

Группа компаний ТАЛАН

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность, подготовленная
в соответствии с МСФО, за шесть месяцев,
закончившихся
30 июня 2025 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
24	Дополнительные финансовые показатели (неаудированные данные)

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 2025 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, и примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года (промежуточная финансовая информация). Генеральный директор ООО «Созидание» 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



А.Б. Балякин

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОПНЗ 12006020340

13 октября 2025 года

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке
и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025	2024
Выручка	4	16 898 468	11 940 094
Себестоимость	5	(10 748 478)	(6 920 627)
Валовая прибыль		6 149 990	5 019 467
Коммерческие расходы	6	(564 287)	(398 788)
Административные расходы	7	(615 541)	(435 570)
Прочие операционные расходы, нетто	8	(253 579)	(95 030)
Операционная прибыль		4 716 583	4 090 079
Финансовые доходы	9	401 414	133 613
Финансовые расходы	9	(4 995 507)	(2 141 574)
Прибыль до налогообложения		122 490	2 082 118
Налог на прибыль	10	(46 870)	(364 964)
Прибыль отчетного периода		75 620	1 717 154
Итого совокупный доход		75 620	1 717 154
Прибыль за период, относящаяся к:			
Участникам материнской компании		56 028	1 700 770
Владельцам неконтролирующих долей участия	16	19 592	16 384
		75 620	1 717 154
Итого совокупный доход, относящийся к:			
Участникам материнской компании		56 028	1 700 770
Владельцам неконтролирующих долей участия	16	19 592	16 384
		75 620	1 717 154

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 13 октября 2025 года.

Макаров К.М.
 Генеральный директор
 ООО «Созидание»



ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Прим.	30 июня 2025	31 декабря 2024
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и нематериальные активы		470 686	339 489
Инвестиционная недвижимость		75 192	80 513
Активы в форме права пользования		78 218	95 091
Займы выданные и прочие финансовые активы	11	96 619	50 555
Отложенные налоговые активы		1 799 927	1 022 211
Итого внеоборотные активы		2 520 642	1 587 859
Оборотные активы			
Запасы	12	74 749 705	30 407 480
Займы выданные и прочие финансовые активы	11	316 129	690 215
Дебиторская задолженность и авансы выданные	13	40 830 175	33 709 546
Переплата по налогу на прибыль		36 773	43 538
Денежные средства и их эквиваленты	14	4 687 826	6 542 277
Итого оборотные активы		120 620 608	71 393 056
ИТОГО АКТИВЫ		123 141 250	72 980 915
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Уставный капитал	15	10	10
Нераспределенная прибыль		9 347 876	9 291 640
Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании		9 347 886	9 291 650
Неконтролирующая доля участия	16	(169 223)	(184 457)
Итого собственный капитал		9 178 663	9 107 193
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	58 377 161	31 506 169
Кредиторская задолженность и начисления	17	1 639 652	1 255 356
Обязательства по аренде		58 729	71 888
Отложенные налоговые обязательства		4 773 252	983 828
Резервы	19	2 491 768	-
Итого долгосрочные обязательства		67 340 562	33 817 241
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	18	37 642 645	22 270 240
Кредиторская задолженность и начисления	17	8 338 945	7 390 901
Обязательства по аренде		31 794	29 997
Резервы	19	374 965	254 673
Налог на прибыль к уплате		233 676	110 670
Итого краткосрочные обязательства		46 622 025	30 056 481
Итого обязательства		113 962 587	63 873 722
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		123 141 250	72 980 915

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании				
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал, принадлежащий участникам материнской компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
1 января 2024 года	10	5 882 214	5 882 224	(62 350)	5 819 874
Прибыль отчетного периода	-	1 700 770	1 700 770	16 384	1 717 154
Итого совокупный доход за период	-	1 700 770	1 700 770	16 384	1 717 154
Результат операций по изменению структуры Группы	-	(216 529)	(216 529)	215 798	(731)
Дивиденды	-	(67 796)	(67 796)	-	(67 796)
30 июня 2024 года	10	7 298 659	7 298 669	169 832	7 468 501
1 января 2025 года	10	9 291 640	9 291 650	(184 457)	9 107 193
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	9 347 876	9 347 886	(169 223)	9 178 663

