

АО «Группа Компаний «Пионер»

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2016 года и
за шесть месяцев, закончившихся
на указанную дату**

Содержание

Заключение аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	9



АО «КПМГ»
Пресненская набережная, 10
Москва, Россия 123112
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4400/99
Интернет www.kpmg.ru

Заключение аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации

Акционерам АО «Группа Компаний «Пионер»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении АО «Группа Компаний «Пионер» (далее «Компания») и ее дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2016 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая информация»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной (консолидированной) промежуточной сокращенной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации на основании проведенной нами обзорной проверки.

Аудируемое лицо: АО «Группа Компаний «Пионер».

Зарегистрировано в Едином государственном реестре Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за № 5077746855049 31 мая 2007 года. Свидетельство серии 77 № 009264525.

119435, город Москва, улица Малая Пироговская, дом 3.

Независимый аудитор: АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации, член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Аудиторская палата России» (Ассоциация). Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.



АО «Группа Компаний «Пионер»

Заключение аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации

Страница 2

Объем обзорной проверки

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

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая информация по состоянию на 30 июня 2016 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Фонарева С.Б.

Директор (доверенность от 16 марта 2015 года № 07/15)

АО «КПМГ»

27 сентября 2016 года

Москва, Российская Федерация



тыс. руб.	Прим.	30 июня 2016	31 декабря 2015
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность		316 014	351 134
Основные средства		481 840	390 901
Нематериальные активы	11	2 960 090	1 909 405
Прочие инвестиции	12	3 057 845	53 979
Отложенные налоговые активы		501 054	456 690
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	207 976	26 753
Итого внеоборотных активов		7 524 819	3 188 862
Оборотные активы			
Запасы	14	18 857 186	14 768 684
Прочие инвестиции		338 002	301 755
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13	872 056	1 112 784
Предоплаты		1 907 930	1 907 930
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		73 580	39 323
Денежные средства и их эквиваленты		1 325 119	1 672 879
Активы, предназначенные для продажи		-	11 667
Итого оборотных активов		23 373 873	19 815 022
Всего активов		30 898 692	23 003 883
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	10	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		2 070 658	1 807 949
Итого собственного капитала		2 071 658	1 808 949
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	7 643 036	3 625 490
Доля меньшинства в обществах с ограниченной ответственностью		14 764	13 938
Отложенные налоговые обязательства		27 169	37 714
Итого долгосрочных обязательств		7 684 969	3 677 142
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	16	2 696 729	2 580 132
Торговая и прочая кредиторская задолженность	15	17 197 323	13 652 325
Резервы	17	1 023 682	1 018 787
Обязательство по вознаграждениям работникам		-	24 270
Обязательства по текущему налогу на прибыль		224 331	242 278
Итого краткосрочных обязательств		21 142 064	17 517 792
Итого обязательств		28 827 034	21 194 935
Всего собственного капитала и обязательств		30 898 692	23 003 883

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на 9 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2016 года

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2016	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2015
Выручка	5	6 949 461	5 601 094
Себестоимость продаж		(5 049 038)	(4 057 787)
Валовая прибыль		1 900 423	1 543 307
Прочие доходы		291 420	110 806
Административные расходы	6	(825 135)	(721 506)
Коммерческие расходы	7	(436 784)	(230 599)
Прочие расходы		(60 044)	(25 199)
Результаты операционной деятельности		869 880	676 809
Финансовые доходы	8	90 098	95 534
Финансовые расходы	8	(512 245)	(410 784)
Прибыль до налогообложения		447 733	361 559
Расход по налогу на прибыль	9	(94 024)	(74 129)
Прибыль и общий совокупный доход, причитающиеся акционерам Компании за отчетный период		353 709	287 430
Базовая и разводненная прибыль на акцию	10	353,71	287,43

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством АО «Группа Компаний «Пионер» 27 сентября 2016 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

АО «Группа Компаний «Пионер»

Грудин А.Ю.



