уплаченный		(477)	(1 100)
Проценты уплаченные		(3 218)	(2 485)
Чистая сумма денежных средств, использованных в операционной деятельности*		(12 358)	(8 037)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение основных средств		(112)	(285)
Поступления от продажи основных средств		15	22
Приобретение нематериальных активов		(41)	(58)
Приобретение инвестиционной недвижимости		(243)	(181)
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости		149	-
Выдача займов и ценных бумаг		(333)	(762)
Погашение займов и ценных бумаг		401	419
Проценты полученные		202	335
Чистая сумма денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		38	(510)

Примечания 1-23 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Группа Джи-групп
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
(неаудированный)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Привлечение кредитов и займов	16	14 166	21 935
Погашение кредитов и займов	16	(2 190)	(11 404)
Поступления от размещения облигаций		2 000	1 500
Погашение облигаций	16	(600)	(500)
Погашение цифровых финансовых активов	16	-	(57)
Погашение по затратам, связанным с привлечением кредитов и займов	16	(160)	-
Выплаты по арендным обязательствам		(161)	(122)
Дивиденды, уплаченные собственникам Организации	15	(377)	(1 184)
Дивиденды, уплаченные неконтролирующей доле участия	15	(142)	(517)
Прочие операции с собственниками	15	215	(66)
Прочие финансовые поступления		-	148
Чистая сумма денежных средств от финансовой деятельности		12 751	9 733
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		431	1 186
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	13	2 972	3 024
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13	3 403	4 210

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 9 363 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 5 943 млн руб.).

1 Общие сведения о Группе Джи-групп и ее деятельности

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии со стандартами финансовой отчетности МСФО по состоянию на 30 июня 2026 г. и за 6 месяцев, закончившихся на указанную дату, для АО «Джи-групп» (далее – «Организация») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых – «Группа» или «Группа Джи-групп»).

Организация была учреждена в соответствии с законодательством Российской Федерации как общество с ограниченной ответственностью 1 сентября 2017 г. и ведет свою деятельность на территории Российской Федерации. 19 февраля 2021 г. была зарегистрирована реорганизация Организации в форме преобразования в акционерное общество.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. сторона, обладающая конечным контролем, отсутствует. Основными акционерами по состоянию на отчетную дату являются Гильфанов Ильфат Рашитович и Гильфанов Альберт Рашитович, каждому из которых принадлежит по 49,15% акций.

Основная деятельность. Основными видами деятельности Группы в Российской Федерации являются строительство и девелопмент объектов жилой и коммерческой недвижимости, объектов инфраструктуры, оказание девелоперских услуг за вознаграждение на рынке жилой и коммерческой недвижимости.

Группа получает доходы от продажи объектов жилой и коммерческой недвижимости, сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости и прочих услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации, преимущественно в Республике Татарстан, г. Санкт-Петербург, г. Москва, Самарской области (г. Тольятти), Республике Башкортостан (г. Уфа), Свердловской области (г. Екатеринбург), Пермском крае (г. Пермь), Нижегородской области (г. Нижний Новгород) и Республике Дагестан (г. Махачкала).

Юридический адрес и место ведения хозяйственной деятельности. Дочерние компании, входящие в Группу, зарегистрированы в Российской Федерации и в Республике Казахстан. Юридический адрес Организации: 420053, Российская Федерация, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Журналистов, зд. 62Б, помещение 21.

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

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

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

2 Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность (продолжение)

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 консолидированная промежуточная сокращенная 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.

Курсы основных иностранных валют составили на 30 июня 2026 г. 77,7539 руб. за 1 доллар США (78,2267 руб. на 31 декабря 2025 г.) и 88,6472 руб. за 1 евро (92,0938 руб. на 31 декабря 2025 г.).

3 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Основа подготовки финансовой отчетности. Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г., подготовленной в соответствии со стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Отдельные примечания включены в данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность с целью объяснить события и операции, которые являются существенными для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы с момента последней годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2025 г. и за год, закончившийся указанной датой.

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная) не включает разделы, информация по которым подлежит раскрытию в соответствии с МСФО, однако которые в значительной степени дублируют информацию, раскрытую в прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетности за 2025 г. В частности, настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность (неаудированная) не содержит детализацию строк консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, которые существенно не изменились в сумме или по составу.

