

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»
Раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная
финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2024 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	9
Примечания к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	11-41
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	42
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	43

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	64 034	60 904
Нематериальные активы и гудвил	13	5 837	6 348
Инвестиционная недвижимость	14	7 484	7 309
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	16	82 276	74 691
Прочие инвестиции	17	3 721	2 859
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	18	3 144	5 132
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	21	51 223	28 850
Отложенные налоговые активы		36 707	32 896
Итого внеоборотных активов		254 426	218 989
Оборотные активы			
Запасы	15	589 718	559 449
Прочие инвестиции	17	4 683	3 910
Активы по текущему налогу на прибыль		4 315	5 331
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	18	580 012	487 176
Денежные средства и их эквиваленты	20	90 259	138 647
Прочие оборотные активы		6 838	7 546
Итого оборотных активов		1 275 825	1 202 059
Итого активов		1 530 251	1 421 048

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	22		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО*		(29 010)	(29 010)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		(655)	82
Нераспределенная прибыль		383 968	343 322
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		391 557	351 648
Неконтролирующая доля		1 284	1 202
Итого собственного капитала		392 841	352 850
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	624 187	598 296
Кредиторская задолженность	23	24 401	27 979
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	19	3 945	4 163
Резервы	26	541	371
Отложенные налоговые обязательства		67 843	56 846
Итого долгосрочных обязательств		720 917	687 655
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	78 860	62 701
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	23	310 248	276 928
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	19	4 102	4 656
Резервы	26	21 468	25 756
Обязательства по текущему налогу на прибыль		1 815	10 502
Итого краткосрочных обязательств		416 493	380 543
Итого обязательств		1 137 410	1 068 198
Итого собственного капитала и обязательств		1 530 251	1 421 048

* Собственные акции балансовой стоимостью 10 636 миллионов рублей были проданы по договору РЕПО (на 31 декабря 2023 года: 6 928 миллионов рублей), см. примечание 22.

Настоящая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подписана 29 августа 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 2024 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Выручка	7	264 759	264 895
Себестоимость реализованной продукции		(197 555)	(199 673)
Валовая прибыль		67 204	65 222
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(543)	(115)
Коммерческие расходы		(5 339)	(4 580)
Административные расходы	9	(9 541)	(8 005)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	16	4 850	3 150
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	175	137
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		(2 526)	(387)
Прочие расходы, нетто	10	(2 635)	(4 600)
Прибыль от операционной деятельности		51 645	50 822
Финансовые доходы	8	11 284	5 407
Финансовые расходы	8	(30 902)	(32 390)
Прочие финансовые доходы	21	19 276	10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	8	(915)	(710)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		(1 257)	(17 620)
Прибыль до налогообложения		50 388	33 202
Расход по налогу на прибыль	11	(9 575)	(5 311)
Прибыль за отчетный период		40 813	27 891
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		40 731	27 698
владельцам неконтролирующих долей		82	193
Прибыль за отчетный период		40 813	27 891
Корректировка на прибыль от прочих финансовых доходов и курсовых разниц за вычетом налога		(17 049)	(1 406)
Прибыль от основной деятельности*		23 764	26 485
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	22 (с)	64,72	42,12

* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на прибыль от 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.

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2024 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

**За 6 месяцев, закончившихся
30 июня**

млн руб.	Прим.	2024 года	2023 года
Прибыль за отчетный период		40 813	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 иностраных подразделений из других валют		(737)	1 511
Прочий совокупный (расход)/доход за отчетный период		(737)	1 149
Общий совокупный доход за отчетный период		40 076	29 040
Общий совокупный доход, причитающийся:			
собственникам Компании		39 994	28 847
владельцам неконтролирующих долей		82	193
Общий совокупный доход за отчетный период		40 076	29 040
Корректировка на прибыль от прочих финансовых доходов и курсовых разниц за вычетом налога		(17 049)	(1 406)
Общий совокупный доход от основной деятельности*		23 027	27 634

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на прибыль от 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 2024 года

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании										
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая 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 расход										
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 расход 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		-	-	-	-	-	-	-	(776)	(776)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	-	167	167
Выкуп собственных акций	22 (b)	-	-	(296)	-	-	-	(296)	-	(296)
Дивиденды	22 (a)	-	-	-	-	-	(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