ГК ТАЛАН
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ОПЕРАЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Прибыль за отчетный период	75 620	1 717 154
Корректировки:		
Налог на прибыль	46 870	364 964
Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	29 308	13 382
Убыток от обесценения/ (прибыль от восстановления обесценения) финансовых активов, нетто	6 457	(25 527)
Изменение резерва на завершение строительства	113 788	(141 261)
Финансовые доходы	(401 414)	(133 613)
Финансовые расходы	4 995 507	2 141 574
Убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	20	2 165
Обесценение запасов	132 007	107 949
Убыток от прочих неденежных операций	86 179	35 535
Изменения в оборотном капитале:		
Изменение запасов и прочих оборотных активов	(5 610 049)	(6 052 992)
Изменение дебиторской задолженности	(12 598 763)	(13 012 537)
Изменение кредиторской задолженности и начислений	(114 166)	638 811
Изменение резервов	926 274	(16 738)
Движение денежных средств от операционной деятельности	(12 312 362)	(14 361 134)
Налог на прибыль уплаченный	(707 914)	(378 134)
Процентные расходы по финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости, уплаченные	(595 678)	(297 913)
Процентные расходы по облигациям уплаченные	(19 440)	(68 745)
Чистый отток денежных средств от операционной деятельности	(13 635 394)	(15 105 926)
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Займы выданные и прочие финансовые активы	(265 767)	(511 785)
Возврат займов выданных	446 892	686 701
Приобретение финансовых активов, удерживаемых для продажи	(697 141)	-
Приобретение основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	(108 179)	(3 372)
Проценты полученные	11 446	78 771
Чистый (отток)/приток денежных средств от приобретения и выбытия дочерних компаний и неконтролирующих долей участия, включая движение принадлежащих им денежных средств	(5 704 620)	56
Чистый (отток)/приток денежных средств от инвестиционной деятельности	(6 317 369)	250 371
ДВИЖЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ОТ ФИНАНСОВОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		
Поступление кредитов и займов	19 746 593	10 435 242
Погашение кредитов и займов	(1 232 086)	(256 585)
Погашение облигаций	(400 000)	(300 000)
Платежи по обязательствам по аренде	(12 055)	(394 737)
Дивиденды выплаченные	(4 140)	(67 796)
Чистый приток денежных средств от финансовой деятельности	18 098 312	9 416 124
Чистое уменьшение денежных средств и их эквивалентов	(1 854 451)	(5 439 431)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	6 542 277	11 010 724
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	4 687 826	5 571 293

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 2025 года и 31 декабря 2024 года является Макаров Константин Михайлович (Конечный бенефициар).

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была утверждена к выпуску руководством Группы и подписана от имени руководства 13 октября 2025 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 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 году были отменены отдельные программы предоставления ипотечных кредитов по льготной (субсидируемой) ипотечной ставке, условия действующих программ были изменены. В июне-сентябре 2025 года Банк России снизил ключевую ставку с 21% до 17% 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 и 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 проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года (далее - годовая консолидированная финансовая отчетность за 2024 год).

Отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой финансовой отчетности. Группа не включила в отчетность ту информацию, которая в значительной мере

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

продублировала бы информацию, содержащуюся в годовой консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Важнейшие принципы учетной политики Группы и существенные оценки в ее применении соответствуют принципам учетной политики, раскрытым в годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года. В действующих и обязательных для применения по состоянию на 30 июня 2025 года 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 и сопоставимом периодах операционный денежный поток Группы был отрицательным в связи 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 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 14). Проведенный руководством анализ подтверждает способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Изменение существенных положений учетной политики и прочие корректировки. За исключением изменений, перечисленных ниже, Группа последовательно применила учетную политику ко всем периодам, представленным в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

В промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы, производились корректировки входящих и сравнительных показателей в связи с исправлением ошибок и уточнением представления в финансовой отчетности.

Причины и влияние существенных корректировок на сопоставимые данные промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении представлены ниже:

- (1) уточнение балансовой стоимости объектов незавершенного строительства;
- (2) корректировка расчета экономии на процентных расходах по договорам долевого участия в строительстве с использованием счетов эскроу;
- (3) уточнение стоимости земельных участков, подлежащих изъятию.

