Группа компаний ТАЛАН

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность, за шесть месяцев,
закончившихся
30 июня 2026 года,
и заключение по результатам обзорной
проверки

Содержание

3	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ
5	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
6	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
7	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
8	Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
9	Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
26	Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)

Тел: +7 495 797 56 65
Факс: +7 495 797 56 60
reception@unicon.ru
www.unicon.ru

Юникон АО, Россия,
117587, Москва, Варшавское шоссе,
д. 125, стр. 1, секция 11, 3 этаж, пом. I,
комната 50

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Участникам ООО «Созидание»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ООО «Созидание» (ОГРН 1171832009326) и его дочерних организаций (Группа компаний ТАЛАН), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2026 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, и примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года (промежуточная финансовая информация). Генеральный директор ООО «Управляющая компания «Талан» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации состоит из направления запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также выполнения 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 ходе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторского мнения.

Вывод

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

Руководитель задания по обзорной проверке Ю.А. Голик

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

30 октября 2026 года

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026	2025
Выручка	4	21 248 383	16 898 468
Себестоимость	5	(16 828 729)	(10 748 478)
Валовая прибыль		**4 419 654**	**6 149 990**
Коммерческие расходы	6	(1 370 025)	(564 287)
Административные расходы	7	(1 045 139)	(615 541)
Прочие операционные расходы, нетто	8	(58 984)	(253 579)
Операционная прибыль		**1 945 506**	**4 716 583**
Финансовые доходы	9	264 617	401 414
Финансовые расходы	9	(5 948 033)	(4 995 507)
(Убыток)/прибыль до налогообложения		**(3 737 910)**	**122 490**
Налог на прибыль	10	849 718	(46 870)
(Убыток)/прибыль отчетного периода		**(2 888 192)**	**75 620**
Итого совокупный (расход)/доход		**(2 888 192)**	**75 620**
(Убыток)/прибыль за период, относящийся к:			
Участникам материнской компании		(2 746 300)	56 028
Владельцам неконтролирующих долей участия	17	(141 892)	19 592
		(2 888 192)	**75 620**
Итого совокупный (расход)/доход, относящийся к:			
Участникам материнской компании		(2 746 300)	56 028
Владельцам неконтролирующих долей участия	17	(141 892)	19 592
		(2 888 192)	**75 620**

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 октября 2026 года.

Сугаипов Д.А.
Генеральный директор управляющей организации
ООО «Управляющая компания «Талан»



Примечания на стр. 9-26 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

	Прим.	30 июня 2026	31 декабря 2025
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы		388 161	609 218
Инвестиционная недвижимость	11	2 693 179	2 426 935
Активы в форме права пользования		123 121	139 807
Займы выданные и прочие финансовые активы	12	1 701 961	1 105 465
Отложенные налоговые активы		3 197 816	2 061 874
Итого внеоборотные активы		**8 104 238**	**6 343 299**
Оборотные активы			
Запасы	13	94 038 837	86 559 309
Займы выданные и прочие финансовые активы	12	261 815	397 919
Дебиторская задолженность и авансы выданные	14	59 995 827	48 670 056
Переплата по налогу на прибыль		31 037	24 453
Денежные средства и их эквиваленты	15	979 022	2 134 766
Итого оборотные активы		**155 306 538**	**137 786 503**
ИТОГО АКТИВЫ		**163 410 776**	**144 129 802**
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	16	10	10
Нераспределенная прибыль		7 129 810	9 884 626
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		**7 129 820**	**9 884 636**
Неконтролирующая доля участия	17	(711 155)	(535 883)
Итого собственный капитал		**6 418 665**	**9 348 753**
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	65 929 427	79 921 256
Кредиторская задолженность и начисления	18	1 387 177	1 162 626
Обязательства по аренде		25 522	94 191
Отложенные налоговые обязательства		4 451 267	4 955 543
Государственные субсидии	18	855 468	-
Резервы предстоящих расходов	20	7 089 093	5 840 108
Итого долгосрочные обязательства		**79 737 954**	**91 973 724**
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	19	63 491 931	30 706 907
Кредиторская задолженность и начисления	18	10 147 015	10 244 761
Обязательства по аренде		85 798	45 623
Резервы предстоящих расходов	20	3 495 303	1 487 915
Налог на прибыль к уплате		34 110	322 119
Итого краткосрочные обязательства		**77 254 157**	**42 807 325**
Итого обязательства		**156 992 111**	**134 781 049**
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		**163 410 776**	**144 129 802**

	Собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании				
	Уставный капитал	**Нераспределенная прибыль**	**Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании**	**Неконтролирующая доля участия**	**Итого капитал**
1 января 2025 года	**10**	**9 578 892**	**9 578 902**	**(177 261)**	**9 401 641**
Прибыль отчетного периода	**-**	56 028	56 028	19 592	**75 620**
Итого совокупный доход за период	**-**	**56 028**	**56 028**	**19 592**	**75 620**
Результат операций по изменению структуры Группы	**-**	208	208	(218)	**(10)**
Дивиденды	**-**	-	**-**	(4 140)	**(4 140)**
30 июня 2025 года	**10**	**9 635 128**	**9 635 138**	**(162 027)**	**9 473 111**
1 января 2026 года	**10**	**9 884 626**	**9 884 636**	**(535 883)**	**9 348 753**
Убыток отчетного периода	**-**	(2 746 300)	(2 746 300)	(141 892)	**(2 888 192)**
Итого совокупный расход за период	**-**	**(2 746 300)**	**(2 746 300)**	**(141 892)**	**(2 888 192)**
Результат операций по изменению структуры Группы	**-**	(8 516)	(8 516)	-	**(8 516)**
Дивиденды	**-**	-	**-**	(33 380)	**(33 380)**
30 июня 2026 года	**10**	**7 129 810**	**7 129 820**	**(711 155)**	**6 418 665**