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
		Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО			Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал						
Остаток на 1 января 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	82	343 322	351 648	1 202	352 850
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	40 731	40 731	82	40 813
Прочий совокупный доход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	(737)	-	(737)	-	(737)
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(737)	-	(737)	-	(737)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(737)	40 731	39 994	82	40 076
Операции с собственниками Компании									
Дивиденды	22 (a)	-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
Остаток на 30 июня 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	(655)	383 968	391 557	1 284	392 841

* 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 2024 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		40 813	27 891
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12,13	4 347	3 677
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		2 526	387
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	1 039	3 664
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	(175)	(137)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		543	115
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период, за вычетом налога на прибыль	16	(5 908)	(3 047)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	8	915	710
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	7	(16 577)	(8 833)
Прочие финансовые доходы	8	(19 276)	(10 073)
Финансовые доходы	8	(11 284)	(5 407)
Финансовые расходы	8	30 902	32 390
Расход по налогу на прибыль	11	9 575	5 311
Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	6	(22)	-
		37 418	46 648
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		(10 483)	9 601
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(153 192)	(193 873)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		26 426	(19 862)
Резервов		(4 035)	(6 850)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*		(103 866)	(164 336)
Налог на прибыль уплаченный		(11 200)	(12 218)
Проценты уплаченные		(11 079)	(7 717)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**		(126 145)	(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 152 825 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 160 558 миллионов рублей), см. примечание 20.

** При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, составил бы 76 325 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 134 947 миллионов рублей), а чистый приток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 25 663 миллиона рублей (в первом полугодии 2023 года: чистый приток 58 168 миллионов рублей), см. примечание 20.

Раскрываемый консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		95	242
Проценты полученные		8 774	4 201
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(4 566)	(3 663)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	6	37	-
Вложения в объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включая приобретение и вклады в уставный капитал	16	(1 677)	(2 000)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		709	214
Поступления от выбытия прочих инвестиций		-	827
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		7	87
Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам		(3 356)	(1 202)
Погашение займов, выданных связанным сторонам и третьим лицам		2 253	100
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		2 276	(1 194)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам	21	(3 097)	(848)
Выплаты по арендным обязательствам		(1 945)	(3 207)
Получение кредитов и займов		150 489	180 555
Платежи по договорам РЕПО		971	-
Погашение кредитов и займов		(69 125)	(46 563)
Выкуп облигаций		(1 748)	(22 075)
Выкуп собственных акций	22 (b)	-	(296)
Дивиденды выплаченные	22 (a)	(62)	(74)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		75 483	107 492
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(48 386)	(77 973)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(2)	33
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		138 647	168 441
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня	20	90 259	90 501

Примечания к раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2024 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 Группа 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 2024 и 2023 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года акционерами Группы являлись юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владел пакетом акций в размере более 50%.

В первом полугодии 2024 года компании, аффилированные с С.Э. Гордеевым, продали 5,83% акций Компании. По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года доля аффилированных с С.Э. Гордеевым лиц составила 26,66% и 32,49% акций Компании соответственно, поэтому по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года С.Э. Гордеев не являлся контролирующим акционером.

(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 вкуче с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

После 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.

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, что может привести к

усилению зависимости российских компаний 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.

В феврале 2024 года Соединенные Штаты Америки ввели санкции в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций. Указанное событие не оказало существенного негативного влияния на деятельность Группы. Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения, что позволяет снижать негативное влияние внешних факторов рисков. Группа включает предприятия полного цикла, зависимость от внешнего импорта является несущественной. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

В июле 2024 года были отменены некоторые государственные программы льготного ипотечного кредитования, изменены условия сохранивших свое действие адресных программ льготного ипотечного кредитования. Группа планирует удерживать спрос за счет действующих и новых маркетинговых программ, акций. Группа осуществляет продажи объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, поэтому зачисление денежных средств на счета Группы производится только после завершения строительства и раскрытия счетов эскроу. На 30 июня 2024 года большинство объектов, по которым раскрытие эскроу счетов ожидается в 2024 году, преимущественно распроданы.

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, который выражен в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающем бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средствах и их эквивалентах.