	31 декабря 2024 года до изменений	Влияние изменения (1)	Влияние изменения (2)	Влияние изменения (3)	31 декабря 2024 года после изменений
АКТИВЫ					
Отложенные налоговые активы	955 157	46 143	-	20 911	1 022 211
Запасы	30 675 696	(184 571)	-	(83 645)	30 407 480
КАПИТАЛ					
Нераспределенная прибыль	9 854 193	(138 428)	(361 391)	(62 734)	9 291 640
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Кредиты и займы, долгосрочные	30 574 591	-	931 578	-	31 506 169
Отложенные налоговые обязательства	1 104 292	-	(120 464)	-	983 828
Кредиторская задолженность и начисления	7 840 624	-	(449 723)	-	7 390 901

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа также пересмотрела представление денежных средств, ограниченных в использовании, в отчете о финансовом положении и отчете о движении денежных средств.

Изменение отчета о финансовом положении:

	31 декабря 2024 года до изменений	Влияние изменения	31 декабря 2024 года после изменений
АКТИВЫ			
Денежные средства, ограниченные в использовании	3 835 055	(3 835 055)	-
Денежные средства и их эквиваленты	2 707 222	3 835 055	6 542 277

Изменение отчета о движении денежных средств:

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года до изменения	Влияние изменения	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года после изменения
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода	1 291 261	9 719 463	11 010 724
Увеличение кредиторской задолженности и начислений	5 201 329	(4 562 518)	638 811
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода	414 348	5 156 945	5 571 293

Сезонный характер деятельности. Четко выраженная сезонность деятельности Группы отсутствует.

3. Дочерние компании

По состоянию на 30 июня 2025 года в Группу входят 82 дочерние компании и материнская компания Группы ООО «Созидание». Все компании Группы зарегистрированы и действуют в Российской Федерации. В феврале 2025 года Группа продала Конечному бенефициару 1% доли в ООО «СЗ «ТАЛАН-РЕГИОН-56», что привело к возникновению дополнительной неконтролирующей доли участия (Примечание 16).

Приобретение бизнеса в Москве

В июне 2025 года Группа, с целью развития деятельности в Московском регионе, приобрела 99% 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 «Injoy». Общая цена приобретения составила 31 617 282 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	29 459
Запасы	39 134 574
Торговая и прочая дебиторская задолженность	27 799 835
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Кредиты и займы	(28 655 288)
Отложенные налоговые обязательства	(3 777 001)
Резервы предстоящих расходов	(1 571 998)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1 342 299)
ИТОГО ЧИСТЫЕ АКТИВЫ	31 617 282

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	Стоимость, признанная при приобретении
Возмещение, переданное при приобретении	31 617 282
в том числе:	
уплаченная сумма денежных средств	5 712 000
зачет встречных однородных требований	25 912 662
корректировка на чистые денежные средства, приобретенные с дочерними компаниями	(7 380)

Расчет стоимости чистых активов приобретенных компаний основан на предварительной оценке их справедливой стоимости. В настоящее время Группа производит независимую оценку запасов, находящихся в собственности и в аренде у приобретенных компаний включая земельные участки и объекты незавершенного строительства. Данная оценка не была завершена к тому моменту, когда промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, была утверждена к выпуску руководством Группы.

4. Выручка

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
<i>Вид товаров или услуг:</i>		
Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия в строительстве	15 327 470	11 299 794
Выручка от реализации недвижимости по договорам купли-продажи	1 561 252	635 842
Прочая реализация	9 746	4 458
Итого выручка	16 898 468	11 940 094
<i>Признание выручки:</i>		
В течение периода времени	15 327 470	11 299 794
В определенный момент времени	1 570 998	640 300
Итого выручка	16 898 468	11 940 094

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 2025 года в сумме 2 505 073 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года - 1 321 109 тыс. руб.).

Информация об обязательствах Группы перед покупателями по ДДУ представлена в Примечании 17.