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
(Убыток)/Прибыль за отчетный период	(2 888 192)	75 620
Корректировки:		
Налог на прибыль	(849 718)	46 870
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	99 019	29 308
Прибыль от изменения стоимости инвестиционной недвижимости	(262 999)	-
Убыток от обесценения финансовых активов, нетто	113 917	6 457
Изменение резерва на завершение строительства	70 192	113 788
Финансовые доходы	(264 617)	(401 414)
Финансовые расходы	5 948 033	4 995 507
Убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	6 048	20
Обесценение запасов	134 040	132 007
(Прибыль)/Убыток от прочих неденежных операций	(54 194)	86 179
Изменения в оборотном капитале:		
Изменение запасов и прочих оборотных активов	(7 454 161)	(5 610 049)
Изменение дебиторской задолженности	(13 886 868)	(12 598 763)
Изменение кредиторской задолженности и начислений	947 980	(114 166)
Изменение резервов предстоящих расходов	3 186 181	926 274
Движение денежных средств от операционной деятельности	**(15 155 339)**	**(12 312 362)**
Налог на прибыль уплаченный	(1 092 696)	(707 914)
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, уплаченные	(1 212 273)	(595 678)
Процентные расходы по облигациям уплаченные	(300 900)	(19 440)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности (*)	**(17 761 208)**	**(13 635 394)**
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные	(373 793)	(265 767)
Возврат займов выданных	146 070	446 892
Приобретение финансовых активов, удерживаемых для продажи	(671 820)	(697 141)
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(25 021)	(108 179)
Проценты полученные	21 334	11 446
Чистый отток денежных средств от приобретения дочерних компаний и неконтролирующих долей участия, включая движение принадлежащих им денежных средств	(1 071)	(5 704 620)
Чистый отток денежных средств от инвестиционной деятельности	**(904 301)**	**(6 317 369)**
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	23 188 841	19 746 593
Погашение кредитов и займов	(5 603 931)	(1 232 086)
Погашение облигаций	-	(400 000)
Платежи по обязательствам по аренде	(41 765)	(12 055)
Дивиденды выплаченные	(33 380)	(4 140)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	**17 509 765**	**18 098 312**
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	**(1 155 744)**	**(1 854 451)**
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	**2 134 766**	**6 542 277**
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	**979 022**	**4 687 826**

(*) В 1 полугодии 2026 года денежные потоки от операционной деятельности были отрицательными и составили 17 761 208 тыс. руб. (в 1 полугодии 2025 года – 13 635 394 тыс. руб.). Отрицательный операционный денежный поток связан с тем, что в соответствии с законодательством Группа заключает договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием эскроу-счетов. Финансирование операционной деятельности Группы осуществляется за счет привлекаемого финансирования.

1. Общая информация

Группа компаний ТАЛАН (далее «Группа») - девелоперская группа компаний, специализирующихся на реализации проектов в сфере жилой недвижимости в различных регионах Российской Федерации.

По состоянию на отчетную дату Группа состояла из общества с ограниченной ответственностью «Созидание» (далее «Компания», «Материнская компания») и его дочерних компаний. Информация о дочерних компаниях Группы приведена в Примечании 3 к настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Юридический адрес Компании: Россия, Удмуртская республика, г. Ижевск, ул. Ленина, д. 23, кабинет 201.

Основным участником Компании (владеет 99% Уставного капитала) и конечной контролирующей стороной Группы по состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года является Макаров Константин Михайлович (Конечный бенефициар). В июле 2026 года единоличным исполнительным органом ООО «Созидание» назначено ООО «Управляющая компания «Талан».

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 30 октября 2026 года.

Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность. Правовая, налоговая и нормативная система Российской Федерации продолжает изменяться. Отдельные нормативные акты допускают возможность различных толкований. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Текущая геополитическая ситуация является нестабильной. В 2025-2026 году действуют международные санкции в отношении российских компаний и физических лиц, что может оказать негативное влияние на бизнес, участников рынка, клиентов Группы, а также на российскую и мировую экономику в течение неопределенного периода времени. В 2024-2026 году были отменены отдельные программы предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке, условия действующих программ были изменены. В июле 2026 года Банк России снизил ключевую ставку до 14% годовых.

Возможные последствия указанных событий не могут быть определены с достаточной степенью надежности.

По оценке руководства Группы, ситуация текущей волатильности финансовых и товарных рынков не создала существенной неопределенности непосредственно для бизнеса Группы. Деятельность Группы не подвержена специфическим индивидуальным рискам: договоры на поставки и обязательства Группы зафиксированы в рублях, поставщики и подрядчики являются внутрироссийскими, финансирование привлекается от российских финансовых институтов.

Руководство Группы следит за развитием экономической ситуации и предпринимает необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Группы. При этом руководство Группы уверено, что указанные негативные события не повлияют на способность Группы продолжать осуществлять свою деятельность в обозримом будущем.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Будущие последствия сложившейся экономической ситуации и вышеуказанных мер сложно прогнозировать, текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

2. Основные принципы подготовки и назначение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с учетными принципами, основанными на МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с последней годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря и за год, закончившийся 31 декабря 2025 года, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) (далее – годовая консолидированная финансовая отчетность за 2025 год).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности. Группа не включила в промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность ту информацию, которая в значительной мере продублировала бы информацию, содержащуюся в годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год.

Основные принципы учетной политики Группы и существенные оценки в ее применении соответствуют принципам учетной политики, раскрытым в годовой консолидированной финансовой отчетности за 2025 год. В действующих и обязательных для применения по состоянию на 30 июня 2026 года стандартах МСФО отсутствовали какие-либо существенные изменения, которые оказали бы существенное влияние на показатели промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Допущение о непрерывности деятельности. Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена исходя из принципа непрерывности деятельности, в соответствии с которым реализация активов и исполнение обязательств происходят в обычном установленном порядке.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, которые были бы необходимы в том случае, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в соответствии с принципом непрерывности деятельности.