Финансовый директор

АО «Группа Компаний «Пионер»

Гютченко А.А.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании		Всего собственного капитала
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2015 года	1 000	971 517	972 517
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	287 430	287 430
Дивиденды	-	(52 000)	(52 000)
Остаток на 30 июня 2015 года	1 000	1 206 947	1 207 947
Остаток на 1 января 2016 года	1 000	1 807 949	1 808 949
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	353 709	353 709
Дивиденды	-	(91 000)	(91 000)
Остаток на 30 июня 2016 года	1 000	2 070 658	2 071 658

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся	
		30 июня 2016	30 июня 2015
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль до налогообложения		447 733	361 559
Корректировки:			
Амортизация	6, 7	38 589	17 758
Обесценение запасов	14	41 000	160 000
Чистые активы выбывших дочерних предприятий	18	11 144	
Прибыль от выбытия инвестиционной собственности и активов, предназначенных для продажи		(36 077)	-
Корректировка ранее начисленных обязательств по вознаграждениям работникам		(24 270)	-
Финансовые доходы	8	(90 098)	(95 534)
Финансовые расходы	8	512 245	410 784
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов		900 266	854 567
Увеличение запасов		(2 493 504)	(722 527)
Уменьшение / (увеличение) торговой и прочей дебиторской задолженности		230 522	(1 954 873)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов		3 448 917	2 314 273
Увеличение резервов		4 895	1 636
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		2 091 096	493 076
Налог на прибыль уплаченный		(201 136)	(234 460)
Проценты уплаченные		(400 641)	(347 326)
Чистый поток денежных средств от / (использованных) в операционной деятельности		1 489 319	(88 710)
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи инвестиционной собственности и активов, предназначенных для продажи		82 864	-
Проценты полученные		62 758	87 372
Приобретение объектов основных средств		(73 047)	(202 535)
Приобретение нематериальных активов		(2 743 165)	(803 856)
Денежные средства выбывших дочерних предприятий		(23 043)	-
Займы выданные		(3 296 252)	(30 000)
Займы погашенные		271 056	539 956
Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности		(5 718 829)	(409 063)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Привлечение заемных средств		8 799 056	2 824 478
Возврат заемных средств		(4 917 306)	(2 618 919)
Платежи по обязательствам финансовой аренды		-	(3 697)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		3 881 750	201 862
Нетто уменьшение денежных средств и их эквивалентов		(347 760)	(295 911)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		1 672 879	1 298 882
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		1 325 119	1 002 971

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 9 - 24, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

1. Общие положения

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

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

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

(б) Организационная структура и деятельность

АО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «Управляющая компания «Элемент» (50% владения).

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 20.

2. Основы подготовки финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности включены отдельные примечания, объясняющие события и операции, которые являются существенными для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы с момента последней годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившегося 31 декабря 2015 года. Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не включает всю информацию, раскрытие которой требуется для годовой отчетности, подготовленной согласно МСФО.

(б) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности руководство применило профессиональное суждение в тех же областях применения учетной политики Группы, что и при подготовке консолидированной финансовой отчетности за 2015 год. Основные источники неопределенности в оценках также были аналогичны выявленным в рамках подготовки консолидированной финансовой отчетности за 2015 год.

3. Основные положения учетной политики

При подготовке настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа применяла те же положения учетной политики, что и для подготовки консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, за исключением изменений, связанных с новыми стандартами и интерпретациями, применение которых обязательно начиная с 1 января 2016 года.

Стандарты	Применимо к годовым отчетным периодам, начинающимся с
МСФО (IAS) 1 (с изменениями) «Представление финансовой отчетности»	1 января 2016
МСФО (IAS) 16 (с изменениями) «Основные средства»	1 января 2016
МСФО (IAS) 19 (с изменениями) «Вознаграждения работникам»	1 января 2016
МСФО (IAS) 27 (с изменениями) «Отдельная финансовая отчетность»	1 января 2016
МСФО (IAS) 28 (с изменениями) «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия»	1 января 2016
МСФО (IAS) 34 (с изменениями) «Промежуточная финансовая отчетность»	1 января 2016
МСФО (IAS) 38 (с изменениями) «Нематериальные активы»	1 января 2016
МСФО (IAS) 41 (с изменениями) «Сельское хозяйство»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 7 (с изменениями) «Финансовые инструменты: раскрытие информации»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 10 (с изменениями) «Консолидированная финансовая отчетность»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 11 (с изменениями) «Совместная деятельность»	1 января 2016
МСФО (IFRS) 12 (с изменениями) «Раскрытие информации об участии в других предприятиях»	
МСФО (IFRS) 14 (с изменениями) «Счета отложенных тарифных разниц»	1 января 2016