3 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (продолжение)

Руководство считает, что информация в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности раскрыта в достаточной мере, чтобы не вводить в заблуждение ее пользователей при условии, что она будет использоваться совместно с прошедшей аудит консолидированной финансовой отчетностью Группы за 2025 г. и соответствующими примечаниями.

Основные бухгалтерские оценки и суждения. Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки постоянно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Оценки и суждения, используемые Группой при подготовке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствовали оценкам и суждениям, сделанным в годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

Функциональная валюта и валюта представления отчетности. Валютой представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы и функциональной валютой большинства дочерних организаций Группы, за исключением дочерних организаций, расположенных за пределами Российской Федерации, является российский рубль.

Существенные положения учетной политики. Если иное не указано ниже, при составлении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группой применялись те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

Реклассификация. В течение отчетного периода Группа изменила презентацию данных по операционным сегментам. В частности, были перераспределены финансовые расходы между Сегментом 1, Сегментом 2 и Прочим сегментом. Также были перераспределены коммерческие и административные расходы между всеми сегментами. Показатели за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., были пересчитаны в соответствии с формой представления расходов в текущем отчетном периоде.

4 Применение новых или пересмотренных стандартов и интерпретаций

Новые стандарты и изменения к действующим стандартам, вступившие в силу с 1 января 2026 года, не оказали существенного влияния на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы. Кроме того, руководство Группы не ожидает, что изменения к действующим стандартам, выпущенные в 2026 году до даты подписания данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, окажут существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5 Информация по сегментам

Операционные сегменты представляют собой компоненты, осуществляющие хозяйственную деятельность, при этом они могут генерировать выручку или могут быть связаны с расходами, операционные результаты сегментов регулярно анализируются руководителем, отвечающим за операционные решения, и для операционных сегментов имеется отдельная финансовая информация. Лица, отвечающие за операционные решения, представлены директорами сегментов коммерческой и жилой недвижимости, Советом Директоров и Генеральным директором Группы.

5 Информация по сегментам (продолжение)

(а) Описание продукции и услуг, от реализации которых каждый отчетный сегмент получает выручку

Группа осуществляет деятельность в рамках трех основных операционных сегментов:

- Сегмент 1 – представлен деятельностью, связанной с жилой недвижимостью (кроме индивидуального жилищного строительства);
- Сегмент 2 – представлен деятельностью, связанной с коммерческой недвижимостью;
- Сегмент 3 – представлен деятельностью, связанной с индивидуальным жилищным строительством;
- Прочие – представлен прочей деятельностью.

(б) Факторы, которые руководство использует для определения и оценки отчетных сегментов

Сегменты Группы являются стратегическими бизнес-единицами, ориентированными на различных клиентов и управляемыми по отдельности. Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг информации о прибыли или убытке указанных подразделений. Для целей принятия решений используются только показатели сегментной прибыли или убытка, так как руководство считает, что эта информация является наиболее значимой при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО.

(в) Информация о прибыли или убытке отчетных сегментов

Информация по отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	12 805	1 780	158	56	14 799
В течение времени:	9 189	42	31	53	9 315
выручка по договорам долевого участия	8 785	-	-	-	8 785
выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства	-	-	30	-	30
выручка от прочей деятельности	404	42	1	53	500
В момент времени:	3 616	1 738	127	3	5 484
выручка от продажи недвижимости	3 584	-	126	-	3 710
Арендный доход	28	1 738	1	-	1 767
Доходы от прочей реализации	4	-	-	3	7
Себестоимость продаж	(7 500)	(708)	(213)	(2)	(8 423)
Валовая прибыль	5 305	1 072	(55)	54	6 376
Финансовые доходы	160	29	50	161	400
Финансовые расходы	(4 276)	(863)	(127)	(211)	(5 477)
Чистая прибыль/(убыток)	(457)	257	(207)	(432)	(839)
EBITDA	3 148	951	(139)	(285)	3 675

Группа Джи-групп**Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (неаудированной)**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5 Информация по сегментам (продолжение)