В отчетном периоде финансовый результат Группы представляет собой убыток, операционный денежный поток был отрицательным. В соответствии с законодательством Группа заключает договоры долевого участия (далее «ДДУ»), предусматривающие расчеты с использованием эскроу-счетов. Финансирование операционной деятельности Группы осуществляется за счет привлечения внешних заимствований. Руководство Группы проанализировало различные сценарии влияния указанного подхода на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность Группы, включая учет долговых ковенантов, а также объем денежных средств на счетах эскроу (Примечание 15). Также руководство Группы приняло во внимание риски, связанные с изменением законодательства в отношении массовой льготной и семейной ипотеки, отмену с 1 января 2026 года моратория на штрафы для застройщиков за нарушение сроков передачи жилья и сохранение высокой ставки по ипотеке, а также возможность Группы получить финансирование, в том числе планируемые к раскрытию счета эскроу и невыбранные лимиты по имеющимся кредитным линиям.

Проведенный руководством анализ подтверждает способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Группа последовательно применила учетную политику ко всем периодам, представленным в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Сезонный характер деятельности. Четко выраженная сезонность деятельности Группы отсутствует.

Новые стандарты и интерпретации.

а. Новые стандарты, разъяснения и поправки, вступившие в силу по состоянию с 1 января 2026 года:

   Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения касаются классификации финансовых активов и прекращения признания финансовых обязательств, погашенных через системы электронных платежей.

   Изменения к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» (выпущены в мае 2024 года и применяются для годовых периодов, начинающихся 1 января 2026 года или после этой даты). Изменения вводят требования к раскрытию информации, касающейся инвестиций в долевые инструменты, классифицированные компанией как оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, и условий договора, которые могут изменить сумму договорных денежных потоков.

   Данные изменения не оказали влияния или оказали несущественное влияние на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

б. Ряд новых стандартов и изменений к стандартам еще не вступили в силу по состоянию на 1 января 2026 года и 30 июня 2026 года. Требования новых стандартов будут включены в учетную политику на 2027 год согласно дате их применения. Наиболее значительными из них являются:

Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации». 27 декабря 2024 года Совет по МСФО (IASB) опубликовал документ «Договоры на поставку электроэнергии, получаемой из природных источников: поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 7». Данные поправки уточняют порядок применения требований «использования для собственных нужд» в МСФО (IFRS) 9 к договорам на поставку электроэнергии, получаемой из природных источников. Поправки также разъясняют порядок бухгалтерского учета операций хеджирования при учете соглашений купли-продажи электроэнергии, получаемой из природных источников.

Пересчет в гиперинфляционную валюту представления отчетности - поправки к стандарту МСФО (IAS) 21 (выпущены 13 ноября 2025 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты).

Новый стандарт МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние компании: раскрытие информации» (выпущен в мае 2024 года и применяется для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты) предоставит дочерним компаниям, соответствующим определенным критериям, право на менее полное, чем предусмотрено общими требованиями МСФО, раскрытие информации.

Поправки к стандартам МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты).

Поправки к стандарту МСФО для малых и средних организаций (выпущены 27 февраля 2025 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2027 года или после этой даты).

Ожидается, что данные изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности». 9 апреля 2024 года Советом по МСФО (IASB) был опубликован МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности», который заменит МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и связанные с ним изменения и дополнения. Целью нового стандарта является обеспечение сопоставимости финансовых показателей компаний и повышение прозрачности раскрытия информации в финансовой отчетности.

Компании теперь должны классифицировать все доходы и расходы по пяти категориям в отчете о финансовых результатах: операционные, инвестиционные, финансовые, от прекращенной деятельности и налог на прибыль. Категория операционных доходов и расходов охватывает все доходы и расходы, не входящие в другие категории. «Операционная прибыль (или убыток)» и «Прибыль (или убыток) до финансовой деятельности и налога на прибыль» — обязательные промежуточные подытоги. МСФО (IFRS) 18 не изменяет определение «чистая прибыль».

Показатели эффективности, связанные с прибылью, определённые руководством, объединяются в специальный раздел в финансовой отчетности. Они также сверяются с общими показателями и подытогами, определёнными МСФО (IFRS) 18.

Промежуточный итог операционной прибыли или убытка станет отправной точкой для определения денежных потоков от операционной деятельности для отчёта о движении денежных средств, подготовленного косвенным методом.

МСФО (IFRS) 18 уточняет принципы агрегации и разбиения для различных статей, представленных в финансовой отчетности, и будет ретроспективно применяться ко всем бухгалтерским периодам, начинающимся с 1 января 2027 года или позже.

В настоящее время Группа оценивает влияние этого нового стандарта на свои показатели эффективности, представление финансовой отчетности и систему бухгалтерского учета.

3. Дочерние компании

По состоянию на 30 июня 2026 года в Группу входят 87 дочерних компании и материнская компания Группы ООО «Созидание». Все компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации.

Приобретение бизнеса

В январе 2026 года Группа приобрела 100% долю в капитале компании-арендатора земельного участка. Согласно отчету профессионального оценщика рыночная стоимость доли 100% в уставном капитале приобретенной компании составила 1 800 тыс. руб. Приобретение не оказало существенного влияния на показатели Группы.