5. Себестоимость

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Себестоимость строительства недвижимости и объектов, приобретенных для перепродажи	10 155 935	6 711 841
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	236 353	164 524
Обесценение запасов	132 007	107 949
Изменение резерва на завершение строительства	113 788	(141 261)
Прочее	110 395	77 574
Итого себестоимость	10 748 478	6 920 627

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

6. Коммерческие расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Риэлторские услуги	246 613	171 882
Расходы на рекламу	224 984	158 574
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	66 076	58 083
Прочее	26 614	10 249
Итого коммерческие расходы	564 287	398 788

7. Административные расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Расходы по вознаграждению работников, включая социальные отчисления	303 507	215 921
Информационные, аудиторские, юридические услуги	57 569	34 741
Ремонт и техническое обслуживание	54 081	36 364
Банковские услуги	41 261	12 147
Материалы	27 733	23 106
Расходы на лицензии и программное обеспечение	25 918	20 990
Налоги, за исключением налога на прибыль	24 572	39 299
Амортизация основных средств и нематериальных активов	20 389	9 678
Расходы по аренде	13 344	11 296
Прочее	47 167	32 028
Итого административные расходы	615 541	435 570

8. Прочие операционные доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Убыток от реализации и выбытия внеоборотных активов	(20)	(2 165)
Расходы от реализации и выбытия прочих запасов	(68 359)	(30 605)
Убыток от реализации финансовых активов, предназначенных для продажи	(17 816)	-
Расходы по нереализованным строительным проектам	-	(4 930)
Госпошлина	(17 813)	(6 590)
Налоги, за исключением налога на прибыль	(18 061)	(7 592)
Доходы/(расходы) по штрафам и пеням, нетто	1 921	(1 177)
Благотворительность	(100 645)	(71 392)
(Убыток от обесценения)/прибыль от восстановления обесценения финансовых активов, нетто	(6 457)	25 527
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(26 329)	3 894
Итого прочие операционные расходы, нетто	(253 579)	(95 030)

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

9. Финансовые доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Финансовые доходы		
Процентный доход по банковским депозитам	306 501	75 893
Процентный доход по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости	94 913	57 720
Итого финансовые доходы	401 414	133 613
Финансовые расходы		
Амортизация дисконта по финансовым обязательствам (*)	2 945 689	1 294 483
Процентные расходы по кредитам и займам	1 863 633	716 087
Банковские комиссии	161 577	52 000
Процентные расходы по облигациям	13 020	65 720
Процентные расходы по аренде	9 650	13 179
Прочие финансовые расходы	1 938	105
Итого финансовые расходы	4 995 507	2 141 574

(*) За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 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 2 812 370 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года - 1 294 386 тыс. руб.).

10. Налог на прибыль

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Текущий налог на прибыль	812 166	346 173
Отложенный налог на прибыль	(765 296)	18 791
Итого расход по налогу на прибыль	46 870	364 964

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	
	2025	2024
Прибыль до налогообложения	122 490	2 082 118
Налоговая ставка	25%	20%
Теоретический налог на прибыль	30 623	416 424
Налоговый эффект расходов, не уменьшающих налогооблагаемую базу	(34 613)	(51 218)
Влияние иных налоговых режимов	50 860	(242)
Итого расход по налогу на прибыль	46 870	364 964

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

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

11. Займы выданные и прочие финансовые активы

	Процентная ставка	30 июня 2025	31 декабря 2024
Займы выданные	4,0-24,0%	417 703	759 001
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным		(25 017)	(18 235)
Финансовые активы, удерживаемые для продажи		20 062	4
Итого займы выданные и прочие финансовые активы		412 748	740 770
Краткосрочные		316 129	690 215
Долгосрочные		96 619	50 555

12. Запасы

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Объекты незавершенного строительства, предназначенные для продажи	73 117 726	28 518 398
Готовые объекты недвижимости	2 068 256	2 213 385
Прочие запасы	123 675	37 285
Итого запасы	75 309 657	30 769 068
Резерв под обесценение до чистой цены реализации	(559 952)	(361 588)
Итого запасы	74 749 705	30 407 480

Стоимость объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, по состоянию на 30 июня 2025 года включает в основном стоимость затрат на строительство, относимых на непроданные объекты недвижимости стоимость, земельных участков, расходов на инфраструктуру, распределенных в 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 2025 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 1 194 632 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года - 373 657 тыс. руб.). Квалифицируемые активы отражены в объектах незавершенного строительства, предназначенных для продажи. Ставки капитализации составляют от 13,5% до 28,2%.

По состоянию на 30 июня 2025 года запасы переданы в качестве обеспечения по кредитам, полученным Группой (Примечание 18).