Информация по отчетным сегментам за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., приводится в таблице ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Выручка, в том числе:	14 957	1 553	756	62	17 328
<i>В течение времени:</i>	12 743	47	470	59	13 319
<i>выручка по договорам долевого участия</i>	12 476	-	-	-	12 476
<i>выручка от продажи недвижимости в части индивидуального-жилищного строительства</i>	-	-	470	-	470
<i>выручка от прочей деятельности</i>	267	47	-	59	373
<i>В момент времени:</i>	2 214	1 506	286	3	4 009
<i>выручка от продажи недвижимости</i>	2 179	-	286	-	2 465
<i>Арендный доход</i>	29	1 506	-	-	1 535
<i>Доходы от прочей реализации</i>	6	-	-	3	9
Себестоимость продаж	(9 958)	(924)	(322)	(18)	(11 222)
Валовая прибыль	4 999	629	434	44	6 106
Финансовые доходы	398	68	10	278	754
Финансовые расходы	(4 615)	(757)	(108)	(254)	(5 734)
Чистая прибыль/(убыток)	(1 257)	740	252	(344)	(609)
EBITDA	2 770	706	278	(215)	3 539

Сверка сегментного показателя, скорректированного убытка до учета процентов, налогов и амортизации (EBITDA) за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., к отчетности представлена ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Итого совокупный доход/(расход) за отчетный период	(457)	257	(207)	(432)	(839)
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	122	45	5	27	199
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(633)	179	(14)	66	(402)
Плюс: финансовые расходы	4 276	863	127	211	5 477
Минус: финансовые доходы	(160)	(29)	(50)	(161)	(400)
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости	-	(364)	-	-	(364)
Минус: убыток от курсовых разниц	-	-	-	4	4
EBITDA	3 148	951	(139)	(285)	3 675

5 Информация по сегментам (продолжение)

Сверка сегментного показателя, скорректированной прибыли до учета процентов, налогов и амортизации (EBITDA) за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., к отчетности представлена ниже:

	Сегмент 1	Сегмент 2	Сегмент 3	Прочие	Итого
Итого совокупный расход за отчетный период	(1 257)	740	252	(344)	(609)
Плюс: амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	91	24	5	36	156
Плюс: налог на прибыль и налог компаний на упрощенной системе налогообложения	(281)	177	(77)	116	(65)
Плюс: финансовые расходы	4 615	757	108	254	5 734
Минус: финансовые доходы	(398)	(68)	(10)	(278)	(754)
Минус: доход от переоценки инвестиционной недвижимости	-	(924)	-	-	(924)
Минус: убыток от курсовых разниц	-	-	-	1	1
EBITDA	2 770	706	278	(215)	3 539

(г) Сезонный характер деятельности

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

(д) Географическая информация

Выручка Группы была получена от операций на территории Российской Федерации.

(е) Крупнейшие клиенты

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., и 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г., крупных клиентов, на долю выручки которых приходится 10% и более от общей суммы выручки, не было.

6 Расчеты и операции со связанными сторонами

В категорию «Прочие связанные стороны» входят компании под контролем членов семьи Гильфановых, а также компании, находящиеся под контролем лиц, входящих в состав ключевого управленческого персонала.

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 30 июня 2026 г. представлены ниже:

	Акционеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Дебиторская задолженность	80	48	89
Кредиторская задолженность	(521)	(9)	(150)
Финансовые вложения	-	49	1 057

6 Расчеты и операции со связанными сторонами (продолжение)

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2025 г. представлены ниже:

	Аktionеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Дебиторская задолженность	9	89	264
Кредиторская задолженность	(77)	(15)	(341)
Финансовые вложения	-	72	921
Резерв по вознаграждениям	-	(239)	-

Остатки по операциям со связанными сторонами по состоянию на 30 июня 2026 г. представлены ниже:

	Аktionеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка	-	12	637
Себестоимость	-	-	(18)
Коммерческие и административные расходы	-	(2)	(84)
Прибыль от реализации основных средств	-	3	1
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	192	-
Дивиденды	(816)	(57)	-
Прочие операции с собственниками*	271	-	-
Прочие доходы	-	-	6

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.:

	Аktionеры	Ключевой управ- ленческий персонал	Прочие связанные стороны
Выручка	-	115	453
Коммерческие и административные расходы	-	(7)	(70)
Краткосрочное вознаграждение ключевого управленческого персонала	-	(216)	-
Дивиденды	(983)	(16)	-
Прочие операции с собственниками*	(385)	-	-

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости и активов с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. по кредитам, полученным Группой, поручительства и залоги имущества от связанных сторон отсутствуют.