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

Настоящая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность составлена руководством Группы на основе консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2024 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 и 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. 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. 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 13 сентября 2023 года № 1490 «Об особенностях раскрытия консолидированной финансовой отчетности» и постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2023 года № 1102 «Об особенностях раскрытия и (или) предоставления информации, подлежащей раскрытию и (или) предоставлению в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» и Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

(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 раскрываемой 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 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 2023 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 2023 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 2024 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 2024 года.

(i) Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных и долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Группа начала применять Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» и «Долгосрочные обязательства с ковенантами» с 1 января 2024 года. Поправки уточняют, что ковенанты, которые необходимо соблюдать после отчетной даты, не влияют на классификацию долга как краткосрочного или долгосрочного на отчетную дату. Одновременно поправки требуют раскрывать информацию об этих ковенантах в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Внедрение поправок не оказывает существенного влияния на данную раскрываемую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы, поскольку отсутствует существенный риск нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, что могло бы привести к досрочному погашению долгосрочных обязательств, представленных в данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

(ii) Договоренности о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»)

Поправки дополняют требования стандартов раскрывать в отношении договоренностей о финансировании поставщиков:

- условия договоренностей;
- балансовую стоимость и связанные показатели финансовых обязательств в отчете о финансовом положении, являющиеся частью договоренностей о финансировании поставщиков, с указанием сумм, которые поставщики уже получили;
- диапазон сроков оплаты;
- информацию о риске ликвидности.

По результатам анализа Группа не обнаружила соглашений с поставщиками, раскрытие которых требуют поправки, и пришла к выводу, что существенного влияния на данную раскрываемую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность внедрение поправок не оказывает.

(iii) Прочие

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательство по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой» не оказывают значительного влияния на раскрываемую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы.

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.	Девелопмент и строительство		Прочие виды деятельности		Итого	
	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года	2024 года	2023 года
Выручка от продаж внешним покупателям	247 240	245 921	17 519	18 974	264 759	264 895
Выручка от продаж между сегментами	2 448	2 472	12 838	16 039	15 286	18 511
Итого выручка отчетного сегмента	249 688	248 393	30 357	35 013	280 045	283 406
Валовая прибыль отчетного сегмента	63 372	61 601	3 832	3 621	67 204	65 222
Валовая маржа	26%	25%	22%	19%	25%	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 именуется «Московский регион» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, и 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	
	2024 года	2023 года
Московский регион	218 053	225 418
Прочие регионы	46 706	39 477
	264 759	264 895

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	280 045	283 406
Исключение выручки от продаж между сегментами	(15 286)	(18 511)
Выручка от продаж внешним покупателям	264 759	264 895
Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения		
Валовая прибыль отчетных сегментов	67 204	65 222
Консолидированная валовая прибыль	67 204	65 222
Нераспределенные суммы		
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(543)	(115)
Коммерческие расходы	(5 339)	(4 580)
Административные расходы	(9 541)	(8 005)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	175	137
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(2 526)	(387)
Прочие расходы, нетто	(2 635)	(4 600)
Финансовые доходы	11 284	5 407
Финансовые расходы	(30 902)	(32 390)
Прочие финансовые доходы	19 276	10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(915)	(710)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	4 850	3 150
Консолидированная прибыль до налогообложения	50 388	33 202

В первом полугодии 2024 года по одному из покупателей сегмента «Девелопмент и строительство» объем продаж составил 12% от общей выручки Группы за отчетный период. В первом полугодии 2023 года ни по одному из покупателей объем продаж не превышал 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателей приходилось около 18% выручки данного сегмента, в первом полугодии 2023 года на четырех покупателей приходилось около 16% выручки 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 Москвы и Московской области 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 2024 года, в сегменте «Девелопмент и строительство» была признана выручка в сумме 550 505 миллионов рублей и валовая прибыль в сумме 147 381 миллион рублей.

6 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

(a) Приобретение дочерних компаний

В январе 2024 года Группа приобрела 100% доли в компании, оказывающей подрядные услуги по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций, за несущественное вознаграждение. Группа признала чистые идентифицируемые активы и обязательства приобретенной компании в сумме 22 миллиона рублей, включая денежные средства в сумме 37 миллионов рублей, и доход от приобретения в сумме 22 миллиона рублей.

В первом полугодии 2023 года приобретения бизнеса не было.

(b) Выкуп неконтролирующих долей участия

В первом полугодии 2024 года и в первом полугодии 2023 года существенного приобретения неконтролирующих долей участия не было.

