

**Публичное акционерное общество «ПИК-
специализированный застройщик»
Раскрываемая консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев,
закончившихся на указанную дату**

Содержание

Раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	10-40
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	41
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	42

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
АКТИВЫ		
Внеоборотные активы		
Основные средства	11	57 224
Нематериальные активы и гудвил	12	9 983
Инвестиционная недвижимость	13	6 852
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15	56 354
Прочие инвестиции	16	2 681
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	17	9 640
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	39 952
Отложенные налоговые активы		27 122
Итого внеоборотных активов		209 808
Оборотные активы		
Запасы	14	535 250
Прочие инвестиции	16	1 792
Активы по текущему налогу на прибыль		4 103
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	17	559 839
Денежные средства и их эквиваленты	19	90 501
Прочие оборотные активы		9 649
Итого оборотных активов		1 201 134
Итого активов		1 410 942

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Собственный капитал	21	
Акционерный капитал		41 295
Добавочный капитал		(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(6 928)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		669
Нераспределенная прибыль		318 650
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		349 645
Неконтролирующая доля	24	3 822
Итого собственного капитала		353 467
Долгосрочные обязательства		
Кредиты и займы	23	650 794
Кредиторская задолженность	22	35 272
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	18	4 544
Резервы	26	358
Отложенные налоговые обязательства		58 133
Итого долгосрочных обязательств		749 101
Краткосрочные обязательства		
Кредиты и займы	23	42 187
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	22	227 579
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	18	4 460
Резервы	26	33 565
Обязательства по текущему налогу на прибыль		583
Итого краткосрочных обязательств		308 374
Итого обязательств		1 057 475
Итого собственного капитала и обязательств		1 410 942

Настоящая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
подписана 2 мая 2024 года:

Е.О. Карапетян,
Генеральный директор

Е.С. Смаковская,
Заместитель генерального директора по
экономике и финансам

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Выручка	6	264 895
Себестоимость реализованной продукции		(199 673)
Валовая прибыль		65 222
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(115)
Коммерческие расходы		(4 580)
Административные расходы	8	(8 005)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	15	3 150
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13	137
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		(387)
Прочие расходы, нетто	9	(4 600)
Прибыль от операционной деятельности		50 822
Финансовые доходы	7	5 407
Финансовые расходы	7	(32 390)
Прочие финансовые доходы	7	10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	7	(710)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		(17 620)
Прибыль до налогообложения		33 202
Расход по налогу на прибыль	10	(5 311)
Прибыль за отчетный период		27 891
Прибыль, причитающаяся:		
собственникам Компании		27 698
владельцам неконтролирующих долей	24	193
Прибыль за отчетный период		27 891
Корректировка на прибыль от прочих финансовых доходов и курсовых разниц за вычетом налога		(1 406)
Прибыль от основной деятельности*		26 485
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	21 (с)	42,12

* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на сумму прочих финансовых доходов и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 30.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Прибыль за отчетный период		27 891
Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:		
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		1 511
Прочий совокупный доход за отчетный период		1 149
Общий совокупный доход за отчетный период		29 040
Общий совокупный доход, причитающийся:		
собственникам Компании		28 847
владельцам неконтролирующих долей	24	193
Общий совокупный доход за отчетный период		29 040
Корректировка на прибыль от прочих финансовых доходов и курсовых разниц за вычетом налога		(1 406)
Общий совокупный доход от основной деятельности*		27 634

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на сумму прочих финансовых доходов и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 30.

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании										
млн руб.	Прим.	Акционер- ный капитал	Добавоч- ный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтро- лирую- щая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2023 года		41 295	(4 041)	(6 632)	(842)	362	291 056	321 198	4 238	325 436
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	-	27 698	27 698	193	27 891
Прочий совокупный доход										
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		-	-	-	-	(362)	-	(362)	-	(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	1 511	-	-	1 511	-	1 511
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	1 511	(362)	-	1 149	-	1 149
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	1 511	(362)	27 698	28 847	193	29 040
Операции с собственниками Компании										
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	24	-	-	-	-	-	-	-	(776)	(776)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	24	-	-	-	-	-	-	-	167	167
Выкуп собственных акций	21 (b)	-	-	(296)	-	-	-	(296)	-	(296)
Дивиденды		-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(296)	-	-	(104)	(400)	(609)	(1 009)
Остаток на 30 июня 2023 года		41 295	(4 041)	(6 928)	669	-	318 650	349 645	3 822	353 467

* Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая суммы корректировок до справедливой стоимости при приобретении, пересчитываются в рубли по соответствующим обменным курсам на отчетную дату. Доходы и расходы иностранных подразделений пересчитываются в рубли по обменным курсам на даты совершения соответствующих операций. Курсовые разницы признаются в составе прочего совокупного дохода и отражаются как часть собственного капитала по статье резерва курсовых разниц при пересчете из других валют.

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Денежные потоки от операционной деятельности		
Прибыль за отчетный период		27 891
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	11,12	3 677
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		387
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	9	3 664
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13	(137)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		115
Элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период и доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		(3 047)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	7	710
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	6	(8 833)
Прочие финансовые доходы	7	(10 073)
Финансовые доходы	7	(5 407)
Финансовые расходы	7	32 390
Расход по налогу на прибыль	10	5 311
		46 648
Изменения:		
Запасов и прочих оборотных активов		9 601
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(193 873)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		(19 862)
Резервов		(6 850)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов *		(164 336)
Налог на прибыль уплаченный		(12 218)
Проценты уплаченные		(7 717)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(184 271)

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 160 558 миллионов рублей.

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности		
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		242
Проценты полученные		4 201
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(3 663)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	15	(2 000)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		214
Поступления от выбытия прочих инвестиций		827
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		87
Займы выданные		(1 202)
Погашение займов выданных		100
Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности		(1 194)
Денежные потоки от финансовой деятельности		
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам		(848)
Выплаты по арендным обязательствам		(3 207)
Получение кредитов и займов		180 555
Погашение кредитов и займов		(46 563)
Выкуп облигаций		(22 075)
Выкуп собственных акций	21 (b)	(296)
Дивиденды выплаченные		(74)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		107 492
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(77 973)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		33
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		168 441
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня	19	90 501

Примечания к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. Акции Компании торгуются на Московской бирже.