13. Дебиторская задолженность и авансы выданные

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Финансовые активы		
Торговая дебиторская задолженность	28 077 454	24 836 173
Прочая дебиторская задолженность	1 130 022	357 086
Оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки по торговой и прочей дебиторской задолженности	(103 618)	(103 256)
Нефинансовые активы		
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	11 535 445	8 609 672
Налоги к возмещению, кроме налога на прибыль	270 535	95 073
Оценочные резервы под обесценение авансов выданных поставщикам и подрядчикам	(79 663)	(85 202)
Итого дебиторская задолженность и авансы выданные	40 830 175	33 709 546

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

По состоянию на 30 июня 2025 года в составе прочей дебиторской задолженности отражена задолженность по договору доверительного управления финансовыми активами в сумме 689 472 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Аккредитивы	3 031 968	3 835 055
Краткосрочные банковские депозиты	1 468 511	706 500
Денежные средства на банковских счетах	187 347	2 000 722
Итого денежные средства и их эквиваленты	4 687 826	6 542 277

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

Остатки на счетах аккредитивов представляют собой денежные средства ограниченные в использовании и относятся к покрытым аккредитивам, открытым в рамках банковских кредитов для целей финансирования объектов строительства Группы 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 18).

По состоянию на 30 июня 2025 года на счетах эскроу Группы были размещены денежные средства на сумму 54 635 542 тыс. руб. (31 декабря 2024 года - 42 447 776 тыс. руб.).

15. Собственный капитал

По состоянию на 30 июня 2025 года зарегистрированный и полностью оплаченный уставный капитал Компании составляет 10 тыс. руб. (31 декабря 2024 года - 10 тыс. руб.).

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, Группой были начислены и выплачены дивиденды в размере 4 140 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, - 67 796 тыс. руб.).

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

16. 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 «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-39»	ООО «УК- ТАЛАН»	ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-56» (Прим. 3)	Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 30 июня 2025 года (%)	49%	76%	1%	76%- 0,001%	x
на 30 июня 2025 года:					
Активы	2 012 137	164 622	31 915 611	1 161 528	x
Обязательства	(1 528 645)	(611 858)	(31 995 291)	(738 948)	x
Чистые активы	483 492	(447 236)	(79 680)	422 580	x
Неконтролирующая доля в чистых активах	227 316	(339 842)	(797)	(55 900)	(169 223)
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года:					
Выручка	671 444	238 264	-	525 206	x
Чистая прибыль / (убыток)	161 419	(64 356)	(74 881)	30 667	x
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	79 095	(48 911)	(624)	(9 968)	19 592
Движение денежных средств:					
от операционной деятельности	(110 581)	(46 705)	(501 812)	24 938	x
от инвестиционной деятельности	-	935	(5 506 000)	(179 920)	x
от финансовой деятельности	110 593	45 225	6 008 653	(52 432)	x
Чистое изменение денежных средств	12	(545)	841	(207 414)	x
	ООО «СЗ «ТАЛАН- РЕГИОН-39»	ООО «УК- ТАЛАН»		Прочие	Итого
Неконтролирующая доля на 31 декабря 2024 года (%)	49%	76%		76%-0,001%	x
на 31 декабря 2024 года:					
Активы	1 517 367	154 491		777 653	x
Обязательства	(1 214 876)	(537 372)		(493 931)	x
Чистые активы	302 491	(382 881)		283 722	x
Неконтролирующая доля в чистых активах	148 221	(290 990)		(41 688)	(184 457)
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года:					
Выручка	264 151	63 465		369 942	x
Чистая прибыль / (убыток)	29 432	(2 725)		13 492	x
Неконтролирующая доля в чистых прибылях / (убытках)	14 422	(2 071)		4 033	16 384
Движение денежных средств:					
от операционной деятельности	(234 067)	(1 967)		(51 626)	x
от инвестиционной деятельности	5 700	(221)		8 024	x
от финансовой деятельности	228 374	2 200		42 503	x
Чистое изменение денежных средств	7	12		(1 099)	x

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

17. Кредиторская задолженность и начисления

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Финансовые обязательства		
Торговая кредиторская задолженность	3 722 253	2 316 996
Прочая кредиторская задолженность	418 386	297 673
Нефинансовые обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости	5 482 875	5 728 143
Авансы полученные	120 043	166 877
Задолженность по налогам и сборам, отличным от налога на прибыль	134 548	54 296
Задолженность перед персоналом по оплате труда	100 492	82 272
Итого кредиторская задолженность и начисления	9 978 597	8 646 257
Краткосрочные	8 338 945	7 390 901
Долгосрочные	1 639 652	1 255 356

В составе торговой кредиторской задолженности на 30 июня 2025 года отражена задолженность за земельные участки, приобретенные для будущего строительства объектов недвижимости. Общая сумма кредиторской задолженности за земельные участки составляет 2 208 987 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 - 1 345 828 тыс. руб.), часть из нее признана в долгосрочной кредиторской задолженности в сумме 1 578 294 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года - 1 197 808 тыс. руб.).