В то же время указанные изменения не оказали существенного влияния на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы.

Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 30 июня 2016 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу и еще не проанализировала их вероятные последствия с точки зрения его влияния на финансовое положение и результаты деятельности Группы.

- МСФО (IFRS) 9 «*Финансовые инструменты*», опубликованный в июле 2014 года, заменяет существующий МФСО (IAS) 39 «*Финансовые инструменты: признание и оценка*». МСФО (IFRS) 9 включает пересмотренное руководство в отношении классификации и оценки финансовых активов, включая новую модель ожидаемых кредитных убытков для оценки обесценения и новые общие требования по учету хеджирования. Также новый стандарт оставляет в силе руководство в отношении признания и прекращения признания финансовых инструментов, принятое в МСФО (IAS) 39. МСФО (IFRS) 9 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.
- МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» устанавливает общую систему принципов для определения того, должна ли быть признана выручка, в какой сумме и когда. Стандарт заменяет действующее руководство в отношении признания выручки, в том числе МСФО (IAS) 11 «*Договоры на строительство*», МСФО (IAS) 18 «*Выручка*» и разъяснение КРМФО (IFRIC) 13 «*Программы лояльности клиентов*». основополагающий принцип нового стандарта состоит в том, что предприятие признает выручку, чтобы отразить передачу обещанных товаров или услуг покупателям в сумме, соответствующей возмещению, на которое предприятие, в соответствии со своими ожиданиями, получит право в обмен на эти товары или услуги. Новый стандарт предусматривает подробные раскрытия в отношении выручки, включает руководство по учету операций, которые ранее не рассматривались в полном объеме, а также улучшает руководство по учету соглашений, состоящий из многих элементов. МСФО (IFRS) 15 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта.
- МСФО (IFRS) 16 «*Аренда*» заменяет действующее руководство в отношении учета аренды, включая МСФО (IAS) 17 «*Аренда*», КРМФО (IFRIC) 4 «*Определение наличия в соглашении признаков договора аренды*», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «*Операционная аренда – стимулы*» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «*Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды*». Новый стандарт отменяет двойную модель учета, применяемую в настоящее время в учете арендатора. Данная модель требует классификацию аренды на финансовую аренду, отражаемую на балансе, и операционную аренду, учитываемую за балансом. Вместо нее вводится единая модель учета, предполагающая отражение аренды на балансе и имеющая сходство с действующим в настоящее время учетом финансовой аренды. Для арендодателей правила учета, действующие в настоящее время, в целом сохраняются – арендодатели продолжают классифицировать аренду на финансовую и операционную. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Разрешается досрочное применение стандарта при условии, что МСФО (IFRS) 15 «*Выручка по договорам с покупателями*» будет также применен.

4. Операционные сегменты

Группа имеет два отчетных сегмента, выделенных по географическому принципу, – г. Москва и г. Санкт-Петербург, которые представляют собой стратегические бизнес-единицы Группы, управление которыми осуществляется отдельно. Внутренние управленческие отчеты по каждой из стратегических бизнес-единиц анализируются директорами направлений Группы как минимум ежеквартально.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов, рассчитанной на базе внутренней управленческой отчетности. Внутренняя управленческая отчетность составляется в соответствии с принципами, использованными при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы по МСФО и анализируется директорами направлений ежеквартально.