7 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	247 240	245 921
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	158 997	159 410
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	64 445	62 975
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	20 369	17 275
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени, нетто	1 799	4 591
Прочая девелоперская выручка	1 630	1 670
Выручка от прочей реализации	17 519	18 974
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	6 806	7 117
Выручка от прочих услуг, признаваемая на протяжении времени	10 713	11 857
Итого выручка по договорам с покупателями	264 759	264 895

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

Величина отдельных компонентов цены сделки, признанных в выручке от реализации объектов недвижимости, составила 7 016 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 5 957 миллионов рублей).

(ii) 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 от 0,3% до 3,1%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

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

В первом полугодии 2024 года в составе выручки от продажи готовых к застройке земельных участков отражена реализация земельных участков в одном девелоперском проекте, готовом к застройке, сторонним застройщиком. По состоянию на 30 июня 2024 года дебиторская задолженность от продажи проекта была полностью погашена.

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.

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

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Активы по договорам	49 610	41 058
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	305 770	240 676
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	6 838	7 546
Торговая дебиторская задолженность	995	483
Обязательства по договорам	(144 399)	(120 144)

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

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	(30 356)	(23 132)
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	(30 356)	(23 132)

Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
в течение следующих 12 месяцев	383 258	316 583
в период от года до девяти следующих лет	281 213	371 436
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	664 471	688 019

Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в состав остатка обязательства по договорам с покупателями на начало каждого из нижеуказанных отчетных периодов, составляет:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2024 года	47 532
30 июня 2023 года	34 173

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

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговая дебиторская задолженность	13 792	14 924
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(21 654)	(15 318)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(18 016)	(11 905)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(3 638)	(3 413)

8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Процентные доходы	8 983	4 421
Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	1 772	-
Прибыль по прочим курсовым разницам, нетто	-	94
Списание кредиторской задолженности	292	113
Прочие финансовые доходы	237	779
Финансовые доходы	11 284	5 407
Процентные расходы до капитализации в состав запасов и незавершенного строительства основных средств*	(53 218)	(36 875)
Капитализированные процентные расходы	26 997	16 612
Итого процентные расходы после капитализации	(26 221)	(20 263)
Убыток от обесценения финансовых активов	(1 460)	(1 479)
Убыток по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	-	(8 400)
Убыток по прочим курсовым разницам, нетто	(2)	-
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(562)	(42)
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(1 831)	(1 889)
Прочие финансовые расходы	(826)	(317)
Финансовые расходы	(30 902)	(32 390)
Прочие финансовые доходы	19 276	10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями до капитализации в состав запасов	(1 061)	(826)
Капитализированный значительный компонент финансирования	146	116
Итого расход по значительному компоненту финансирования после капитализации	(915)	(710)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	(1 257)	(17 620)

* В первом полугодии 2024 года в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 31 192 миллиона рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (в первом полугодии 2023 года: 20 639 миллионов рублей). 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 18 840 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 13 701 миллион рублей).

В первом полугодии 2024 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 7 108 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 7 681 миллион рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2024 года составила 14,11% (в первом полугодии 2023 года: 9,87%).

9 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Расходы на персонал	5 086	4 155
Консультационные и иные услуги	815	661
Исследования и разработки	965	856
Налоги	586	453
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	652	800
Аренда	255	172
Программное обеспечение	212	126
Материальные затраты	257	261
Прочие административные расходы	713	521
	9 541	8 005

10 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 900)	(768)
(Убыток)/прибыль от выбытия основных средств	(235)	57
Убыток от выбытия нематериальных активов	(512)	(3 010)
Результат от продажи и списания прочих активов	(292)	(711)
Прочие доходы/(расходы), нетто	304	(168)
	(2 635)	(4 600)

11 Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 19% и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2024 года, без учета влияния изменения ставки налога на прибыль, см. примечание 29 (за первое полугодие 2023 года: 16%). Дочерние компании, зарегистрированные на Кипре и в Нидерландах, облагались по ставкам 12,5% и 19% соответственно (в первом полугодии 2023 года: 12,5% и 15%). Дочерние компании, зарегистрированные в республике Филиппины, облагались по ставкам 25% и 20% (в первом полугодии 2023 года: 25% и 20%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(3 274)	(4 197)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(213)	70
	(3 487)	(4 127)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(6 088)	(1 184)
	(6 088)	(1 184)
Итого расход по налогу на прибыль	(9 575)	(5 311)