18. Кредиты и займы

	Процентная ставка	30 июня 2025	31 декабря 2024
Долгосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	Переменная	26 949 526	20 199 885
Банковские кредиты долгосрочные	22,5%-27,31%	31 314 041	11 209 012
Займы полученные	11,0%-15,0%	113 594	97 272
Итого долгосрочные кредиты и займы		58 377 161	31 506 169
Краткосрочные кредиты и займы			
Проектное финансирование	Переменная	30 274 811	19 197 475
Банковские кредиты	23,3%-25,65%	6 847 037	2 205 192
Займы полученные	4,0%-28,0%	520 797	461 153
Облигационные займы	13,0%	-	406 420
Итого краткосрочные кредиты и займы		37 642 645	22 270 240
Итого кредиты и займы		96 019 806	53 776 409

	30 июня 2025	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	100 533 855	95 385 415
Займы полученные	634 393	634 391
Итого кредиты и займы	101 168 248	96 019 806

	31 декабря 2024	
	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	58 512 572	52 811 564
Займы полученные	558 425	558 425
Облигационные займы	406 420	406 420
Итого кредиты и займы	59 477 417	53 776 409

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

Группа заключает соглашения о привлечении проектного финансирования и получала 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. Фактические ставки по проектному финансированию Группы находятся в интервале от 0,01% до 26,75%. На 30 июня 2025 года задолженность по данным соглашениям составила 57 224 337 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года - 39 397 360 тыс. руб.).

По состоянию на 30 июня 2025 года по действующим кредитным договорам отсутствуют нарушения ковенант, повлекшие применения банками штрафных санкций.

По состоянию на 30 июня 2025 года Группой были получены поручительства от конечного бенефициара по привлеченным банковским кредитам на 65 290 437 тыс. руб. (на 31 декабря 2024 года - 55 705 158 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 2025	31 декабря 2024
Запасы	61 870 312	17 830 018
Основные средства	1 203	1 520
Инвестиционная недвижимость	114	116

По состоянию на 30 июня 2025 года в качестве обеспечения по банковским кредитам заложены доли Группы в ее 33 дочерних компаниях (на 31 декабря 2024 года в 28 дочерних компаниях).

19. Резервы

Резервы представляют собой обязательства Группы по дополнительным 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.

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

Резерв на завершение строительства начисляется в момент окончания строительства объекта и рассчитывается на основании расчетных смет по объекту и исторических данных.

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
На 1 января	254 673	240 558
Резервы, признанные/(восстановленные) в течение периода	2 684 048	(141 261)
Резервы, использованные в течение периода	(71 988)	(16 738)
На 30 июня	2 866 733	82 559
Краткосрочные	374 965	82 559
Долгосрочные	2 491 768	-

Увеличение признанных резервов в основном связано с приобретением дочерних компаний, которые осуществляют проекты по комплексному развитию территории (КРТ) (Примечание 3).

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

20. 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	
	2025	2024
Реализация товаров и оказание услуг	4 158	2 407
Компании под общим контролем	3 987	2 407
Прочие связанные стороны	171	-
Приобретение товаров и услуг	192 236	141 258
Конечный бенефициар Группы	-	1 257
Компании под общим контролем	177 051	119 417
Прочие связанные стороны	15 185	20 584
Прочие доходы	59	559
Компании под общим контролем	59	226
Прочие связанные стороны	-	333
Прочие расходы	2 200	2 873
Конечный бенефициар Группы	-	54
Компании под общим контролем	2 200	2 819
Финансовые доходы	39 471	22 762
Конечный бенефициар Группы	4 204	4 318
Компании под общим контролем	20 982	18 444
Ассоциированные организации	14 285	-
Финансовые расходы	4 078	2 941
Конечный бенефициар Группы	357	-
Компании под общим контролем	2 707	2 564
Прочие связанные стороны	1 014	377