(а) Информация об отчетных сегментах

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня					
	Москва		С.Петербург		Итого	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Выручка отчетных сегментов	5 303 441	5 452 699	1 646 020	153 480	6 949 461	5 506 179
Исключение выручки от продаж между сегментами	-	-	-	(5 085)	-	(5 085)
Консолидированная выручка	5 303 441	5 452 699	1 646 020	148 395	6 949 461	5 601 094
Процентный доход	72 043	32 273	18 055	57 455	90 098	92 728
Процентные расходы	(307 141)	(259 423)	(205 104)	(145 028)	(512 245)	(404 451)
Прибыль/ (убыток) отчетных сегментов до налогообложения	570 068	594 130	(122 035)	(232 571)	447 733	361 559
Исключение (прибыли) / убытка по операциям между сегментами	(36 292)	(35 756)	36 292	35 756	-	-
Консолидированная прибыль до налогообложения	533 777	558 375	(84 044)	(196 816)	447 733	361 559
Активы сегмента после исключения активов между сегментами	25 906 793	16 492 791	4 991 899	5 775 502	30 898 692	22 268 293
Обязательства сегмента после исключения обязательств между сегментами	(24 274 591)	(15 467 536)	(4 552 442)	(5 592 810)	(28 827 034)	(21 060 346)
Нетто внутригрупповые активы / (обязательства)	796 164	970 896	(796 164)	(970 896)	-	-
Чистые активы сегмента	2 428 365	1 996 151	(356 707)	(788 204)	2 071 658	1 207 947

В первом полугодии 2016 года ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы.

5. Выручка

тыс. руб.	30 июня 2016	30 июня 2015
Выручка от реализации квартир	4 797 256	3 981 161
Выручка от реализации услуг по отделке квартир (i)	1 356 801	928 917
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	208 418	482 801
Выручка от реализации машиномест	192 672	169 973
Выручка от реализации апартаментов	394 314	37 816
Выручка от оказания прочих услуг	-	426
Итого выручки	6 949 461	5 601 094

(i) Отделка квартир

Ряд договоров содержат два идентифицируемых компонента – реализация объектов недвижимости и отделка квартир, по которым выручка признается отдельно для каждого компонента.

Вся признанная в отчетном периоде выручка по отделке относится к квартирам, выручка по реализации которых была признана в 2015 году. В то же время по состоянию на отчетную дату отделка некоторых квартир, реализация которых была отражена в отчетном периоде, не завершена, и, соответственно, выручка в части невыполненных работ не была признана.

Отделка квартир по договорам, где данный вид услуг признается отдельным компонентом выручки, признана по мере оказания услуг пропорционально фактически понесенным затратам к общим планируемым затратам по каждой квартире.

тыс. руб.	30 июня 2016	30 июня 2015
Затраты, понесенные на отчетную дату	874 019	824 638
Прибыль, признанная по отчетную дату	238 274	305 003
Выручка, признанная на отчетную дату	1 112 293	1 129 641
Денежные средства полученные	(1 686 406)	(1 166 320)
	(574 113)	(36 672)
Кредиторская задолженность перед покупателями	(574 113)	(36 672)

6. Административные расходы

тыс. руб.	30 июня 2016	30 июня 2015
Затраты на персонал	613 489	555 425
Консультационные услуги	36 233	35 834
Расходы на аренду офиса	33 800	20 290
Амортизация	18 461	17 758
Прочие административные расходы	123 152	92 199
	825 135	721 506

7. Коммерческие расходы

тыс. руб.	30 июня 2016	30 июня 2015
Рекламные расходы	337 690	193 747
Затраты на персонал	78 966	36 852
Амортизация	20 128	-
	436 784	230 599

8. Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	30 июня 2016	30 июня 2015
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	65 756	41 995
Высвобождение дисконта по долгосрочной торговой дебиторской задолженности	12 424	-
Эффект от первоначального признания кредиторской задолженности по справедливой стоимости	-	50 733
Неконтролирующая доля участия	-	2 806
Прочие финансовые доходы	11 918	-
	90 098	95 534
Финансовые расходы		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(448 476)	(358 488)
Высвобождение дисконта по займам полученным	(41 798)	(45 963)
Эффект от первоначального признания долгосрочной дебиторской задолженности по справедливой стоимости	(21 146)	-
Неконтролирующая доля участия	(825)	-
Прочие финансовые расходы	-	(6 333)
	(512 245)	(410 784)