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная д. 19, стр. 1, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче тепло- и электроэнергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2023 году Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2023 года конечный контроль над Компанией осуществлял господин С.Э. Гордеев.

(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности

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

После признания самопровозглашенных республик Донецка и Луганска и начала специальной военной операции Российской Федерацией в феврале 2022 года, объявления в сентябре 2022 года частичной мобилизации, а также включения в состав Российской Федерации новых территорий по результатам референдумов Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны последовательно вводят дополнительные санкции в отношении банковской системы, отдельных юридических лиц и ряда граждан Российской Федерации. В частности, были введены ограничения на экспорт и импорт товаров, включая установление предельного уровня цен на отдельные виды сырьевых товаров, введены ограничения на оказание определенных видов услуг российским организациям, заблокированы активы ряда российских физических и юридических лиц, установлен запрет на ведение корреспондентских счетов, отдельные крупные банки отключены от международной системы обмена финансовыми сообщениями SWIFT, реализованы иные меры ограничительного характера. В контексте введенных санкций ряд крупных международных компаний из США, Европейского союза и некоторых других стран прекратили, значительно сократили или приостановили собственную деятельность на территории Российской Федерации, а также ведение бизнеса с российскими гражданами и юридическими лицами.

Усиление санкций влечет за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса

российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования.

Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

В условиях санкционного давления Правительством Российской Федерации и Центральным Банком Российской Федерации предпринимаются системные меры по обеспечению безопасности и поддержанию устойчивости российской экономики, финансового сектора и граждан.

Представленная раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство на постоянной основе анализирует события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы.

Руководство Группы полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, выраженном в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающий бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средств и их эквивалентов. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

5 марта 2023 года Всемирная организация здравоохранения объявила об окончании пандемии COVID-19. По мнению руководства последствия пандемии COVID-19 не оказывают существенного влияния на данную раскрываемую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

Руководство пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует.

2 Основные принципы подготовки раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

(а) Основа представления информации

Данная раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность является пересмотренной по отношению к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, которая была утверждена к выпуску 4 октября 2023 года. Изменения внесены по итогам рассмотрения предписания Центрального банка Российской Федерации о необходимости сокращения объема ранее нераскрытой информации и ее раскрытия в данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в Примечаниях 4, 20, 30, а также отражены все существенные события, произошедшие после отчетной даты.

Настоящая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность составлена руководством Группы на основе консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, подготовленной руководством Группы в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 34), в отношении которой была

проведена обзорная проверка и было получено немодифицированное заключение независимого аудитора, путем исключения из нее сведений, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе и (или) ее контрагентам (далее – чувствительная информация). Группа не раскрывает на общедоступных информационных ресурсах в полном объеме информацию, подлежащую раскрытию, начиная с консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы по состоянию на 30 июня 2022 года за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением независимых аудиторов по результатам обзорной проверки, включая консолидированную финансовую отчетность Группы за 2022 год с аудиторским заключением независимых аудиторов и консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением независимых аудиторов по результатам обзорной проверки. С целью представления консолидированного финансового положения и консолидированных финансовых результатов Группы, раскрытие которых не наносит ущерб Группе и (или) ее контрагентам, составлена настоящая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность, которая частично не соответствует требованиям МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Как следствие, данная раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность может быть непригодна для иной цели.

Решение о составлении раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности принято руководством Группы на основании части 8 статьи 7 Федерального закона от 27 июля 2010 года № 208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности», постановления Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 года № 351 «Об особенностях раскрытия и предоставления информации, подлежащей раскрытию и предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг», и особенностях раскрытия инсайдерской информации в соответствии с требованиями Федерального закона «О противодействии неправомерному использованию инсайдерской информации и манипулированию рынком и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – постановление Правительства № 351, утратило силу с 1 июля 2023 года) и постановления Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2023 года № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности». Информация, подлежащая раскрытию и (или) представлению в тот период, когда действовало освобождение по постановлению Правительства № 351, включена в состав чувствительной информации.

(b) Функциональная валюта и валюта представления раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Валютой представления настоящей раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности является российский рубль.

Функциональная валюта для каждого предприятия Группы определяется отдельно. Для большинства предприятий функциональной валютой является российский рубль, кроме предприятий, расположенных в республике Кипр, республике Филиппины и Нидерландах. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

(c) Использование оценок и суждений

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности 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 раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности значительные суждения, сделанные руководством при применении учетной политики Группы, и ключевые источники неопределенности в оценках существенно не отличаются от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

3 Основные положения учетной политики

В данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, за исключением изменений, описанных далее.

(a) Новые стандарты, еще не вступившие в силу

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу применительно к шести месяцам, закончившимся 30 июня 2023 года, и их требования не учитывались при подготовке данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Группа планирует принять данные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Данные изменения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

(b) Новые стандарты, вступившие в силу

Ряд новых требований вступил в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2023 года.

(i) Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной Сделки (поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»)

Группа начала применять Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим вследствие одной сделки» с 1 января 2023 года. Поправки сужают сферу применения освобождения при первоначальном признании, чтобы исключить операции, которые приводят к возникновению равных и взаимно-компенсирующих временных разниц, например, при аренде или обязательствах по выводу из эксплуатации. В соответствии с поправками соответствующие отложенные налоговые активы и обязательства в отношении аренды и обязательств по выводу из эксплуатации необходимо признавать с начала самого раннего представленного сравнительного периода, при этом любой совокупный эффект должен признаваться как корректировка нераспределенной прибыли или другого компонента капитала на эту дату. Для всех остальных операций поправки применяются к операциям, которые происходят после начала самого раннего представленного периода.