В июне 2025 года дочерняя компания Группы ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56» с целью развития деятельности Группы в Московском регионе приобрела 100% долей в капитале компаний АО «СЗ «Инград», АО «Лираль-Ложистик» и ООО «ИН Констракшн». Указанные компании являются владельцами земельных участков и объектов незавершенного строительства и осуществляют реализацию проекта по комплексному развитию территории (КРТ) нежилой застройки, расположенной в Москве, коммерческое название проекта - ЖК Яркий квартал «Инджой». ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56» принадлежит Группе на 99%, в результате этого эффективная доля владения Группы в приобретенных компаниях составляет 99%. Общая цена приобретения составила 31 707 282 тыс. руб. и была оплачена частично денежными средствами, а также зачетом обязательств продавца по соглашению об уступке прав требования.

Информация о стоимости идентифицируемых активов и обязательств приобретенных компаний на дату приобретения представлена ниже:

	Стоимость, признанная при приобретении
Активы	
Внеоборотные активы	27 718
Запасы	39 035 431
Торговая и прочая дебиторская задолженность	30 583 448
Обязательства	
Кредиты и займы	(27 843 651)
Отложенные налоговые обязательства	(4 210 590)
Резервы предстоящих расходов	(3 191 701)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(2 693 373)
Итого чистые активы	**31 707 282**
Возмещение, переданное при приобретении	**31 707 282**
в том числе:	
уплаченная сумма денежных средств	5 802 000
зачет встречных однородных требований	25 912 662
корректировка на чистые денежные средства, приобретенные с дочерними компаниями	(7 380)

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности составляла 30 583 448 тыс. руб. Номинальная сумма торговой и прочей дебиторской задолженности составляла 30 586 661 тыс. руб.

4. Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Вид товаров или услуг:		
Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве	19 593 522	15 327 470
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	1 642 562	1 561 252
Прочая реализация	12 299	9 746
Итого выручка	**21 248 383**	**16 898 468**
Признание выручки:		
В течение периода времени	19 593 522	15 327 470
В определенный момент времени	1 654 861	1 570 998
Итого выручка	**21 248 383**	**16 898 468**

В составе выручки от реализации недвижимости по ДДУ признана экономия, полученная Группой от применения сниженной переменной процентной ставки по кредитам, которая зависит от объема средств на счетах эскроу, за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, в сумме 2 323 681 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, – 2 505 073 тыс. руб.).

Сумма выручки за 1 полугодие 2026 года уменьшена на переменную часть, которая включает штрафы за перенос сроков сдачи объектов в сумме 82 962 тыс. руб.

Информация об обязательствах Группы перед покупателями по ДДУ представлена в Примечании 18.

5. Себестоимость

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Себестоимость строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи	16 190 548	10 155 935
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	315 208	236 353
Обесценение запасов	134 040	132 007
Изменение резерва на завершение строительства	70 192	113 788
Прочее	118 741	110 395
Итого себестоимость	**16 828 729**	**10 748 478**

В состав себестоимости строительства недвижимости за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года включена стоимость списания дооценки запасов, признанной при приобретении компаний АО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-77», АО «Лираль-Ложистик» и ООО «ИН Констракшн», в сумме 1 471 625 тыс. руб.
В составе себестоимости строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи, учтены проценты по кредитным договорам, капитализированные в стоимость земельных участков. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, сумма составила 261 326 тыс. руб.

6. Коммерческие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Риэлторские услуги	523 215	246 613
Расходы на рекламу	476 570	224 984
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	300 061	66 076
Прочее	70 179	26 614
Итого коммерческие расходы	**1 370 025**	**564 287**

7. Административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	552 230	303 507
Банковские услуги	126 888	41 261
Налоги, за исключением налога на прибыль	104 303	24 572
Информационные, аудиторские, юридические услуги	92 396	57 569
Амортизация основных средств и нематериальных активов	53 637	20 389
Материалы	23 873	27 733
Расходы на лицензии и программное обеспечение	21 543	25 918
Расходы по аренде	15 599	13 344
Ремонт и техническое обслуживание	9 120	54 081
Прочее	45 550	47 167
Итого административные расходы	**1 045 139**	**615 541**

8. Прочие операционные доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Убыток от обесценения финансовых активов, нетто	(113 917)	(6 457)
(Расходы)/доходы по штрафам и пеням, нетто	(103 939)	1 921
Налоги, за исключением налога на прибыль	(27 756)	(18 061)
Благотворительность	(23 905)	(100 645)
Госпошлина	(8 360)	(17 813)
Убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	(6 048)	(20)
Расходы от реализации и выбытия прочих запасов	(1 630)	(68 359)
Прибыль от изменения стоимости инвестиционной недвижимости	262 999	-
Прочие расходы, нетто	(36 428)	(44 145)
Итого прочие операционные расходы, нетто	**(58 984)**	**(253 579)**

9. Финансовые доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Финансовые доходы		
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	85 060	94 913
Процентный доход по банковским депозитам	71 076	306 501
Влияние дисконтирования по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости	52 050	-
Прочие финансовые доходы	56 431	-
Итого финансовые доходы	**264 617**	**401 414**
Финансовые расходы		
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам (*)	3 359 132	2 945 689
Процентные расходы по кредитам и займам	2 194 326	1 863 633
Процентные расходы по облигациям	300 660	13 020
Банковские комиссии	77 968	161 577
Процентные расходы по аренде	15 947	9 650
Прочие финансовые расходы	-	1 938
Итого финансовые расходы	**5 948 033**	**4 995 507**

(*) За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по договорам долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, составили 3 228 374 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, – 2 812 370 тыс. руб.).