9. Расход по налогу на прибыль

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

тыс. руб.	30 июня 2016	30 июня 2015
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(148 931)	(72 641)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	54 907	(1 488)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	(94 024)	(74 129)

10. Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

<i>Объявленный уставный капитал</i>	30 июня 2016	31 декабря 2015
Обыкновенные акции по 1 000 руб., шт.	1 000	1 000
Выпущено на конец периода, полностью оплачено	1 000	1 000

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета. В первом полугодии 2016 года на общем собрании акционеров было принято решение о распределении дивидендов в размере 91 000 тыс. руб. по итогам 2015 года, выплата по которым по состоянию на 30 июня 2016 года не была произведена.

11. Нематериальные активы

По состоянию на 30 июня 2016 года нематериальные активы включают преимущественно инвестиционные права площадью 170 тыс. м² и балансовой стоимостью 2 953 351 тыс. руб. В первом полугодии 2016 года нематериальные активы увеличились за счет следующих факторов:

- (i) В первом полугодии 2016 года Группа приобрела право собственности на земельный участок в г. Москва площадью 60 тыс. м² за 2 273 432 тыс. руб. под строительство жилого микрорайона, начало которого ориентировочно запланировано на декабрь 2017 года.
- (ii) В первом полугодии 2016 года Группа приобрела участок в г. Москва, прилегающий к уже имеющимся ранее землям, площадью 3 тыс. м² за 150 000 тыс. руб., а также приступила к разработке проекта проектировки территории и предпроектной документации, понесенные затраты по которым в первом полугодии 2016 года составили 93 307 тыс. руб.
- (iii) В 2016 году Группа выиграла конкурс на право приобретения 100% доли в обществе, владеющем участком в г. Москва. В первом полугодии 2016 года Группой был выдан обеспечительный платеж в размере 150 000 тыс. руб., сделку планируется завершить до конца 2016 года. Общая сумма сделки ориентировочно составит 1,1 млрд. руб.
- (iv) В первом полугодии 2016 года началась разработка проектной документации по участкам в г. Санкт-Петербург и г. Москва. Разрешения на строительство планируется получить в конце 2016 года. В связи с все связанные с данным проектом затраты в размере 1 605 893 тыс. руб. стали отражаться в составе незавершенного строительства.

В 2016 году Группа изменила учетную политику в части момента перевода инвестиционных прав в запасы, которым является начало разработки проектной документации, т.к. это, по мнению руководства, является началом активного девелопмента проекта. Ранее перевод производился в момент получения первого разрешения на строительство по микрорайону. Изменение учетной политики не повлияло на презентацию сравнительных показателей.

Проверка на обесценение

По состоянию на 30 июня 2016 года руководство Группы провело проверку инвестиционных прав на обесценение. Для определения возмещаемой стоимости инвестиционных прав использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке остальных объектов инвестиционных прав на обесценение, существенно не претерпели изменений по сравнению с 31 декабря 2015 года и приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в июне 2016 года с ежегодной индексацией 10-14%;
- период продаж заложен 3-5 лет с даты начала строительства;
- ставка дисконтирования – 25%.

По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено.

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в допущениях в ставке дисконтирования и ценах продажи. Как повышение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов, так и снижение ожидаемых цен продажи м2 на 10% не приводит к обесценению.

12. Прочие инвестиции

Прочие долгосрочные инвестиции увеличились с 53 979 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2015 года до 3 057 845 тыс. руб. преимущественно за счет предоставления средств застройщику жилого микрорайона общей площадью 75 тыс. м2 в Московской области, в размере 3 000 000 тыс. руб. сроком погашения в сентябре 2020 года под 13,75% годовых. Возврат средств может быть осуществлен денежными средствами или квартирами в данном жилом микрорайоне.

13. Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2016	31 декабря 2015
<i>Долгосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность (Примечание 20 b (i))	181 223	-
Гарантийный депозит за аренду	26 753	26 753
	207 976	26 753
<i>Краткосрочная дебиторская задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	553 541	732 056
Дебиторская задолженность по налогам	207 351	218 200
Прочая дебиторская задолженность	111 164	162 528
	872 056	1 112 784

14. Запасы

тыс. руб.	30 июня 2016	31 декабря 2015
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	13 957 937	8 760 932
Готовая продукция и товары для перепродажи	3 293 231	4 145 844
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	1 569 679	1 852 304
Сырье и материалы	36 339	9 604
	18 857 186	14 768 684

90% незавершенного строительства ориентировочно будет введен в эксплуатацию через 1-3 года, оставшиеся 10% через 4 года.

Группа проверила соответствующее остатки незавершенного строительства и готовой продукции на предмет возможного обесценения и произвела списание стоимости соответствующих запасов до их чистой стоимости возможной продажи в случаях, когда она была менее стоимости строительства.

По состоянию на 30 июня 2016 года резерв на обесценение составил 445 302 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 404 302 тыс. руб.). Рост резерва составил 41 000 тыс. руб.

15. Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	30 июня 2016	31 декабря 2015
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	13 994 787	9 895 478
Кредиторская задолженность поставщикам	2 037 831	2 521 713
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	570 000	807 144
Задолженность перед персоналом	184 964	98 250
Прочие налоги к уплате	265 660	259 674
Задолженность перед акционерами	91 000	-
Прочая кредиторская задолженность	53 081	70 066
	17 197 323	13 652 325

16. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости.

тыс. руб.	<u>30 июня 2016</u>	<u>31 декабря 2015</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	3 798 853	3 000 488
Долгосрочные займы	838 667	618 169
Долговые ценные бумаги (i)	3 000 000	-
Долгосрочные обязательства финансового лизинга	5 516	6 833
	<u>7 643 036</u>	<u>3 625 490</u>
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	496 143	484 894
Краткосрочные займы	113 696	32 743
Долговые ценные бумаги (ii)	2 086 890	2 062 495
	<u>2 696 729</u>	<u>2 580 132</u>

(i) В первом полугодии 2016 года АО «Группа Компаний «Пионер» разместила неконвертируемые облигации на предъявителя в количестве 3 миллионов штук общей номинальной стоимостью 3 000 000 тыс. руб. сроком погашения в июне 2021 года под процентную ставку 13,5% годовых.

(ii) В состав краткосрочных долговых ценных бумаг входят размещенные АО «Группа Компаний «Пионер» неконвертируемые облигации на предъявителя в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 000 000 тыс. руб. сроком погашения в октябре 2016 года под процентную ставку 18% годовых.

По состоянию на 30 июня 2016 года долговые ценные бумаги включали накопленный неоплаченный купонный доход в размере 86 890 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 62 495 тыс. руб.).

(а) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.	30 июня 2016 г.				31 декабря 2015 г.			
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффектив- ная ставка %	Срок платежа	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Обеспеченные кредиты	руб	13,70%	13,70%	2017	80 107	80 107	563 836	563 836
Обеспеченные кредиты	руб	15,00%	15,00%	2017-2019	463 235	463 235	1 037 276	1 037 276
Обеспеченные кредиты	руб	14,50%	14,50%	2019	153 215	153 215	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	21,00%	21,00%	2016	473 775	473 775	474 056	474 056
Обеспеченные кредиты	руб	16,00%	16,00%	2021	2 047 749	2 047 749	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	16,50%	16,50%	2018	540 000	540 000	-	-
Обеспеченные кредиты	руб	15,00%	15,00%	2017-2020	536 916	536 916	1 412 632	1 412 632
Неконвертируемые облигации	руб	18,00%	18,00%	2016	2 062 500	2 062 500	2 062 495	2 062 495
Неконвертируемые облигации	руб	13,50%	13,50%	2021	3 024 390	3 024 390	-	-
Необеспеченные займы	руб	0,1-5,6%	13,00%	2016-2019	64 540	64 540	32 743	32 743
Необеспеченные займы	руб	3,10%	15,40%	2018	468 218	345 453	461 676	332 993
Необеспеченные займы	руб	6,80%	15,30%	2019	240 246	197 095	232 813	176 613
Необеспеченные займы	руб	3,00%	15,30%	2019	152 531	107 945	150 515	106 145
Необеспеченные займы	руб	7,00%	15,50%	2016	56 803	56 803	-	-
Необеспеченные займы	руб	3,50%	15,30%	2018	234 146	180 526	-	-
Обязательства по финансовой аренде	руб			2018	-	5 516	-	6 833
					10 598 371	10 339 765	6 428 042	6 205 622