7 Инвестиционная недвижимость

	2026 г.	2025 г.
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 1 января	16 049	13 538
Поступление	28	-
Выбытие	(121)	-
Перевод в основные средства	(12)	-
Перевод в запасы	-	(42)
Перевод из незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости	-	1 112
Перевод из основных средств	-	56
Перевод из запасов	-	14
Доход от переоценки по справедливой стоимости	364	924
Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости на 30 июня	16 308	15 602

Ниже представлено движение незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости:

	2026 г.	2025 г.
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 1 января	211	944
Поступление	174	216
Капитализированные затраты по привлеченным кредитам и займам	-	9
Перевод из запасов	-	4
Перевод в инвестиционную недвижимость	-	(1 112)
Стоимость незавершенного строительства в составе инвестиционной недвижимости на 30 июня	385	61

Оценка инвестиционной недвижимости производится на каждую отчетную дату по справедливой стоимости независимым оценщиком, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию, а также недавний опыт оценки объектов имущества аналогичного типа на территории Российской Федерации.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. существенное допущение было сделано в отношении доходного подхода для оценки крупных проектов Группы – была установлена ставка дисконтирования 16,47%-18,39% (на 31 декабря 2025 г.: 16,31%-17,87%).

По причине значительной неопределенности, связанной с оценкой будущих денежных потоков, руководство провело анализ чувствительности в отношении справедливой стоимости. Было определено, что если бы ставка дисконтирования изменилась на 1%, то балансовая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2026 г. должна была бы увеличиться на 604 млн руб. или уменьшиться на 558 млн руб. (на 31 декабря 2025 г.: увеличиться на 753 млн руб., уменьшиться на 695 млн руб.).

8 Авансы выданные под строительство

Авансы, выданные под строительство в составе внеоборотных активов

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Авансы, выданные под строительство инвестиционной недвижимости	42	2
Авансы, выданные под строительство и приобретение основных средств	37	40
Авансы, выданные на приобретение нематериальных активов	2	2
За вычетом резерва под обесценение	(19)	(9)
Итого авансы выданные	62	35

Авансы, выданные под строительство в составе оборотных активов

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Авансы, выданные под строительство жилой и коммерческой недвижимости, предназначенной для продажи	5 514	4 764
За вычетом резерва под обесценение	(335)	(271)
Итого авансы выданные	5 179	4 493

9 Инвестиции

Долгосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		983	525
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		(128)	(70)
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток			
Долевые финансовые инструменты	3	20	71
Итого долгосрочные инвестиции		875	526

9 Инвестиции (продолжение)

Краткосрочные инвестиции

	Уровень иерархии справедливой стоимости	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Инвестиции, учитываемые по амортизированной стоимости			
Займы выданные		655	1 121
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки		(46)	(101)
Итого краткосрочные инвестиции		609	1 020

По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. оценочная справедливая стоимость инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, приблизительно равна их балансовой стоимости.

10 Запасы

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Незавершенное строительство	36 960	31 552
Готовая продукция	7 397	8 592
Товары	71	70
Прочие запасы	10	44
Резерв под обесценение	(355)	(307)
Итого запасы	44 083	39 951

11 Торговая и прочая дебиторская задолженность

Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе внеоборотных активов

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия	479	413
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	479	413
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	479	413

11 Торговая и прочая дебиторская задолженность (продолжение)**Торговая и прочая дебиторская задолженность в составе оборотных активов**