Ранее Группа учитывала отложенный налог в отношении активов и обязательств, возникающих вследствие одной сделки, применяя «взаимосвязанный» подход, что приводило к результатам, аналогичным поправкам, за исключением того, что влияние отложенного налога было представлено в консолидированном отчете о финансовом положении в чистом виде. После принятия поправок Группа признала отдельный отложенный налоговый актив как в отношении соответствующих обязательств (доходов), так и отложенное налоговое обязательство в отношении активов (расходов). Однако это не оказало влияния на раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении, так как данные остатки подлежат взаимозачету в соответствии с параграфом 74 МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль». Кроме того, это не повлияло на остаток нераспределенной прибыли на начало периода по состоянию на 1 января 2022 года. Основное влияние для Группы связано с раскрытием информации о признанных отложенных налоговых активах и обязательствах, что будет отражено, как и изменение учетной политики, в раскрываемой консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, заканчивающийся 31 декабря 2023 года.

(ii) МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправки к МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

Вступление в силу МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» и поправок к нему не оказывает существенного влияния на данную раскрываемую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность, за исключением учета выданных финансовых гарантий. Ранее

Группа рассматривала договоры финансовой гарантии как соглашения о страховании и учитывала их в соответствии с МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования». В 2023 году Группа пересмотрела выданные финансовые гарантии по каждому договору и сделала вывод, что отражение их в учете в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», а не в соответствии с МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», приводит к представлению в финансовой отчетности надежной и более уместной информации. Влияние изменения учетной политики на прошлые отчетные периоды было незначительным. Эффект на балансовую стоимость прочих долгосрочных обязательств и на нетто-величину финансовых расходов прошлых периодов составил 71 миллион рублей и был отражен в первом полугодии 2023 года.

В соответствии с измененной учетной политикой договоры по выданным финансовым гарантиям учитываются в качестве финансовых обязательств в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и первоначально признаются по справедливой стоимости. Впоследствии они оцениваются по наибольшей величине из суммы оценочного резерва под убытки, определенной в соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», и первоначально признанной величины за вычетом, когда уместно, общей суммы дохода, признанной в соответствии с принципами МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями».

Влияние изменения учетной политики раскрыто в примечании 25.

(iii) Прочие

Следующие поправки к стандартам и разъяснения не оказывают значительного влияния на раскрываемую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы:

- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО);
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»).

4 Операционные сегменты

Для целей подготовки настоящей раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа выделяет два отчетных сегмента:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости и оказание подрядных строительных услуг.
- Сегмент «Прочие виды деятельности»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет, производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, производство и реализация IoT-устройств, арендные услуги и иные виды деятельности.

Правление Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Прочие виды деятельности» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из представленных отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Правлением Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при

оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года		
	Девелопмент и строительство	Прочие виды деятельности	Итого
Выручка от продаж внешним покупателям	245 921	18 974	264 895
Выручка от продаж между сегментами	2 472	16 039	18 511
Итого выручка отчетного сегмента	248 393	35 013	283 406
Валовая прибыль отчетного сегмента	61 601	3 621	65 222
Валовая маржа	25%	19%	25%

(б) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в двух основных географических регионах, которые для целей настоящей раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности сгруппированы как «Московский регион» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, результаты операций компаний, зарегистрированных за рубежом, были незначительными.

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что сегментная выручка показана исходя из географического расположения основных активов сегментов.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Московский регион	225 418
Прочие регионы	39 477
	264 895

(с) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Выручка	
Итого выручка отчетных сегментов	283 406
Исключение выручки от продаж между сегментами	(18 511)
Выручка от продаж внешним покупателям	264 895
 Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения	
Валовая прибыль отчетных сегментов	65 222
Консолидированная валовая прибыль	65 222
Нераспределенные суммы	
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(115)
Коммерческие расходы	(4 580)
Административные расходы	(8 005)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	137
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(387)
Прочие расходы, нетто	(4 600)
Финансовые доходы	5 407
Финансовые расходы	(32 390)
Прочие финансовые доходы	10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(710)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	3 150
Консолидированная прибыль до налогообложения	33 202

В первом полугодии 2023 года ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателей приходится около 16% выручки данного сегмента.

5 Сезонный характер деятельности

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

Деятельность сегмента «Девелопмент и строительство» в основных географических регионах Московского региона и прочих регионах России подвержена влиянию холодных периодов. Объем монтажа объектов с января по март традиционно снижается. Соответственно, выручка и валовая прибыль данного сегмента во втором полугодии увеличивается по сравнению с первым полугодием.

За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, суммы признанной выручки и валовой прибыли в сегменте «Девелопмент и строительство» сопоставимы с суммами признанной выручки и валовой прибыли за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года.

6 Выручка

(а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	245 921
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	159 410
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	62 975
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	17 275
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени, нетто	4 591
Прочая девелоперская выручка	1 670
Выручка от прочей реализации	18 974
Выручка от реализации недвижимости на вторичном рынке и прав требования к застройщикам по договорам долевого участия в строительстве, признаваемая в момент времени	550
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	6 567
Выручка от прочих услуг, признаваемая на протяжении времени	11 857
Итого выручка по договорам с покупателями	264 895

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки, признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Значительный компонент финансирования	443
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	8 390
Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости	8 833

* Размер базовых процентных ставок в первом полугодии 2023 года находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+4,12%.

В выручке от строительных услуг значительный компонент финансирования отсутствует в связи с тем, что по договорам строительных услуг срок между выполнением обязанности по договору и оплатой не превышает 12 месяцев, и Группа, в части данного вида выручки, использует упрощение практического характера.

(ii) Реализация объектов недвижимости в счет погашения обязательств по сделкам приобретения земельных участков

Группа признает выручку по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки в общем порядке. В первом полугодии 2023 года в результате признания выручки по таким договорам и эффекта расторжения некоторых из таких договоров в текущем периоде (см. прим. 6 (а)(iii)) чистое уменьшение выручки от реализации недвижимости составило 110 миллионов рублей.

(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В первом полугодии 2023 года Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в первом полугодии 2023 года договорам долевого участия в сумме 485 миллионов рублей. Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее

погашение было предусмотрено договорами долевого участия (в первом полугодии 2023 года: около 51%), а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

(iv) Изменение степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем на 1,7%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2022 год.

(v) Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени

В первом полугодии 2023 года в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация земельных участков в двух девелоперских проектах, готовых к застройке, сторонним застройщикам в сумме 4 591 миллион рублей. В результате продажи одного проекта признана дебиторская задолженность в размере 1 883 миллиона рублей, которая погашена в августе 2023 года.