10. Налог на прибыль

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Текущий налог на прибыль	790 423	812 166
Отложенный налог на прибыль	(1 640 141)	(765 296)
Итого (доход)/расход по налогу на прибыль	**(849 718)**	**46 870**

Сверка суммы налога на прибыль. Налог на прибыль Группы до налогообложения отличается от теоретической суммы налога, рассчитанной, используя действующую налоговую ставку по налогу, применяемую к прибыли до налогообложения следующим образом:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
(Убыток)/Прибыль до налогообложения	(3 737 910)	122 490
Налоговая ставка	25%	25%
Теоретический налог на прибыль	(934 478)	30 623
Налоговый эффект доходов, не увеличивающих/ (расходов, не уменьшающих) налогооблагаемую базу	98 920	(34 613)
Корректировки отложенного налога прошлых лет	41 710	-
Влияние иных налоговых режимов	(55 870)	50 860
Итого (доход)/ расход по налогу на прибыль	**(849 718)**	**46 870**

В состав расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу, включены расходы по нереализованным проектам, процентные расходы по кредитам, санкции налоговых и других государственных органов, расходы на благотворительность и прочие расходы.

11. Инвестиционная недвижимость

	Земля	Недвижимость	Итого
Балансовая стоимость			
На 1 января 2026 года	**1 998 111**	**428 824**	**2 426 935**
Поступления	1 312	5 585	**6 897**
Выбытия	-	(3 652)	**(3 652)**
Переоценка	139 476	123 523	**262 999**
На 30 июня 2026 года	**2 138 899**	**554 280**	**2 693 179**

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2026 года была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости. Результат дооценки учтен в составе прочего операционного дохода промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе (Примечание 8).

12. Займы выданные и прочие финансовые активы

	Процентная ставка	30 июня 2026	31 декабря 2025
Ценные бумаги российских эмитентов		1 680 449	1 039 991
Займы выданные	4,0-30,0%	340 325	526 188
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным		(56 998)	(62 795)
Итого займы выданные и прочие финансовые активы		**1 963 776**	**1 503 384**
Краткосрочные		261 815	397 919
Долгосрочные		1 701 961	1 105 465

Группа приобрела ценные бумаги российских эмитентов, которые допущены к торгам на открытом рынке. Ценные бумаги учитываются по справедливой стоимости, которая рассчитана по рыночной стоимости.

13. Запасы

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	91 940 523	83 519 628
Готовые объекты недвижимости	2 788 743	3 403 021
Земельные участки, удерживаемые для продажи	9 806	9 806
Прочие запасы	79 229	275 613
Итого	**94 818 301**	**87 208 068**
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(779 464)	(648 759)
Итого запасы	**94 038 837**	**86 559 309**

Стоимость объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, по состоянию на 30 июня 2026 года включает в основном стоимость затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости, стоимость земельных участков, расходов на инфраструктуру, распределенных на непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены, и стоимость объектов недвижимости под снос. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших трех лет в соответствии с операционным циклом.

В течение шести месяцев, завершившихся 30 июня 2026 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 3 925 869 тыс. руб., включая капитализацию процентных расходов в стоимость земельных участков в сумме 533 450 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, – 1 194 632 тыс. руб.). Квалифицируемые активы отражены в объектах незавершенного строительства, предназначенных для продажи. Ставки капитализации составляют от 9,8% до 22,3% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, – от 13,6% до 22,5%).

По состоянию на 30 июня 2026 года запасы переданы в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой (Примечание 19).

14. Дебиторская задолженность и авансы выданные

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	46 209 254	35 676 817
Прочая дебиторская задолженность	660 831	318 208
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	(364 046)	(196 853)

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Нефинансовые активы		
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	13 142 306	12 638 026
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	553 552	483 436
Оценочные резервы под обесценение авансов выданных поставщикам и подрядчикам	(206 070)	(249 578)
Итого дебиторская задолженность и авансы выданные	**59 995 827**	**48 670 056**

В составе торговой дебиторской задолженности отражена задолженность покупателей по договорам долевого участия в строительстве.

По состоянию на 30 июня 2026 года в составе прочей дебиторской задолженности отражена задолженность по договору цессии в сумме 172 483 тыс. руб., по излишне уплаченным процентам по кредитному договору в сумме 51 840 тыс. руб., по соглашению о порядке организации ремонта здания в сумме 72 166 тыс. руб.

15. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Денежные средства, ограниченные в использовании	505 427	1 369 213
Краткосрочные банковские депозиты	349 344	334 325
Денежные средства на банковских счетах	124 251	431 228
Итого денежные средства и их эквиваленты	**979 022**	**2 134 766**

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах, аккредитивах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены.

Денежные средства, ограниченные в использовании, представляют собой безотзывный документарный аккредитив, открытый в рамках соглашения о привлечении проектного финансирования для проектов строительства многоквартирных домов с использованием эскроу счетов.

Денежные средства, размещенные на счетах эскроу и не признанные в отчете о финансовом положении Группы, представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по ДДУ. Группа не имеет доступа к этим средствам до завершения строительства соответствующего объекта. Для финансирования строительства Группа может получить банковские кредиты, обеспеченные этими средствами, по более низким процентным ставкам (Примечание 19).

По состоянию на 30 июня 2026 года на счетах эскроу Группы были размещены денежные средства на сумму 75 944 702 тыс. руб. (31 декабря 2025 года – 62 989 560 тыс. руб.).

16. Собственный капитал

По состоянию на 30 июня 2026 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2025 года – 10 тыс. руб.).

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 33 380 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, – 4 140 тыс. руб.).