По состоянию на 30 июня 2016 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 10 360 686 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2016 года. (на 31 декабря 2015 года: 8 618 925 тыс. руб.)
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам ряда дочерних компаний, поручительства АО «Группа Компаний «Пионер» и ее дочерних компаний, а также акции и доли в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.
- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости продаваемой площадью 30 573 квадратных метров, которые по состоянию на 30 июня 2016 года были проданы и по которым была признана выручка. После 30 июня 2016 года Группа подала документы на оформление снятия залога и залог был снят по 7 432 квадратным метрам.

17. Резервы

По состоянию на 30 июня 2016 года величина резерва на расходы по завершению строительства составила 1 023 682 тыс. руб. (31 декабря 2015 года: 1 018 787 тыс. руб.) и представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п. по проектам / домам, строительство которых завершено.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

18. Выбытие дочерних предприятий

В январе 2016 года Группа признала выбытие гаражно-строительных кооперативов, входящих ранее в ее состав, в связи с тем, что количество пайщиков, являющихся третьими лицами, превысило 50%, что привело к потере контроля за кооперативами. Выбытие не оказало существенного влияния на прибыль Группы.

Выбытие дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы на дату выбытия следующим образом:

тыс. руб.	Балансовая стоимость на дату выбытия
Займы выданные	162 759
Торговая дебиторская задолженность	5 081
Денежные средства и их эквиваленты	23 043
Торговая кредиторская задолженность	(179 739)
Чистые идентифицируемые активы	11 144
Выбывшая сумма денежных средств и их эквивалентов	(23 043)
Чистый отток денежных средств	(23 043)

Как следствие, у Группы на дату выбытия возникла торговая дебиторская задолженность от гаражно-строительных кооперативов в размере 179 739 тыс. руб., а также займы, полученные в размере 162 759 тыс. руб. сроком погашения в 2019 году.

19. Условные активы и обязательства

(a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления, и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. К тому же Группа не застраховала имущество и имущественные права, за исключением строительно-монтажных рисков на нескольких объектах сроком до 2016 года, балансовая стоимость незавершенного строительства по которым по состоянию на 30 июня 2016 года составила 11 983 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2015 года: 8 807 млн. руб.)

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(b) Судебные разбирательства

В настоящее время Группа продолжает вести судебное разбирательство относительно распределения площадей в объекте по адресу г. Москва, район Текстильщики. Данное судебное разбирательство было начато в 2014 году и включает несколько исковых заявлений, которые были проиграны в 2015 году. В связи с этим по состоянию на 30 июня 2016 года и 31 декабря 2015 года Группой начислен резерв на обесценение готовой продукции в размере 344 млн. руб., соответственно, что составляет всю балансовую стоимость квартир, подлежащих передаче безвозмездно. Группа оценивает с низкой долей вероятности разрешение данного спора в свою пользу, однако планирует подать кассационные жалобы на вынесенные судебные решения.