12 Основные средства

млн руб.	2024	2023
Стоимость на 1 января	60 904	55 923
Поступление	8 144	4 903
Поступление из запасов	78	409
Начисление амортизации	(3 914)	(3 012)
Реклассификация в запасы	(321)	(648)
Выбытие	(526)	(246)
Выбытия дочерних компаний	(331)	(105)
Стоимость на 30 июня	64 034	57 224

13 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	2024	2023
Стоимость на 1 января	6 348	13 571
Поступление	469	608
Начисление амортизации	(433)	(665)
Выбытие	(547)	(2 953)
Выбытия дочерних компаний	-	(578)
Стоимость на 30 июня	5 837	9 983

14 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.

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 2024 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 2023 года, существенно не изменились. Изменение справедливой стоимости в первом полугодии 2024 года составило 175 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 137 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило базовую цену продажи основным ключевым допущением, изменение которого является обоснованно возможным. При изменении допущения на 5% влияние на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, и за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, незначительное.

15 Запасы

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	529 958	507 788
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	34 460	30 097
Сырье и материалы	21 693	17 309
Актив в форме права пользования	3 607	4 255
	589 718	559 449
Обесценение	(1 590)	(2 561)

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 443 897 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2023 года: 433 514 миллионов рублей).

Чистый доход от восстановления обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 22 миллиона рублей (в первом полугодии 2023 года: убыток от обесценения 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 2024 года	(1 508)	(418)	(635)	(2 561)
Начисление резерва	-	(52)	(192)	(244)
Восстановление резерва	-	2	238	240
Использование резерва	-	25	-	25
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	907	-	43	950
На 30 июня 2024 года	(601)	(443)	(546)	(1 590)

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)

16 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Приобретение ассоциированных компаний

В феврале 2024 года Группа приобрела у связанной стороны (см. прим. 28) 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года.

Группа не контролирует финансовую и операционную политику данной компании, поэтому классифицирует свое участие как инвестицию в ассоциированные компании и учитывает ее методом долевого участия.

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

Совместные предприятия

В первом полугодии 2024 года и в первом полугодии 2023 года Группа не приобретала совместные предприятия.

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе совместных и ассоциированных предприятий, учитываемых методом долевого участия.

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		Итого
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие	Застрой- щики	Прочие	
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января 2024 года	60 144	5 439	8 701	407	74 691
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	300	-	300
Вклады в уставный капитал объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	-	1 261	116	1 377
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период (за вычетом налога на прибыль)	4 951	1 306	(421)	72	5 908
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 30 июня 2024 года	65 095	6 745	9 841	595	82 276

млн руб.	Совместное предприятие	Ассоциированные компании		Итого
		Застрой- щики	Прочие	
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 1 января 2023 года	50 913	-	394	51 307
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	-	2 000	-	2 000
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период (за вычетом налога на прибыль)	3 058	-	(11)	3 047
Балансовая стоимость инвестиций, учитываемых методом долевого участия на 30 июня 2023 года	53 971	2 000	383	56 354

17 Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Внеоборотные		
Займы, предоставленные в рублях по фиксированной ставке 8% - 19,5%	3 537	2 704
Прочие инвестиции	184	155
	3 721	2 859
Убыток от обесценения	(18)	(18)
Оборотные		
Займы, предоставленные в рублях по фиксированной ставке 8% - 19,5%	4 678	3 910
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	5	-
	4 683	3 910
Убыток от обесценения	(209)	(168)

18 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	266	370
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	950	2 612
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	520	520
Прочая дебиторская задолженность	1 408	1 630
	3 144	5 132
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 25 (b))	(13)	(8)
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	356 109	281 847
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Прочие виды деятельности»	8 463	8 607
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	5 331	6 319
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	64 921	54 169
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	63 822	70 089
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	9 093	9 503
Дебиторская задолженность по налогам	38 322	32 794
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	9 587	6 740
Прочая дебиторская задолженность	24 364	17 108
	580 012	487 176
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 25 (b))	(14 929)	(15 023)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(8 059)	(3 775)