17. Неконтролирующая доля участия

Ниже представлена информация по существенным неконтролирующим долям участия Группы и обобщенная финансовая информация по существенным дочерним компаниям с неконтролирующими долями до исключения внутригрупповых операций:

	ООО «УК-ТАЛАН»	Субгруппа ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-56» (*)	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 30 июня 2026 года (%)	76%	1%	76%-0,001%	x
на 30 июня 2026 года:				
Активы	414 500	87 693 091	1 125 657	x
Обязательства	(1 146 856)	(89 988 941)	(916 640)	x
Чистые активы	(732 356)	(2 295 850)	209 017	x
Неконтролирующая доля в чистых активах	**(556 591)**	**(22 959)**	**(131 605)**	**(711 155)**
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года:				
Выручка	275 870	4 686 554	475 542	x
Чистый убыток	(151 830)	(917 799)	(6 748)	x
Неконтролирующая доля в чистых убытках	**(115 391)**	**(9 178)**	**(17 323)**	**(141 892)**
Движение денежных средств:				
от операционной деятельности	(192 278)	(4 589 556)	(24 621)	x
от инвестиционной деятельности	(9 968)	(411)	3 700	x
от финансовой деятельности	202 350	4 590 565	29 934	x
Чистое изменение денежных средств	**104**	**598**	**9 013**	x

	ООО «УК-ТАЛАН»	Субгруппа ООО «ТАЛАН-РЕГИОН-56» (*)	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2025 года (%)	76%	1%	76%-0,34%	x
на 31 декабря 2025 года:				
Активы	251 199	79 328 087	1 461 263	x
Обязательства	(831 737)	(80 706 138)	(801 957)	x
Чистые активы	(580 538)	(1 378 051)	659 306	x
Неконтролирующая доля в чистых активах	**(441 209)**	**(13 780)**	**(80 894)**	**(535 883)**
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года:				
Выручка	238 264	-	1 196 650	x
Чистая прибыль/(убыток)	(64 356)	(74 881)	192 086	x
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	**(48 911)**	**(624)**	**69 127**	**19 592**
Движение денежных средств:				
от операционной деятельности	(46 705)	(501 812)	(85 643)	x
от инвестиционной деятельности	935	(5 506 000)	(179 920)	x
от финансовой деятельности	42 225	6 008 653	58 161	x
Чистое изменение денежных средств	**(3 545)**	**841**	**(207 402)**	x

(*) В состав показателей субгруппы ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56» включены показатели компаний: ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-77» (ранее АО «СЗ «Инград»), АО «Лираль-Ложистик» и ООО «ИН Констракшн».

18. Кредиторская задолженность и начисления

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	3 217 350	3 290 662
Прочая кредиторская задолженность	977 478	561 301
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	6 408 240	7 083 219
Авансы полученные	370 454	187 219
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	384 461	230 043
Задолженность перед персоналом по оплате труда	176 209	54 943
Итого кредиторская задолженность и начисления	**11 534 192**	**11 407 387**
Краткосрочные	10 147 015	10 244 761
Долгосрочные	1 387 177	1 162 626

В составе торговой кредиторской задолженности на 30 июня 2026 года отражена задолженность за земельные участки, приобретенные для будущего строительства объектов недвижимости. Общая сумма кредиторской задолженности за земельные участки составляет 2 190 576 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 – 1 884 857 тыс. руб.), часть из нее признана в долгосрочной кредиторской задолженности в сумме 1 144 521 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года - 1 120 118 тыс. руб.).

По строке «Государственные субсидии» промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении на 30 июня 2026 года отражена долгосрочная субсидия, полученная Группой от Правительства Москвы в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 10.09.2013 №593-ПП, в виде отсрочки платы за изменение вида разрешенного использования земельного участка.

19. Кредиты и займы

	Процентная ставка	30 июня 2026	31 декабря 2025
Долгосрочные кредиты и займы			
Банковские кредиты	Переменная	62 920 113	76 826 671
Облигационный заем	КС+5%	3 000 000	3 000 000
Займы полученные	11,0%	9 314	94 585
Итого долгосрочные кредиты и займы		**65 929 427**	**79 921 256**
Краткосрочные кредиты и займы			
Банковские кредиты	Переменная	63 432 693	30 583 286
Займы полученные	11,0%	38 478	102 621
Облигационный заем	КС+5%	20 760	21 000
Итого краткосрочные кредиты и займы		**63 491 931**	**30 706 907**
Итого кредиты и займы		**129 421 358**	**110 628 163**

	30 июня 2026	
	Номинальная стоимость	**Балансовая стоимость**
Банковские кредиты	131 946 462	126 352 806
Займы полученные	47 792	47 792
Облигационный заем	3 020 760	3 020 760
Итого кредиты и займы	**135 015 014**	**129 421 358**

	31 декабря 2025	
	Номинальная стоимость	**Балансовая стоимость**
Банковские кредиты	114 583 287	107 409 957
Займы полученные	197 206	197 206
Облигационный заем	3 021 000	3 021 000
Итого кредиты и займы	**117 801 493**	**110 628 163**

Группа заключает соглашения о привлечении проектного финансирования и получает кредиты для строительства многоквартирных домов с использованием счетов эскроу. По таким обязательствам установлена переменная процентная ставка, которая зависит от объема средств, находящихся на счетах эскроу. Также Группа привлекает корпоративные банковские кредиты преимущественно по переменной процентной ставке. Фактические ставки по банковскому финансированию Группы находятся в интервале от 0,01% до 22,25%.

На 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года дочерняя компания Группы ООО «Талан-Финанс» является эмитентом облигационного займа, размещенного на организованном рынке ценных бумаг (выпуск серии 001Р-04 с купонным доходом: ключевая ставка +5,0% годовых, окончательный срок погашения 6 июля 2028 года).

По состоянию на 30 июня 2026 года и 31 декабря 2025 года по ряду кредитных договоров были нарушены нефинансовые условия. Обязательства не были перенесены в состав краткосрочной задолженности ввиду того, что по кредитным договорам, по условиям которых данные нарушения являются основаниями для досрочного погашения задолженности, Группа получила отказ от претензий со стороны банков на отчетную дату.

По состоянию на 30 июня 2026 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 112 028 260 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года – 98 524 172 тыс. руб.).

Отдельные договоры по кредитам Группы требуют передачи кредиторам активов Группы в качестве обеспечения (залог). Балансовая стоимость таких активов представлена в таблице ниже:

	30 июня 2026	**31 декабря 2025**
Запасы	78 900 789	37 012 298
Денежные средства на банковских счетах в рублях	-	264 137
Основные средства	10 294	10 617
Инвестиционная недвижимость	79 129	112

По состоянию на 30 июня 2026 года в качестве обеспечения по банковским кредитам заложены доли Группы в ее 31 дочерней компании (на 31 декабря 2025 года в 35 дочерних компаниях).