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Дебиторская задолженность по договорам долевого участия и договорам купли-продажи недвижимости	4 175	6 946
Дебиторская задолженность по налогам и сборам	281	616
Дебиторская задолженность по аренде	175	220
Дебиторская задолженность учредителей	71	144
Дебиторская задолженность по агентским договорам	61	51
Прочая финансовая дебиторская задолженность	264	374
За вычетом оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки	(157)	(162)
Итого финансовые активы в составе дебиторской задолженности	4 870	8 189
Предоплата	686	621
За вычетом резерва под обесценение	(49)	(59)
Итого нефинансовые активы в составе дебиторской задолженности	637	562
Итого торговая и прочая дебиторская задолженность	5 507	8 751

12 Активы по договорам с покупателями

Группа признала следующие активы по договорам с покупателями:

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Оборотные активы, возникающие по договорам с покупателями	12 545	7 423
Итого активы по договорам с покупателями	12 545	7 423

Сумма договоров с использованием эскроу счетов, заключенных в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составила 12 246 млн руб. (в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 6 663 млн руб.). В связи с тем, что активы по договорам с покупателями возникают в рамках выполнения договоров долевого участия с использованием эскроу счетов, данные активы рассматриваются Группой в качестве обеспеченных.

13 Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Денежные средства на банковских счетах и в кассе	444	1 093
Депозиты до востребования	2 959	1 879
Итого денежные средства и их эквиваленты	3 403	2 972

Денежные средства, ограниченные в использовании, на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. представляют собой денежные средства, переданные в залог в целях обеспечения исполнения обязательств перед третьими лицами. По решению руководства Группы с согласия залогодателя данное ограничение может быть снято в любой момент времени при замене актива для обеспечения имеющихся у Группы обязательств либо в случае исполнения своих обязательств перед третьими лицами.

В таблице ниже представлен анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству:

		30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Остатки на банковских счетах и в кассе			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AAA(RU)	АКРА	305	853
AA(RU)	АКРА	102	112
BB(RU)	АКРА	24	-
AA+(RU)	АКРА	10	102
A+(RU)	АКРА	1	2
BB	Standard & Poor's	1	-
ruBBB+	Эксперт РА	1	-
BB-(RU)	АКРА	-	23
AA-(RU)	АКРА	-	1
Итого остатки на банковских счетах и в кассе		444	1 093
Остатки на депозитах до востребования			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AAA(RU)	АКРА	2 447	445
AA(RU)	АКРА	455	248
AA+(RU)	АКРА	50	1 183
ruA-	АКРА	7	3
Итого денежные средства и их эквиваленты		2 959	1 879
Денежные средства, ограниченные в использовании			
Рейтинг	Рейтинговое агентство		
AA+(RU)	АКРА	9	-
AA(RU)	АКРА	4	4
Итого денежные средства, ограниченные в использовании		13	4

13 Денежные средства и их эквиваленты (продолжение)

Остатки денежных средств на эскроу-счетах (справочно)

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Эскроу-счета	20 617	15 513

Не учитываемые в консолидированном отчете о финансовом положении Группы остатки денежных средств на эскроу-счетах представляют собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов, являющихся участниками долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет оплаты цены договора участия в долевом строительстве. Средства на эскроу-счетах размещены в уполномоченных банках с кредитными рейтингами A(RU), A+(RU), AA+(RU), AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА (на 31 декабря 2025 г.: в уполномоченных банках с рейтингом A+(RU), AA+(RU), AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА).

14 Аккредитивы

По состоянию на 30 июня 2026 г. аккредитивы у Группы отсутствуют. По состоянию на 31 декабря 2025 г. аккредитивы в сумме 39 млн руб. были открыты в банке с кредитным рейтингом AAA(RU) по данным рейтингового агентства АКРА с целью проектного финансирования строящихся объектов.

15 Капитал

По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. акционерный капитал Организации полностью оплачен и составляет 50 млн руб. Акционерный капитал разделен на 100 008 000 обыкновенных акций с номинальной стоимостью 0,5 рублей каждая. Каждая обыкновенная акция предоставляет право одного голоса.

Были начислены и выплачены следующие дивиденды, а также осуществлялись прочие операции с собственниками (Примечания 6, 11, 17):

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Кредиторская задолженность на 1 января	149	722
Дивиденды, распределенные в пользу собственников Группы	828	999
Дивиденды, распределенные в пользу неконтролирующей доли участия	127	517
Прочие операции с собственниками*	(102)	384
Дивиденды выплаченные	(519)	(1 701)
Денежные средства, полученные/(выплаченные) по прочим операциям с собственниками	215	(66)
Прочие неденежные изменения	(240)	-
Кредиторская задолженность на 30 июня	458	855

*Прочие операции с собственниками включают доходы, полученные собственниками в результате осуществления сделок купли-продажи объектов недвижимости с Группой на условиях, которые могут быть признаны нерыночными.