19 Аренда

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

В течение первого полугодия 2024 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2024 года	4 255	887	7 413	56	12 611
Заключение новых договоров аренды	-	86	1 394	42	1 522
Модификация договоров аренды	(223)	35	-	50	(138)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(425)	-	-	-	(425)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(68)	(1 049)	(38)	(1 155)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(129)	-	-	(129)
Выбытия дочерних компаний	-	(177)	-	(1)	(178)
На 30 июня 2024 года	3 607	634	7 758	109	12 108

В течение первого полугодия 2024 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2024 года	2 556	1 046	5 144	73	8 819
Заключение новых договоров аренды	-	86	1 394	35	1 515
Модификация договоров аренды	(223)	35	-	50	(138)
Процентные расходы по аренде	76	101	353	27	557
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(60)	(197)	(2 199)	(46)	(2 502)
Выбытия дочерних компаний	-	(204)	-	-	(204)
На 30 июня 2024 года	2 349	867	4 692	139	8 047

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)
Списание в себестоимость 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 незавершенное строительство объектов недвижимости	-	-	(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

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 3 287 миллионов рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 456 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 2 571 миллион рублей и 201 миллион рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с июля 2024 по 2028 годы Группа оценивает в сумме 17 225 миллионов рублей по состоянию на 30 июня 2024 года (на 31 декабря 2023 года: 17 960 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Остатки денежных средств на банковских счетах	87 724	134 957
Денежные средства с ограничением к использованию	2 535	3 690
Денежные средства и их эквиваленты	90 259	138 647

По состоянию на 30 июня 2024 года денежные средства в сумме 1 781 миллион рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2023 года: 1 869 миллионов рублей) 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.	2024	2023
На 1 января	373 129	326 846
Поступление на счета эскроу	152 825	160 558
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(71 381)	(84 260)
<i>зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию</i>	(49 820)	(49 324)
<i>зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию</i>	(3 229)	(113)
На 30 июня	454 573	403 144

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

В августе 2023 года Группа произвела досрочное исполнение двух беспоставочных контрактов на собственные акции, заключенных с одним из крупнейших банков Российской Федерации в 2017 и 2018 годах. Одновременно Группа заключила новый контракт о беспоставочном финансовом инструменте на акции Группы, в период действия которого Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по ключевой ставке ЦБ РФ+1,99%. Дата истечения контракта – 31 января 2026 года.

Стороны нового договора на дату окончания его срока действия компенсируют разницу между форвардной и рыночной стоимостью акций Группы.

В первом полугодии 2024 года изменение стоимости финансового инструмента, учитываемого по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	
Справедливая стоимость на 1 января 2024 года	28 850
Изменение справедливой стоимости	19 276
Ежеквартальные промежуточные платежи	3 097
Справедливая стоимость на 30 июня 2024 года	51 223

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

млн руб.

Справедливая стоимость на 1 января 2023 года	29 031
Ежеквартальные промежуточные платежи	848
Изменение справедливой стоимости	10 073
Справедливая стоимость на 30 июня 2023 года	39 952

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

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по состоянию на отчетную дату была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	30 июня 2024 года
Количество акций по договору:	99 894 270 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	874.83 рублей (на 31 декабря 2023 года: 669.04 рублей)
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,99%
Дата истечения срока:	31 января 2026 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	не предусмотрен
Безрисковая ставка:	16,61% (на 31 декабря 2023 года: 12,51%)
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	16,73% (на 31 декабря 2023 года: 12,63%)
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	17,83% (на 31 декабря 2023 года: 16,55%)

Анализ чувствительности

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 4 430 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 3 335 миллионов рублей).

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года было дополнительно рассчитано влияние уменьшения прогнозной цены акций Группы на 30% на снижение стоимости беспоставочного финансового инструмента, которое составило 24 332 миллиона рублей (на 31 декабря 2023 года: 18 441 миллион рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 825 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 729 миллионов рублей).

Уменьшение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к увеличению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 844 миллиона рублей (на 31 декабря 2023 года: 749 миллионов рублей).

22 Собственный капитал

(a) Дивиденды

В первом полугодии 2024 года и в первом полугодии 2023 года Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) Операции с собственными акциями

В первом полугодии 2024 года в результате операций с собственными акциями обязательство по договору РЕПО увеличилось на 971 миллион рублей (см. прим. 24).

В первом полугодии 2023 года на основе решения Правления Группа выкупила собственные акции на общую сумму 296 миллионов рублей.