20. Резервы предстоящих расходов

Резервы представляют собой обязательства Группы по расходам, связанным со строительством объектов социального назначения и инфраструктуры, а также работами по благоустройству территории после окончания строительства объектов недвижимости. По отдельным проектам Группа реализует принцип комплексного развития территории, обеспечивая застраиваемую территорию необходимой социальной и инженерной инфраструктурой.

Резерв по строительству объектов социального назначения представляет оценку будущих расходов, которые понесет Группа при строительстве указанных объектов и инфраструктуры, передаваемых в пользу муниципальных органов.

На 30 июня 2026 года расчет резерва производился и признавался на основании текущих прогнозных данных Группы по стоимости строительства объектов социальной и прочей инфраструктуры с учетом ставок дисконтирования, зависящих от сроков окончания проектов, от 11,9% до 18,6% (на 31 декабря 2025 года - от 14,2% до 18,6%).

Величина оцененных таким образом расходов может быть пересмотрена в основном в результате изменения норм и правил городской застройки, которые предопределяют многие параметры проектов, колебаний цен на строительные материалы и рабочую силу, уровня инфляции.

Резерв на завершение строительства рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных.

	Резерв на завершение строительства	Резерв по расселению	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 1 января 2026 года	**388 937**	**891 344**	**6 047 742**	**7 328 023**
Резервы, начисленные через прибыли или убытки	315 964	-	-	**315 964**
Резервы, начисленные на объекты незавершенного строительства	49 263	1 794 712	99 987	**1 943 962**
Изменение оценочных допущений	-	-	1 609 984	**1 609 984**
Резервы, восстановленные в течение периода	(75 015)	-	-	**(75 015)**
Резервы, использованные в течение периода	(245 772)	(74 480)	(218 270)	**(538 522)**
На 30 июня 2026 года	**433 377**	**2 611 576**	**7 539 443**	**10 584 396**
Краткосрочные	433 377	2 611 576	450 350	**3 495 303**
Долгосрочные	-	-	7 089 093	**7 089 093**

	Резерв на завершение строительства	Резерв по строительству объектов социального назначения	Итого
На 1 января 2025 года	**254 673**	**-**	**254 673**
Резервы, начисленные через прибыли или убытки	113 788	-	**113 788**
Резервы, начисленные на объекты незавершенного строительства	-	998 262	**998 262**
Резервы по приобретенным компаниям	-	1 571 998	**1 571 998**
Резервы, использованные в течение периода	(71 988)	-	**(71 988)**
На 30 июня 2025 года	**296 473**	**2 570 260**	**2 866 733**
Краткосрочные	296 473	78 492	**374 965**
Долгосрочные	-	2 491 768	**2 491 768**

Увеличение признанных резервов в основном связано с изменением информации о планируемой стоимости строительства объектов комплексного развития, позволяющих осуществить оценку суммы резервов.

21. Связанные стороны

Стороны считаются связанными, если они находятся под общим контролем или одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять над ней совместный контроль. При рассмотрении взаимоотношений с каждой из возможных связанных сторон принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

Основными связанными сторонами Группы являются конечный бенефициар Группы и компании, связанные с конечным бенефициаром (находящиеся под его контролем). Прочие связанные стороны включают близких родственников конечного бенефициара Группы, ключевой управленческий персонал Группы, а также компании, находящиеся под значительным влиянием бенефициара Группы.

Ниже приведена информация об операциях Группы со связанными сторонами:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Реализация товаров и оказание услуг	**177 412**	**4 158**
Компании под общим контролем	177 209	3 987
Прочие связанные стороны	203	171
Приобретение товаров и услуг	**104 404**	**192 236**
Конечный бенефициар Группы	621	-
Компании под общим контролем	94 060	177 051
Прочие связанные стороны	9 723	15 185
Прочие доходы	**-**	**59**
Компании под общим контролем	-	59
Прочие расходы	**14 613**	**2 200**
Конечный бенефициар Группы	9	-
Компании под общим контролем	13 458	2 200
Прочие связанные стороны	1 146	-
Финансовые доходы	**39 552**	**39 471**
Конечный бенефициар Группы	218	4 204
Компании под общим контролем	26 478	20 982
Прочие связанные стороны	220	-
Ассоциированные организации	12 636	14 285
Финансовые расходы	**1 973**	**4 078**
Конечный бенефициар Группы	-	357
Компании под общим контролем	1 097	2 707
Прочие связанные стороны	876	1 014

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	30 июня 2026	**31 декабря 2025**
Торговая и прочая дебиторская задолженность	**1 074 984**	**890 211**
Компании под общим контролем	1 043 737	860 473
Ассоциированные организации	12 000	12 000
Прочие связанные стороны	19 247	17 738
Займы выданные	**175 135**	**248 722**
Конечный бенефициар Группы	4 225	4 007
Компании под общим контролем	5 020	79 389
Ассоциированные организации	162 970	165 326
Прочие связанные стороны	2 920	-
Займы полученные	**9 314**	**50 222**
Компании под общим контролем	9 314	40 092
Прочие связанные стороны	-	10 130
Торговая и прочая кредиторская задолженность	**51 180**	**276 445**
Конечный бенефициар Группы	67	-
Компании под общим контролем	32 520	259 020
Прочие связанные стороны	18 593	17 425