Сальдо расчетов по операциям со связанными сторонами представлено ниже:

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Торговая и прочая дебиторская задолженность	496 991	366 963
Конечный бенефициар Группы	71	39
Компании под общим контролем	495 066	366 924
Прочие связанные стороны	1 854	-
Займы выданные	225 907	276 508
Конечный бенефициар Группы	42 565	134 859
Компании под общим контролем	43 984	34 577
Ассоциированные организации	139 358	107 072

ГК ТАЛАН

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года
(в тысячах рублей, если не указано иное)

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Займы полученные	41 998	71 025
Конечный бенефициар Группы	3 162	6 605
Компании под общим контролем	29 823	56 270
Прочие связанные стороны	9 013	8 150
Торговая и прочая кредиторская задолженность	141 646	66 629
Конечный бенефициар Группы	48	-
Компании под общим контролем	140 697	66 563
Прочие связанные стороны	901	66
	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Денежные потоки от операционной деятельности	(217 263)	(175 121)
Поступления		
Компании под общим контролем	4 593	1 850
Прочие связанные стороны	85	70
Выплаты		
Компании под общим контролем	(205 480)	(153 701)
Прочие связанные стороны	(16 461)	(23 340)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности	64 942	136
Поступления		
Конечный бенефициар Группы	109 998	120 974
Компании под общим контролем	47 082	13 350
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	(13 500)	(126 720)
Компании под общим контролем	(79 519)	(66 992)
Проценты полученные		
Конечный бенефициар Группы	-	59 473
Компании под общим контролем	881	51
Денежные потоки от финансовой деятельности	(32 306)	15 759
Поступления		
Компании под общим контролем	37 600	43 000
Прочие связанные стороны	8 344	-
Выплаты		
Конечный бенефициар Группы	(3 800)	-
Компании под общим контролем	(59 953)	(27 240)
Прочие связанные стороны	(5 826)	-
Проценты выплаченные		
Компании под общим контролем	(6 523)	(1)
Прочие связанные стороны	(2 148)	-

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, составило 9 263 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года - 8 480 тыс. руб.).

21. 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.

22. Финансовые инструменты и управление финансовыми рисками

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 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 18. Справедливая стоимость всех обязательств, отражаемых по амортизированной стоимости, включена в уровень 2 по иерархии справедливой стоимости.

	30 июня 2025	31 декабря 2024
Финансовые активы		
Займы и дебиторская задолженность	29 496 544	25 830 769
Денежные средства и их эквиваленты	4 687 826	6 542 277
Финансовые активы, удерживаемые для продажи	20 062	4
Итого	34 204 432	32 373 050
	30 июня 2025	31 декабря 2024
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	96 019 806	53 776 409
Кредиторская задолженность	4 140 639	2 614 669
Обязательства по аренде	90 523	101 885
Итого	100 250 968	56 492 963

23. События после отчетной даты

В апреле 2025 года Группа изменила программу биржевых облигаций ООО «Талан-Финанс» серии 001P, (идентификационный номер 4-00416-R-001P-02E). Принято решение о выпуске биржевых, процентных, неконвертируемых, бездокументарных облигаций серии 001P-04 в количестве 3 000 000 штук номиналом 1 000 руб., сроком погашения 6 июля 2028 года. Дата начала размещения биржевых облигаций - 22 июля 2025 года.

ГК ТАЛАН

Дополнительные финансовые показатели
(неаудированные данные)
(в тысячах рублей, если не указано иное)

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

	Прим	30 июня 2025	31 декабря 2024
Обязательства по кредитам и займам (номинальная стоимость)	18	101 168 248	59 477 417
Минус: Денежные средства и их эквиваленты	14	(4 687 826)	(6 542 277)
Минус: Денежные средства на эскроу счетах	14	(54 635 542)	(42 447 776)
Чистый долг с учетом денежных средств по проектам Группы на эскроу счетах (*)		41 844 880	10 487 364

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

	За шесть месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025	2024
Прибыль отчетного периода	75 620	1 717 154
Плюс: Амортизация основных средств, нематериальных активов и инвестиционной недвижимости	29 308	13 382
Плюс: Финансовые расходы	4 995 507	2 141 574
Минус: Финансовые доходы	(401 414)	(133 613)
Плюс: Расход по налогу на прибыль	46 870	364 964
EBITDA	4 745 891	4 103 461