(b) Активы и обязательства по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»

млн руб.	30 июня 2023 года
Активы по договорам	46 779
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	288 323
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	9 649
Торговая дебиторская задолженность	83
Обязательства по договорам	(87 838)

Величина отдельных компонентов цены сделки в составе обязательств по договорам с покупателями указана в таблице ниже:

млн руб.	30 июня 2023 года
Значительный компонент финансирования	(87)
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(13 084)
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	(13 171)

Обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в течение периода от года до восьми следующих лет. Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство», которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	30 июня 2023 года
в течение следующих 12 месяцев	324 272
в последующих отчетных периодах	387 137
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	711 409

В первом полугодии 2023 года по сегменту «Девелопмент и строительство» из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2023 года Группа признала выручку в размере 34 173 миллиона рублей.

(с) Активы и обязательства по договорам от реализации прочей продукции и услуг

млн руб.	30 июня 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	15 373
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(14 441)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(11 228)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(3 213)

7 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Процентные доходы	4 421
Прибыль по прочим курсовым разницам, нетто	94
Списание кредиторской задолженности	113
Прочие финансовые доходы	779
Финансовые доходы	5 407
Процентные расходы до капитализации в состав запасов*	(36 875)
Капитализированные процентные расходы	16 612
Итого процентные расходы после капитализации	(20 263)
Убыток от обесценения финансовых активов	(1 479)
Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	(8 400)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(42)
Прочие финансовые расходы**	(2 206)
Финансовые расходы	(32 390)
Прочие финансовые доходы	10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями до капитализации в состав запасов	(826)
Капитализированный значительный компонент финансирования	116
Итого расход по значительному компоненту финансирования после капитализации	(710)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	(17 620)

* В первом полугодии 2023 года в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 20 639 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения. Кроме того, в составе процентных расходов учтен эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу в размере 13 701 миллион рублей.

** В составе прочих финансовых расходов учтен эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению в сумме 1 889 миллионов рублей.

В первом полугодии 2023 года процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 7 681 миллион рублей.

Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2023 года составила 9,87%.

8 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Расходы на персонал	4 155
Консультационные и иные услуги	661
Исследования и разработки	856
Налоги	453
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	800
Аренда	172
Программное обеспечение	126
Материальные затраты	261
Прочие административные расходы	521
	8 005

9 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(768)
Расходы на благотворительность	(14)
Прибыль от выбытия основных средств	57
Убыток от выбытия нематериальных активов	(3 010)
Доходы по налогам	26
Результат от продажи и списания прочих активов	(711)
Прочие расходы, нетто	(180)
	(4 600)

10 Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 16%, и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2023 года. Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре и в Нидерландах, облагались по ставкам 12,5% и 15% соответственно. Дочерние компании, зарегистрированные в республике Филиппины, облагались по ставкам 25% и 20%.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Расход по текущему налогу на прибыль	
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(4 197)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	70
	(4 127)
Расход по отложенному налогу на прибыль	
Возникновение и восстановление временных разниц	(1 184)
	(1 184)
Итого расход по налогу на прибыль	(5 311)

11 Основные средства

млн руб.	2023
Стоимость на 1 января	55 923
Поступление	4 903
Поступление из запасов	409
Начисление амортизации	(3 012)
Реклассификация в запасы	(648)
Выбытие	(246)
Выбытия дочерних компаний	(105)
Стоимость на 30 июня	57 224

12 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	2023
Стоимость на 1 января	13 571
Поступление	608
Начисление амортизации	(665)
Выбытие	(2 953)
Выбытия дочерних компаний	(578)
Стоимость на 30 июня	9 983

13 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. В первом полугодии 2023 года Группа реклассифицировала в состав запасов три земельных участка стоимостью 24 135 миллионов рублей в связи с началом развития девелоперских проектов, которые на данных земельных участках реализуются.

Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости была определена с участием внешних независимых экспертов по оценке недвижимости, имеющих надлежащую признанную профессиональную квалификацию и недавний опыт оценки данной категории недвижимости в данном местоположении.

Для определения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости в первом полугодии 2023 года использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов. Допущения, использованные для расчета данных величин по состоянию на 31 декабря 2022 года, существенно не изменились. Изменение справедливой стоимости в первом полугодии 2023 года составило 137 миллионов рублей.

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и базовую цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным. Влияние изменения допущений на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, незначительное.

14 Запасы

млн руб.	30 июня 2023 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	483 606
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	25 345
Сырье и материалы	18 097
Актив в форме права пользования	8 202
	535 250
Обесценение	(2 658)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство объектов недвижимости, не проданных покупателям, а также расходы, не признанные в составе в себестоимости, исходя из степени завершенности строительства объектов, по которым договоры с покупателями заключены.

Незавершенное строительство в сумме 426 989 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

В первом полугодии 2023 года Группа продала земельные участки в двух проектах, готовые к застройке, которую будут осуществлять другие застройщики, не входящие в состав Группы и не являющиеся связанными сторонами, балансовой стоимостью 3 465 миллионов рублей.

Чистый убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 483 миллиона рублей. Движение резерва под обесценение запасов по результатам тестирования на обесценение представлено в таблицах ниже.

млн руб.	Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	Сырье и материалы	Итого
На 1 января 2023 года	(139)	(988)	(1 031)	(2 158)
Начисление резерва	-	(610)	(303)	(913)
Восстановление резерва	-	66	-	66
Использование резерва	-	337	1	338
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	-	-	9	9
На 30 июня 2023 года	(139)	(1 195)	(1 324)	(2 658)

15 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Приобретение ассоциированных компаний

В первом полугодии 2023 года Группа приобрела доли в трех компаниях, занимающихся управлением коммерческой деятельностью, за несущественное вознаграждение.

Совместные предприятия

В мае 2023 года Группа приобрела 100% акций АО «Профит», владеющего 50% долей группы застройщиков, которые арендуют земельные участки под девелоперские проекты, расположенные в Москве. Сумма вознаграждения составила 2 000 миллионов рублей и была выплачена в мае 2023 года.

Группа осуществляет совместный контроль над данной группой застройщиков.