16 Кредиты и займы

Долгосрочные кредиты и займы

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Банковские кредиты	28 188	31 457
Облигационный заем	3 992	3 477
Займы полученные	199	168
Итого долгосрочные кредиты и займы	32 379	35 102

Краткосрочные кредиты и займы и краткосрочная часть долгосрочных кредитов

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Банковские кредиты	21 181	10 020
Облигационный заем	4 868	3 968
Займы полученные	100	100
Итого краткосрочные кредиты и займы	26 149	14 088
Итого кредиты и займы	58 528	49 190

В таблице ниже представлено движение по заемным средствам:

	Заемные средства
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 1 января 2026 г.	49 190
<i>Денежные изменения</i>	
Привлечение кредитов и займов	14 166
Погашение кредитов и займов, включая проценты	(4 713)
Размещение облигаций	2 000
Погашение облигаций	(600)
Погашение процентов по облигациям	(695)
Погашение по затратам, связанным с привлечением кредитов и займов	(160)
<i>Неденежные изменения</i>	
Начисление процентов по кредитам и займам	3 069
Затраты, связанные с привлечением кредитов и займов	160
Начисление процентов по облигациям	693
Зачет денежных средств по договорам долевого участия с задолженностью по кредитам с использованием эскроу-счетов	(4 178)
Изменение эффекта признания экономии от привлечения банковских кредитов по объектам, строительство которых ведется с использованием эскроу-счетов	(1 738)
Начисление процентных расходов, возникающих при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке	1 337
Прочие неденежные изменения	(3)
Обязательства, возникшие в результате финансовой деятельности, на 30 июня 2026 г.	58 528

16 Кредиты и займы (продолжение)

Банковские кредиты подлежат погашению до 31 марта 2036 г., средняя ставка на 30 июня 2026 г. составляет 10,68% годовых (на 31 декабря 2025 г.: 13,79% годовых). Кредиты и займы Группы выражены в рублях.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и 31 декабря 2025 г. справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличается от их балансовой стоимости.

17 Торговая и прочая кредиторская задолженность**Долгосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность**

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	669	689
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	669	689
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 491	2 082
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	2 491	2 082
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	3 160	2 771

Краткосрочная торговая и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2026 г.	31 декабря 2025 г.
Кредиторская задолженность перед поставщиками	2 644	3 233
Кредиторская задолженность перед учредителями	529	293
Кредиторская задолженность по агентским договорам	171	167
Прочая кредиторская задолженность	916	899
Итого финансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	4 260	4 592
Обязательства по договорам с покупателями	3 575	2 572
Авансы полученные	347	478
Резерв по вознаграждениям	245	535
Резерв по отпускам	213	177
Кредиторская задолженность перед поставщиками	64	-
Итого нефинансовая кредиторская задолженность в составе торговой и прочей кредиторской задолженности	4 444	3 762
Итого торговая и прочая кредиторская задолженность	8 704	8 354

18 Выручка

Анализ выручки по категориям представлен в таблице ниже:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Выручка по договорам с покупателями	13 032	15 793
Фиксированные платежи по договорам операционной аренды	1 195	996
Переменные платежи по договорам операционной аренды, не зависящие от индекса или ставки	572	539
Итого выручка	14 799	17 328

Расшифровка выручки по договорам с покупателями:

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.
Выручка по договорам долевого участия	8 785	12 476
Выручка от продажи недвижимости в части индивидуально-жилищного строительства	30	470
Выручка от прочей деятельности	500	373
Итого выручка, признанная в течение периода	9 315	13 319
Выручка от продажи недвижимости	3 710	2 465
Выручка от прочей деятельности	7	9
Итого выручка, признанная в определенный момент времени	3 717	2 474
Итого выручка по договорам с покупателями	13 032	15 793

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием эскроу-счетов, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной процентной ставки в сравнении с базовой, предусмотренной кредитными соглашениями. Величина экономии, учтенной в составе выручки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., составила 1 176 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 1 721 млн руб.).