Движение денежных средств со связанными сторонами представлено ниже:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	**2025**
Денежные потоки от операционной деятельности	**103 186**	**(217 263)**
Поступления		
Компании под общим контролем	223 065	4 593
Прочие связанные стороны	499	85
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	(509)	-
Компании под общим контролем	(104 678)	(205 480)
Прочие связанные стороны	(15 191)	(16 461)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	**(215 361)**	**64 942**
Поступления		
Конечный бенефициар Группы	-	109 998
Компании под общим контролем	140 860	47 082
Прочие связанные стороны	800	-
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	-	(13 500)
Компании под общим контролем	(368 528)	(79 519)
Прочие связанные стороны	(3 500)	-
Проценты полученные		
Компании под общим контролем	7	881
Ассоциированные организации	15 000	-
Денежные потоки от финансовой деятельности	**(42 529)**	**(32 306)**
Поступления		
Компании под общим контролем	29 800	37 600
Прочие связанные стороны	-	8 344
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	-	(3 800)
Компании под общим контролем	(60 650)	(59 953)
Прочие связанные стороны	(8 344)	(5 826)
Проценты выплаченные		
Компании под общим контролем	(1 025)	(6 523)
Прочие связанные стороны	(2 310)	(2 148)

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, составило 10 730 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, – 9 263 тыс. руб.).

22. Условные обязательства

Отраслевое регулирование. Строительная и девелоперская деятельность в России регулируется, главным образом, положениями Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законодательными актами, строительными нормами, а также другими нормативными актами. Ведение строительной и девелоперской деятельности требует соблюдения обременительных нормативных требований, а также получения разрешений от органов власти на федеральном, региональном и местном уровнях. Помимо этого, в отношении строительной деятельности действуют все применимые природоохранные, противопожарные и санитарные нормы и требования.

Налогообложение. Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех

последующих календарных лет; однако, интерпретации налоговых органов и судов корректируются Верховным судом, который решает налоговые споры. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретаций и требований соблюдения налогового законодательства.

Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства Группы отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

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

Страхование. Группа застраховала свою профессиональную ответственность как лицо, занимающееся деятельностью, которая оказывает влияние на безопасность объектов капитального строительства, а именно: инженерно-геодезические изыскания, работы по осуществлению строительного контроля за общестроительными работами, работы по организации подготовки проектной документации генеральным проектировщиком и работы по организации строительства генеральным подрядчиком.

Осуществляя свою деятельность по привлечению денежных средств граждан и юридических лиц (дольщиков) к строительству многоквартирных жилых домов и иных объектов недвижимости, Группа страхует свои риски, связанные с неисполнением обязательств по передаче дольщикам объектов долевого строительства.

Риски случайной гибели или случайного повреждения объектов строительства до их ввода в эксплуатацию в установленном порядке страхуются привлекаемыми к строительству генподрядными организациями.

Судебные разбирательства. Компании Группы могут выступать одной из сторон в ряде судебных разбирательств, возникающих в ходе хозяйственной деятельности. По мнению руководства, среди существующих в настоящее время претензий или исков нет таких, которые после вынесения по ним окончательных решений могли бы оказать существенное негативное влияние на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

Приобретение земельных участков. У Группы существуют условные обязательства по выплатам по приобретению земельных участков, сумма условных обязательств на 30 июня 2026 года составляет 3 105 726 тыс. руб. (на 31 декабря 2025 года - 1 713 325 тыс. руб.).

23. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2026 года, не было изменений в методах оценки справедливой стоимости, относимой к Уровням 1, 2 и 3. Переводов между уровнями не было. Также не было изменений в методах управления рисками и капиталом Группы.

Справедливая стоимость торговой и прочей кредиторской задолженности, и прочих финансовых обязательств приблизительно соответствует их балансовой стоимости, поскольку эффект от дисконтирования не является существенным. Справедливая стоимость кредитов и займов, полученных Группой, раскрыта в Примечании 19. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 2 по иерархии справедливой стоимости.

Финансовые активы, отражаемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыли или убытки. Ценные бумаги (финансовые активы, удерживаемые для продажи) учитываются по справедливой стоимости, которая рассчитана по рыночной стоимости.

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Финансовые активы		
Займы и дебиторская задолженность	46 789 366	36 261 565
Денежные средства и их эквиваленты	979 022	2 134 766
Финансовые активы, удерживаемые для продажи	1 680 449	1 039 991
Итого	**49 448 837**	**39 436 322**

	30 июня 2026	31 декабря 2025
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	129 421 358	110 628 163
Кредиторская задолженность	4 194 828	3 851 963
Обязательства по аренде	111 320	139 814
Итого	**133 727 506**	**114 619 940**

24. События после отчетной даты

На дату подписания настоящей отчетности события после отчетной даты отсутствуют.

Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах:

	Прим.	30 июня 2026	31 декабря 2025
Обязательства по кредитам и займам (номинальная стоимость)	19	135 015 014	117 801 493
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	15	(979 022)	(2 134 766)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	15	(75 944 702)	(62 989 560)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)		**58 091 290**	**52 677 167**

(*) Денежные средства, размещенные на счетах эскроу, представляют собой суммы, внесенные покупателями объектов недвижимости на счета в уполномоченных банках для оплаты приобретаемого имущества по договорам долевого участия. Такие денежные средства не признаются в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации (EBITDA):

Прибыль до вычета процентов, налога на прибыль и амортизации («EBITDA») представляет собой чистую прибыль до налогообложения, вычета финансовых расходов и амортизации. Руководство Группы презентует EBITDA, потому что это мера, с помощью которой руководство измеряет прибыльность операций Группы.

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2026	2025
(Убыток)/Прибыль отчетного периода	(2 888 192)	75 620
Плюс: Амортизация основных средств, нематериальных активов	99 019	29 308
Плюс: Финансовые расходы	5 948 033	4 995 507
Минус: Финансовые доходы	(264 617)	(401 414)
Плюс: (Доход)/Расход по налогу на прибыль	(849 718)	46 870
EBITDA	**2 044 525**	**4 745 891**