16 Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2023 года
Внеоборотные	
Займы, предоставленные в рублях по фиксированной ставке 8,0-12,0%	2 534
Прочие инвестиции	147
	2 681
Убыток от обесценения	(53)
Оборотные	
Займы, предоставленные в рублях по фиксированной ставке 7,5% - 15,0%	1 792
	1 792
Убыток от обесценения	(286)

17 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2023 года
Долгосрочная	
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	252
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	6 797
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2 591
	9 640
Краткосрочная	
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	334 933
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	9 863
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	5 645
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	54 842
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	94 997
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	9 637
Дебиторская задолженность по налогам	29 970
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2 147
Прочая дебиторская задолженность	17 805
	559 839
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 25 (b))	(5 747)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(2 831)

18 Аренда

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку проектами жилой недвижимости на продажу.

В течение первого полугодия 2023 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	16 590	838	7 094	352	24 874
Заключение новых договоров аренды	2 092	227	1 119	18	3 456
Модификация договоров аренды	(10 388)	134	(1 253)	(213)	(11 720)
Амортизация, отраженная в себестоимости реализации объектов недвижимости	(144)	-	-	-	(144)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(63)	(422)	(63)	(548)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(174)	-	-	(174)
Выбытия дочерних компаний	52	-	-	-	52
Реклассификация в НЗС	-	-	(14)	(5)	(19)
Перевод в собственные основные средства	-	(3)	-	-	(3)
На 30 июня 2023 года	8 202	959	6 524	89	15 774

В течение первого полугодия 2023 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2023 года	12 167	1 020	6 220	342	19 749
Заключение новых договоров аренды	2 092	227	1 119	18	3 456
Модификация договоров аренды	(10 388)	134	(591)	(214)	(11 059)
Процентные расходы по аренде	518	71	279	8	876
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(1 941)	(233)	(1 869)	(49)	(4 092)
Выбытия дочерних компаний	-	(11)	-	-	(11)
Изменение стоимости при пересчете в валюту представления отчетности	85	-	-	-	85
На 30 июня 2023 года	2 533	1 208	5 158	105	9 004

В первом полугодии 2023 года основной причиной модификаций договоров аренды является применение льгот на уплату обязательных платежей за изменение вида разрешенного использования по арендованным земельным участкам.

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе раскрываемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении, были включены в состав незавершенного строительства в сумме 2 571 миллион рублей и отражены в текущих расходах в сумме 201 миллион рублей.

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с июля 2023 по 2028 годы Группа оценивает в сумме 17 941 миллион рублей по состоянию на 30 июня 2023 года. Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

19 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	30 июня 2023 года
Денежные средства в кассе	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	88 867
Денежные средства с ограничением к использованию	1 633
Денежные средства и их эквиваленты	90 501

По состоянию на 30 июня 2023 года денежные средства в сумме 5 200 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в раскрываемом консолидированном промежуточном сокращенном отчете о финансовом положении Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченными банками от владельцев счетов - участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве.

млн руб.	2023
На 1 января	326 846
Поступление на счета эскроу	160 558
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(84 260)
зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию	(48 575)
зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию	(862)
На 30 июня	403 144

20 Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке

По состоянию на 30 июня 2023 года внеоборотные активы Группы включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента:

- В июне 2017 года Группа заключила сделку по продаже собственных глобальных депозитарных расписок (ГДР) одному из крупнейших банков Российской Федерации (далее – «Банк»). ГДР были приобретены Группой на открытом рынке в марте 2017 года. Одновременно Группа заключила с Банком договор о беспоставочном финансовом инструменте, предусматривающий получение Группой прибыли от Банка или компенсацию Банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента по сравнению с ценой продажи ГДР.

В декабре 2021 года Группа осуществила частичное исполнение этого беспоставочного финансового инструмента, сумма частичного исполнения составила 22 244 миллиона рублей.

- В мае 2018 года Группа заключила второй договор о беспоставочном финансовом инструменте с Банком. Выкупа собственных акций с открытого рынка не происходило, так как Банк заключил форвардные сделки с конечными продавцами на необходимое количество акций. Исполнения беспоставочного финансового инструмента не было.

По каждому договору Группа осуществляет ежеквартальные промежуточные платежи Банку.

В соответствии с условиями беспоставочных финансовых инструментов стороны сделки компенсируют разницу между установленной договорами стоимостью акций и рыночной стоимостью акций Группы на дату окончания срока действия договоров с учетом выплаченных промежуточных платежей и дивидендов.

Срок действия обоих договоров может быть продлен каждые шесть месяцев при уведомлении одной из сторон.

В первом полугодии 2023 года изменение стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года	Итого
Ежеквартальные промежуточные платежи	278	570	848
Изменение справедливой стоимости	2 392	7 681	10 073
Справедливая стоимость на 30 июня 2023 года	10 545	29 407	39 952

Прибыль от прекращения признания и переоценки беспоставочных финансовых инструментов учтена в составе прочих финансовых доходов.

Оценка справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов по состоянию на 30 июня 2023 года была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года
Количество акций по договору:	21 531 198 штук	60 137 070 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	736.70 рублей	
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+2,2%	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,8%
Срок истечения по договору (промежуточный срок):	31 января 2024 года	31 января 2024 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	каждые 6 месяцев, но не позднее 31 января 2026 года	
Безрисковая ставка:	7,82%	7,82%
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	8,54%	8,54%
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	9,22%	9,22%

Анализ чувствительности

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочных финансовых инструментов следующим образом:

- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в июне 2017 года, на 802 миллиона рублей.
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 2 241 миллион рублей.

По состоянию на 30 июня 2023 года было дополнительно рассчитано влияние уменьшения прогнозной цены акций Группы на 30% на снижение стоимости беспоставочных финансовых инструментов:

- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в июне 2017 года, на 4 815 миллионов рублей.
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 12 309 миллионов рублей.

Анализ чувствительности к изменению ставок дисконтирования показал отсутствие существенного влияния на изменение стоимости беспоставочных финансовых инструментов.

21 Собственный капитал

(a) 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 стандартами бухгалтерского учета.