19 Коммерческие и административные расходы, себестоимость продаж

	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2025 г.
Расходы на оплату труда и иные выплаты работникам	1 047	839
Расходы на маркетинг и рекламу	368	358
Расходы по агентским договорам	289	258
Страховые взносы	256	147
Налоги и иные платежи в бюджет	219	141
Амортизация	139	110
Государственные пошлины	90	64
Консультационные и информационные услуги	81	82
Увеличение резерва по обесценению нефинансовых активов	69	15
Расходы по обслуживанию программного обеспечения и офисной техники	63	62
Расходы по услугам управляющей компании	61	34
Вознаграждение аудитора, оценщика и депозитария	47	48
Расходы по краткосрочным договорам аренды	36	73
Расходы на командировки	34	34
Расходы на обучение персонала	29	36
Прочее	243	306
Итого коммерческие и административные расходы	3 071	2 607

Основную часть строки «Себестоимость продаж» составляют затраты по услугам генеральных подрядчиков в рамках договоров по строительству недвижимости. Также в состав строки включены затраты по расходам на оплату труда, коммунальным услугам, услугам охраны, газо- и электроснабжения.

Расходы на оплату труда за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2026 г., включенные в состав строк «Себестоимость продаж» и «Коммерческие и административные расходы», с учетом страховых взносов составили 1 696 млн руб. (за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 г.: 1 335 млн руб.).

20 Финансовые доходы и расходы

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых доходов:

	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2025 г.
Процентные доходы по депозитам	166	331
Процентные расходы по амортизации дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности	128	158
Процентные доходы по займам выданным	92	112
Хеджирование процентных ставок	14	153
Итого финансовые доходы, признанные в составе прибыли или убытка	400	754

20 Финансовые расходы и доходы (продолжение)

В таблице ниже представлена расшифровка финансовых расходов:

	Прим.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2026 г.	За 6 месяцев закончившихся 30 июня 2025 г.
Процентные расходы по кредитам и займам	16	3 069	2 618
Процентные расходы, возникающие при признании кредитов с использованием эскроу-счетов по рыночной ставке	16	1 337	1 967
Процентные расходы по облигациям	16	693	850
Затраты, связанные с привлечением кредитов и займов		160	119
Процентные расходы по аренде		61	101
Процентные расходы по коммерческим кредитам		25	25
Процентные расходы по амортизации дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности		22	59
Процентные расходы по цифровым финансовым активам	16	-	4
Прочие процентные расходы		110	-
Итого финансовые расходы		5 477	5 743
За вычетом процентов капитализированных в инвестиционную недвижимость	7	-	(9)
Итого финансовые расходы, признанные в составе прибыли или убытка		5 477	5 734

21 Условные и договорные обязательства

В отчетном периоде не было существенных изменений статуса судебных разбирательств, условных налоговых обязательств, вопросов охраны окружающей среды, по сравнению с описанием, представленным в консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2025 г.

Активы в залоге и активы, ограниченные в использовании. По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. у Группы были следующие активы, переданные в залог в качестве обеспечения:

	Прим.	30 июня 2026 г.		31 декабря 2025 г.	
		Заложенные активы	Обеспеченные обязательства	Заложенные активы	Обеспеченные обязательства
Основные средства		1 085	778	1 085	1 639
Инвестиционная недвижимость	7	16 067	8 809	14 138	7 987
Запасы	10	22 238	35 023	17 320	27 434
Денежные средства и их эквиваленты	13	8	481	50	1 782
Итого активы, переданные в залог в качестве обеспечения		39 398	45 091	32 593	38 842

21 Условные и договорные обязательства (продолжение)

Соблюдение условий кредитных договоров. В соответствии с условиями заключенных кредитных договоров Группа должна соблюдать определенные условия и ограничения, включая требования поддержания некоторых финансовых коэффициентов в течение 12 месяцев, которые применимы ко всем долгосрочным кредитным договорам. Эти требования изложены в кредитных соглашениях компаний Группы, на основе которых компании Группы обязаны, в том числе, поддерживать соотношение чистого долга к показателю EBITDA на определенном в соглашении уровне. Невыполнение данных условий может привести к негативным последствиям для Группы, включая увеличение расходов по заемным средствам и объявление дефолта.

По состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. Группой были достигнуты договоренности с банками о том, что в случае нарушения соблюдения данных условий, банки-кредиторы не будут применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга. По кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2026 г. на сумму 3 095 млн руб. (на 31 декабря 2025 г. - 1 000 млн руб.) отказ банка-кредитора от права досрочного истребования долга был получен после отчетной даты, но до даты выпуска консолидированной финансовой отчетности, в связи с чем данные кредиты по состоянию на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. были реклассифицированы в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении в краткосрочную часть.

В случае нарушений, как и в прошлые периоды, Группа планирует получить согласие банков не применять к Группе санкции в виде отказа от предоставления кредитов или досрочного предъявления требований по возврату основного долга.

22 Раскрытие информации о справедливой стоимости

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по рыночным котировкам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню – полученные с помощью моделей оценки, в которых все используемые существенные исходные данные, являются наблюдаемыми для актива или обязательства прямо (т. е., например, цены) или косвенно (т. е., например, производные от цены), и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными на наблюдаемых рыночных данных (т. е. основаны на ненаблюдаемых исходных данных). При отнесении финансовых инструментов к той или иной категории в иерархии справедливой стоимости руководство использует суждения. Если в оценке справедливой стоимости используются наблюдаемые данные, которые требуют значительной корректировки, то она относится к 3 Уровню. Значимость используемых данных оценивается для всей совокупности оценки справедливой стоимости.

Множественные оценки справедливой стоимости

Множественные оценки справедливой стоимости представляют собой оценки, требуемые или допускаемые другими МСФО в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении на конец каждого отчетного периода.

22 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 30 июня 2026 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	16 308	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	16,47% - 18,39%
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	20	Сравнительный подход Доходный подход	Чистые активы, EBITDA	

Для определения справедливой стоимости по состоянию на 31 декабря 2025 г. использовались следующие методы оценки и исходные данные:

	Уровень	Справедливая стоимость	Подход к оценке	Исходные данные	Средне-взвешенная ставка
Инвестиционная недвижимость	3	16 049	Сравнительный подход Доходный подход	Ставка дисконтирования	16,31% - 17,87%
Инвестиции, учитываемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3	71	Сравнительный подход	Чистые активы, EBITDA	

Активы и обязательства, не оцениваемые по справедливой стоимости, но для которых делается раскрытие справедливой стоимости

Информация о справедливой стоимости активов и обязательств, которые не оцениваются по справедливой стоимости, если их балансовая стоимость является разумным приближением справедливой стоимости, не приводится.

Оценка справедливой стоимости на 2 Уровне иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств. Оценка справедливой стоимости на 3 Уровне иерархии справедливой стоимости была выполнена с помощью метода дисконтированных потоков денежных средств, а также с учетом корректировки на прогнозную информацию. Справедливая стоимость инструментов с фиксированной процентной ставкой, не имеющих котировок на активном рынке, основывается на методе дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих процентных ставок на рынке заимствований для новых инструментов, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Для оценки справедливой стоимости используются следующие методы и допущения:

- Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов, дебиторской задолженности, кредиторской задолженности, а также прочих финансовых вложений приблизительно равна их балансовой стоимости, главным образом, вследствие краткосрочного характера указанных финансовых инструментов.

22 Раскрытие информации о справедливой стоимости (продолжение)

- Долгосрчные и краткосрочные займы выданные оцениваются Группой на основе таких параметров, как процентные ставки, кредитоспособность отдельных клиентов и уровень риска, связанный с финансируемым проектом. По оценке Группы, на 30 июня 2026 г. и на 31 декабря 2025 г. балансовая стоимость выданных займов существенно не отличалась от их справедливой стоимости.
- Справедливая стоимость кредитов и займов определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении кредитов и займов, полученных на тех же условиях, с учетом оставшихся сроков погашения.

23 События после окончания отчетного периода

Событий после отчетной даты, которые могут существенно повлиять на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность, не имеется.