У Группы отсутствуют другие судебные иски, результат которых мог бы существенно повлиять на финансовое положение и финансовый результат Группы.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование 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 при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

Кроме того, по состоянию на 30 июня 2016 года существуют вероятность дополнительных начислений по налогу на прибыль и налогу на добавленную стоимость ориентировочно на общую сумму 317 млн. руб. (по состоянию на 31 декабря 2015 года: 322 млн. руб.) в связи с заключением убыточных договоров долевого участия, реализацией объектов коммерческой недвижимости физическим лицам для использования в непроизводственной деятельности, а также некоторыми работами по отделке квартир, которые могут быть классифицированы иначе, чем строительные работы. А также ряд операций, проведенных Группой в ходе реструктуризации юридической структуры Группы и передачи внутри Группы прав собственности и аренды на земельные участки, могут привести к дополнительным требованиям со стороны налоговых органов, величина которых с достаточной точностью не может быть определена, но существенна для Группы. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

20. Сделки между связанными сторонами**(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей****(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала**

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном периоде, составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

тыс. руб.	<u>30 июня 2016</u>	<u>30 июня 2015</u>
Заработная плата	36 835	50 215
Премии	255 843	217 478
Социальные налоги	46 500	43 151
	<u>339 178</u>	<u>310 844</u>

(ii) Прочие операции

- По состоянию на 30 июня 2016 года старшему руководящему персоналу Группы были выданы займы в размере 10 997 тыс. руб. (на 31 декабря 2015 года: 61 026 тыс. руб.) сроком погашения в 2016-2017 годах под 6,5-7,5%.
- По состоянию на 30 июня 2016 года и 31 декабря 2015 года Группой получены авансы от старшего руководящего персонала в размере 45 005 тыс. руб. за приобретенные квартиры в объектах Группы.
- В 2013 году Группа выпустила неконвертируемые облигации сроком погашения в октябре 2016 года (см. также примечание 16), 15 000 шт. из которых приобрел генеральный директор Группы за 15 000 тыс. руб.

(b) Операции с участием прочих связанных сторон

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена ниже.

(i) Выручка

После потери контроля над гаражно-строительными кооперативами (см. примечание 18) Группа продала данным кооперативам машиноместа с целью их дальнейшей реализации физическим лицам. Выручка от реализации машиномест в первом полугодии 2016 года составила 108 836 тыс. руб., в связи с чем по состоянию на 30 июня 2016 года долгосрочная и краткосрочная торговая дебиторская задолженность возросли до 181 223 тыс. руб. и 46 935 тыс. руб., соответственно. В связи с тем, что долгосрочная торговая дебиторская задолженность подлежит погашению в 2019 году, в составе финансовых расходов и доходов был отражён эффект от первоначального признания данной задолженности по ее справедливой стоимости в размере 21 146 тыс. руб. с применением ставки дисконтирования 15,4%, а также высвобождение дисконта в первом полугодии 2016 года в размере 12 424 тыс. руб. (см. примечание 8).

(ii) Расходы

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	30 июня 2016 года	30 июня 2015 года	30 июня 2016 года	31 декабря 2015
Полученные риэлторские услуги по продаже объектов Группы	40 005	274	(6 376)	(2 258)
Полученные услуги по коммунальному обслуживанию объектов Группы	81 454	21 977	107 177	89 753
Аренда и прочие операции	6 550	16 550	(121)	(935)
	128 009	38 801	100 680	86 560

(iii) Займы

тыс. руб.	Сумма операций		Балансовые остатки	
	30 июня 2016 года	30 июня 2015 года	30 июня 2016 года	31 декабря 2015
Займы выданные	21 888	4 835	224 010	202 122
Займы полученные	(253 549)	-	(943 687)	(625 115)
Финансовые расходы	(65 023)	-	-	-
Финансовые доходы	1 560	-	-	-
	(295 124)	4 835	(719 677)	(422 993)

(iv) Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2016 года и 31 декабря 2015 года Группой получены авансы от связанной стороны за нежилые помещения в объекте г. Санкт-Петербург, район Зеленогорск в размере 33 146 тыс. руб.

(c) Политика ценообразования

Рыночные цены не обязательно берутся за основу при установлении цен в сделках между связанными сторонами.

Прошнуровано, сброшуровано,
пронумеровано и скреплено
печатью 24 (двадцать четыре)
листа.



Фонарева С.Б.
Директор АО "КПМГ"