В первом полугодии 2023 года Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) Операции с собственными акциями

В первом полугодии 2023 года на основе решения Правления Группа выкупила 433 081 собственную акцию на общую сумму 296 миллионов рублей.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 657 628 тысяч акций. Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.

тыс. акций	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Выпущено на 1 января	660 497
Влияние сделок по выкупу собственных акций	(2 869)
Средневзвешенное количество акций за отчетный период	<u>657 628</u>

22 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2023 года
Долгосрочная	
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	32 728
Кредиторская задолженность по договорам подряда	315
Прочие обязательства	2 229
	35 272
Краткосрочная	
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	87 838
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	3 589
Авансы полученные прочие	14 551
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	25 484
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	5 090
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	18 028
Задолженность перед персоналом	9 071
Прочие налоги к уплате	34 286
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	1 485
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	15 273
Прочая кредиторская задолженность	12 884
	227 579

23 Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2023 года
Долгосрочные	
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	50 802
Проектное финансирование	569 023
Обеспеченные банковские кредиты	12 375
Проценты к уплате	18 594
	650 794
Краткосрочные	
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	3 497
Необеспеченные займы полученные	602
Проектное финансирование	32 585
Обеспеченные банковские кредиты	3 532
Проценты к уплате	1 971
	42 187
	692 981

По состоянию на 30 июня 2023 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 073 га, балансовой стоимостью 208 166 миллионов рублей;
- акции/доли дочерних компаний.

По состоянию на 30 июня 2023 года обеспечением по одному из кредитов выступают основные средства залоговой стоимостью 8 081 миллион рублей.

Выпуск и погашение облигаций

В первом полугодии 2023 года Группа продолжила обмен еврооблигаций на российские облигации равноценного выпуска. По состоянию на 30 июня 2023 года держатели обменяли еврооблигации объемом 400 миллионов долларов США на облигации российского выпуска.

В первом полугодии 2023 года Группа произвела погашение по ранее размещенным облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1,5% на сумму 479 миллионов рублей, по облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 7,4% на сумму 7 000 миллионов рублей, по облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 8,2% на сумму 9 908 миллионов рублей, по облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере 8,25% на сумму 1 748 миллионов рублей.

Сроки погашения по всем облигациям указаны в таблице ниже с учетом оферт. Выплаты купонов происходят ежеквартально или раз в полгода в зависимости от условий выпуска (за исключением еврооблигаций, купонный доход по которым выплачивается в дату погашения).

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 25 (а).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 30 июня 2023 года:

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	30 июня 2023 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От 7% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%	2024-2030	97 863	97 359
Проектное финансирование	руб	переменная*	2024-2035	519 649	504 249
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3%	2023-2029	15 907	15 907
Необеспеченные займы полученные	руб	5%-12%	2023	602	602
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	10 906	10 906
Облигации	долл. США	5,625%	2026	31 183	31 160
Облигации	руб	7,4%-8,25%	2024	5 245	5 234
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999
				688 355	672 416

*переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+4,12% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу, корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

24 Неконтролирующая доля

Ниже приведены обобщенные данные о влиянии изменений долей, не приведшие к потере контроля, на собственный капитал, причитающийся Компании:

млн руб.	Застройщики	Интернет- провайдер	Производитель систем «Умный дом»	Прочие	Итого
Баланс на 1 января 2023 года	3 482	544	114	98	4 238
Доля в прибыли отчетного периода	21	154	7	11	193
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	(776)	-	-	-	(776)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	167	-	-	-	167
Баланс на 30 июня 2023 года	2 894	698	121	109	3 822

25 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 25 (а)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
Уровень 1		
Финансовые активы:		
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	39 952
Финансовые обязательства:		
Облигации, выпущенные без обеспечения	23	(54 729)
Уровень 3		
Активы:		
Денежные средства и их эквиваленты	19	90 501
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	373 236
Займы выданные, банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия	15,16	60 827
Обязательства:		
Кредиты и займы	23	(638 252)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	18	(9 004)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	(112 031)
		(249 500)

(а) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 30 июня 2023 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2023 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций и выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 2 828 миллионов рублей.

По состоянию на 30 июня 2023 года активный рынок в отношении еврооблигаций отсутствовал. Справедливая стоимость еврооблигаций приравнена к балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не может быть меньше балансовой стоимости еврооблигаций.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

Подход и порядок расчетов резервов под обесценение (ожидаемых кредитных убытков) финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, существенно не изменились по сравнению с теми, что были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

Ниже представлены суммы дебиторской задолженности и прочих инвестиций, учитываемых по амортизированной стоимости, сгруппированные по активам в разрезе внутреннего кредитного рейтинга и статистики оплаты задолженности.

(i) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2023 года	Обесценение на 30 июня 2023 года
Высокий	329 496	(15)
Выше среднего	16 496	(500)
Средний	20 349	(1 171)
Ниже среднего	739	(128)
Низкий	1 614	(808)
Дефолт	2 081	(1 635)
Итого	370 775	(4 257)

(ii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 30 июня 2023 года	Обесценение на 30 июня 2023 года
от 0 до 30 дней	7,37%	4 204	(310)
от 31 до 90 дней	7,35%	721	(53)
от 91 до 180 дней	7,35%	422	(31)
от 181 до 360 дней	7,46%	536	(40)
от 1 до 3 лет	36,68%	1 254	(460)
свыше 3 лет	55,65%	1 071	(596)
Итого		8 208	(1 490)

(iii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2023 года	Обесценение на 30 июня 2023 года
Высокий	1 496	(4)
Выше среднего	2 735	(67)
Средний	356	(46)
Ниже среднего	4	(1)
Дефолт	221	(221)
Итого	4 812	(339)

(iv) Денежные средства

Группа не начисляет резерв на ожидаемые кредитные убытки в отношении денежных средств по причине несущественности, поскольку денежные средства и их эквиваленты размещены в основном в банках с кредитным рейтингом не ниже уровня А+ по национальной рейтинговой шкале рейтинговых агентств АО «Эксперт РА» и АО «АКРА». Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(v) Гарантии

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний. Кроме этого, в 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 30 июня 2023 года лимит по этому поручительству составляет 2 223 миллиона рублей. Группа приняла решение учитывать указанный

договор по МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 3 (b)(ii)). По состоянию на 30 июня 2023 года балансовая стоимость обязательства, учтенного в составе прочих долгосрочных обязательств, составила 53 миллиона рублей.

26 Резервы

млн руб.	30 июня 2023 года
Резерв на завершение строительства	29 883
<i>в т.ч. резерв на приобретение земельных участков для девелопмента</i>	5 484
Резерв по убыточным контрактам	640
Резерв по судебным разбирательствам	2 833
Резерв по гарантийным обязательствам	567
Итого	33 923

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

В первом полугодии 2023 года эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 286 миллионов рублей.

27 Условные обязательства

Суммы условных обязательств Группы в части налогов и страхования не отличаются существенно от сумм условных обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

28 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2023 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 30 июня 2023 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев.

(b) Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в первом полугодии 2023 года, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Заработная плата и премии	1 126
Страховые взносы	223
Итого	1 349

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

	30 июня 2023 года		
	Совместные предприятия	Прочие связанные стороны	Итого
млн руб.			
Займы, предоставленные в рублях по ставке 8% - 13%, долгосрочные	1 128	1 400	2 528
Дебиторская задолженность долгосрочная	2 168	-	2 168
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	3 822	77	3 899
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	1 901	-	1 901
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	-	1 432	1 432
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	82 126	82 126
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	-	356	356
Прочая дебиторская задолженность	599	-	599
Долгосрочные проценты к уплате	(68)	-	(68)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(16)	-	(16)
Прочие долгосрочные обязательства	(52)	-	(52)
Обязательства и авансы полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(11 185)	(8)	(11 193)
Авансы полученные прочие	(992)	(193)	(1 185)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(32)	(503)	(535)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(15 273)	-	(15 273)
Прочая кредиторская задолженность	(367)	(40)	(407)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(18)	-	(18)
Итого	(18 385)	84 647	66 262

(d) Обороты со связанными сторонами

За 6 месяцев, закончившихся			
30 июня 2023 года			
млн руб.	Совместные предприятия	Прочие связанные стороны	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	20 612	-	20 612
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	75	-	75
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	20	378	398
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	17	17
Приобретение товаров и услуг	(57)	(2 424)	(2 481)
Прочие доходы, нетто	3	38	41
Процентные доходы	-	97	97
Прочие финансовые доходы	222	25	247
Прочие финансовые расходы	(370)	(52)	(422)
Итого	20 505	(1 921)	18 584
Займы, предоставленные в рублях по ставке 8% - 13%	(1 160)	-	(1 160)
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нерезализованной прибыли за период	-	(2)	(2)
Полученные платежи/зачеты по договорам реализации земельных участков	4 991	-	4 991
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг, и авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	-	(3 262)	(3 262)
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	(58 125)	(58 125)
Итого	3 831	(61 389)	(57 558)

В первом полугодии 2023 года Группа получила от совместного предприятия платеж по приобретению земельных участков в размере 4 991 миллион рублей, учтенный в составе прочих обязательств в рамках сделок по приобретению земельных участков.

В 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 30 июня 2023 года лимит по этому поручительству составляет 2 223 миллиона рублей (см. прим. 25).

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В мае 2023 года Группа приобрела у контролирующего акционера Группы 100% акций АО «Профит», владеющего 50% долей в группе компаний-владельцев земельных участков в Москве. Сумма вознаграждения составила 2 000 миллионов рублей и была выплачена в мае 2023 года (см. прим. 15).

В первом полугодии 2021 года конечный контролирующий акционер Группы выдал поручительство по одному из строительных контрактов Группы, согласно которому обязывается отвечать за исполнение техническим заказчиком Группы всех текущих и будущих обязательств по контракту. По состоянию на 30 июня 2023 года неисполненных обязательств по контракту не было.

29 События после отчетной даты

В августе 2023 года был принят Федеральный закон № 414-ФЗ «О налоге на сверхприбыль», который устанавливает налог разового характера на сверхприбыль, полученную определенными группами налогоплательщиков. Сверхприбыль определяется как превышение средней арифметической величины прибыли за 2021 год и прибыли за 2022 год над средней арифметической величиной прибыли за 2018 год и прибыли за 2019 год. Налогоплательщиками налога признаются российские организации и иностранные организации, осуществляющие свою деятельность в Российской Федерации через постоянные представительства за исключением некоторых категорий, которые освобождены от уплаты данного налога. Группа внесла обеспечительный платеж в счет уплаты налога во втором полугодии 2023 года.

Группа произвела досрочное исполнение двух беспоставочных контрактов на собственные акции, заключенных в 2017 и 2018 годах (см. прим. 20) с российским Банком, и заключила новый договор с третьей стороной с условием предоплаты форвардной стоимости (промежуточных ежеквартальных платежей) по ставке в размере ключевой ставки ЦБ РФ+1,99%. Дата истечения контракта – 31 января 2026 года.

Аналогично условиям исполненных контрактов стороны нового договора будут компенсировать разницу между установленной договорами стоимостью акций и рыночной стоимостью акций Группы на дату окончания срока действия договора с учетом выплаченных промежуточных платежей, дивидендов и обеспечительного платежа. Обеспечительный платеж оплачивается для покрытия рисков, связанных с текущей макроэкономической ситуацией и прибавляется к платежу между сторонами в дату исполнения договора.

Полученная сумма компенсации рыночной стоимости при досрочном исполнении ранее заключенных беспоставочных финансовых инструментов составила 33 515 миллионов рублей и выплачена в качестве обеспечительного платежа по новому договору.

Во втором полугодии 2023 года было начислено обесценение в сумме 9 346 миллионов рублей в связи с невозможностью получения денежных средств в счет погашения дебиторской задолженности одного из контрагентов.

Во втором полугодии 2023 года на основе решения Правления Группа выкупила собственные акции на общую сумму 22 082 миллиона рублей, часть из которых балансовой стоимостью 6 928 миллионов рублей была продана по договору РЕПО.

Во второй половине 2023 года Группа выкупила с рынка облигации с предусмотренной купонной ставкой в размере 5,625% на сумму 41 миллион долларов США и еврооблигации с предусмотренной купонной ставкой в размере 5,625% на сумму 19 миллионов долларов США.

В третьем квартале 2023 года Группа приобрела 50% долей в застройщиках-владельцах девелоперских проектов на разной стадии строительства, расположенных в Москве. Сумма вознаграждения составила 13 684 миллиона рублей и была выплачена в 2023 году.

В феврале 2024 года Соединённые Штаты Америки ввели дополнительные санкции в отношении Российской Федерации, крупных предприятий, и, в частности, в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций.

На дату утверждения консолидированной финансовой отчетности Группа провела анализ влияния указанного события на свою деятельность, результаты которого представлены ниже.

- Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения. Эти факторы снижают негативное влияние внешних факторов рисков.
- Группа включает предприятия полного цикла, а зависимость от внешнего импорта является незначительной.
- Большинство операций, активов и обязательств Группы выражены, преимущественно, в рублях. Подверженность Группы валютным рискам более подробно раскрыта в примечании 31.
- Большинство продаж Группы производится на условиях предоплаты, поэтому Группа не ожидает роста просроченной дебиторской задолженности вследствие задержки оплаты своих обязательств покупателями. Информация о формировании резервов в отношении торговой дебиторской задолженности приведена в примечании 31.
- Часть денежных средств Группы, а также средств покупателей на счетах эскроу размещены в российских банках, в отношении которых Европейским Союзом и Соединёнными Штатами Америки введены санкции. Учитывая текущее финансовое состояние банков-партнеров меры их государственной поддержки, Группа не ожидает значительного повышения кредитного риска.

Группа прогнозирует, что в 2024 году все финансовые ковенанты действующих кредитных соглашений будут соблюдены.

30 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	23	91 373
Проектное финансирование	23	601 608
Денежные средства и их эквиваленты	19	(90 501)
Чистая сумма задолженности		602 480

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	23	91 373
Проектное финансирование	23	601 608
Денежные средства и их эквиваленты	19	(90 501)
Остатки на счетах эскроу	19	(403 144)
Чистая сумма задолженности		199 336

Показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации (EBITDA)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Прибыль за отчетный период		27 891
Амортизация основных средств и нематериальных активов	11,12	3 677
Процентные расходы после капитализации	7	20 263
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе прочих финансовых расходов	7	2 599
Процентные доходы	7	(4 421)
Расход по налогу на прибыль	10	5 311
EBITDA		55 320

Скорректированный показатель прибыли до вычета процентов, налогов и амортизации, как указано выше, дополнительно скорректированный, как представлено ниже (Скорректированная EBITDA)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
EBITDA		55 320
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	6	(8 833)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	7	7 681
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	26	(1 286)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		387
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	14	483
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	13	(137)
Убыток от обесценения финансовых активов	7	1 479
Списание кредиторской задолженности	7	(113)
Убыток по курсовым разницам, нетто	7	8 306
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	9	3 664
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		115
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	9	768
Списание прочих материалов		16
Прочие финансовые доходы	7	(10 852)
Скорректированная EBITDA		56 998

Скорректированный показатель прибыли с исключением суммы переоценки по беспоставочным финансовым инструментам и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Прибыль за отчетный период		27 891
Исключение суммы прочих финансовых доходов	7	(10 073)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	7	8 400
Налоговый эффект от исключения суммы прочих финансовых доходов и курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		267
Прибыль от основной деятельности		26 485

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением суммы переоценки по беспоставочным финансовым инструментам и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
Общий совокупный доход за отчетный период		29 040
Исключение суммы прочих финансовых доходов	7	(10 073)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	7	8 400
Налоговый эффект от исключения суммы прочих финансовых доходов и курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		267
Общий совокупный доход от основной деятельности		27 634

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистые активы генерального подрядчика по проектам сегмента «Девелопмент и строительство»

По состоянию на 30 июня 2023 года чистые активы генерального подрядчика по проектам сегмента «Девелопмент и строительство» составили положительную величину.

Затраты (денежные потоки) на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования

В первом полугодии 2023 года затраты на девелопмент составили 119 488 миллионов рублей.

Поступления от продаж недвижимости

В первом полугодии 2023 года поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 193 229 миллионов рублей.

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

**Акционерам и Совету Директоров
Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»**

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого раскрываемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2023 года и соответствующих раскрываемых консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с принципами, изложенными в Примечании 2а. Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Основание для вывода с оговоркой

Руководство Группы не представило какую-либо сравнительную информацию в раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев,

закончившихся 30 июня 2023 года, о чем указано в Примечании 2а к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Исключение сравнительной информации не предусмотрено нормативно-правовыми актами Российской Федерации, указанными в принципах подготовки, изложенных в Примечании 2а к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, на основании которых руководство Группы принимало решение о подготовке раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности и составе сведений, раскрытие которых способно нанести ущерб Группе и (или) ее контрагентам. Включение данной информации в заключение не является для нас практически осуществимым.

Вывод с оговоркой

По результатам проведенной обзорной проверки, за исключением влияния обстоятельства, изложенного в разделе «Основание для вывода с оговоркой», мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с принципами, изложенными в Примечании 2а.

Важные обстоятельства

Мы обращаем внимание на Примечание 2а к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, где изложены принципы подготовки и составления раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена с целью представления Группой консолидированного финансового положения, консолидированных финансовых результатов и консолидированного движения денежных средств, раскрытие которых на общедоступных информационных ресурсах не нанесет ущерб Группе и (или) ее контрагентам. Соответственно, данная раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность может быть неприменима для иных целей.

Мы также обращаем внимание на Примечание 2а к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, в котором указано, что прилагаемая раскрываемая консолидированная сокращенная промежуточная финансовая отчетность, датированная 2 мая 2024 года, является пересмотренной по отношению к ранее подписанной 4 октября 2023 года раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, и изложены причины внесения в нее изменений.

Наш вывод не был модифицирован в отношении этого обстоятельства.

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на странице 41, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.

Группа подготовила отдельный комплект консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», в

отношении которого мы выпустили отдельное заключение по результатам обзорной проверки для акционеров и Совета Директоров Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик», датированное 29 августа 2023 года.



Алтухов Кирилл Витальевич

АО «Кэпт»

Москва, Россия

2 мая 2024 года