(с) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода.

Средневзвешенное количество акций на 30 июня 2024 года составило 629 309 штук (на 31 декабря 2023 года: 657 628 штук).

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

23 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	22 484	25 805
Кредиторская задолженность по договорам подряда	285	285
Прочие обязательства	1 632	1 889
	24 401	27 979
Краткосрочная		
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	144 399	120 144
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 715	1 867
Авансы полученные прочие	22 055	15 704
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	28 609	32 478
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Прочие виды деятельности»	2 575	2 846
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	11 372	13 301
Задолженность перед персоналом	11 264	11 711
Прочие налоги к уплате	36 320	36 502
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	2 042	1 560
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	34 954	27 177
Прочая кредиторская задолженность	14 943	13 638
	310 248	276 928

По состоянию на 30 июня 2024 года балансовая сумма кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, и рассчитанная с применением ставок дисконтирования от 9,94% до 17,26%, со сроками погашения с 2024 по 2033 годы, составила 27 877 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 29 945 миллионов рублей, с применением ставок дисконтирования от 8% до 16,4%, со сроками погашения с 2024 по 2033 годы). Основными показателями, которые могут оказать влияние на размер кредиторской задолженности, Группа определила цены реализации. В случае уменьшения или увеличения цены реализации объектов недвижимости на 15% данная кредиторская задолженность изменится ориентировочно на 5 276 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 5 430 миллионов рублей).

24 Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	45 780	47 711
Необеспеченные банковские кредиты	45	-
Необеспеченные займы полученные	145	145
Проектное финансирование	548 300	517 128
Обеспеченные банковские кредиты	2 868	10 409
Проценты к уплате	27 049	22 903
	624 187	598 296
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	1 738	3 486
Необеспеченные банковские кредиты	600	2 081
Необеспеченные займы полученные	1 434	549
Проектное финансирование	64 442	46 934
Обеспеченные банковские кредиты	3 044	2 744
Обязательство по договору РЕПО (см. прим. 22)	4 993	4 022
Проценты к уплате	2 609	2 885
	78 860	62 701
	703 047	660 997

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 239 га (на 31 декабря 2023 года: 1 137 га), балансовой стоимостью 224 076 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 200 170 миллионов рублей);
- акции/доли дочерних компаний. Состав дочерних обществ и их доли в залогах существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2023 года в раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за 2023 год.

В первом полугодии 2022 года Группа приобрела энергетический холдинг, в составе обязательств которого присутствовал обеспеченный банковский кредит. По состоянию на 30 июня 2024 года данный кредит погашен. По состоянию на 31 декабря 2023 года обеспечением по данному кредиту выступали основные средства залоговой стоимостью 8 081 миллион рублей.

Выпуск и погашение облигаций

В феврале 2024 года согласно требованиям Указа Президента РФ от 5 июля 2022 года № 430 «О репатриации резидентами-участниками внешнеэкономической деятельности иностранной валюты и валюты Российской Федерации» Группа разместила замещающий выпуск российских облигаций на сумму, эквивалентную 456 миллионам долларов США, с условиями размещения, аналогичными соответствующим критериям еврооблигаций. Соответственно, этот выпуск не увеличивает задолженность Группы.

По состоянию на 30 июня 2024 года держатели обменяли еврооблигации объемом 482 миллиона долларов США на облигации российского выпуска (на 31 декабря 2023 года: 403 миллиона долларов США).

В первом полугодии 2024 года Группа произвела погашение по ранее размещенным 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 и замещающего их выпуска, 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 2024 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2023 года в раскрываемой консолидированной финансовой отчетности за 2023 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	30 июня 2024 года		31 декабря 2023 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,85% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,5%	2024-2034	91 297	91 263	84 717	84 683
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2,75% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,15%	2024-2028	-	-	24 112	24 082
Проектное финансирование	руб	переменная*	2024-2039	552 529	521 479	481 949	455 297
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,42%	2024-2027	5 912	5 912	4 753	4 753
Обеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3%	2029	-	-	8 400	8 400
Необеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,15%	2024-2025	645	645	81	81
Необеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,35%	2025	-	-	2 000	2 000
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,75%	по требованию	4 993	4 993	-	-
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 1,85%	по требованию	-	-	4 022	4 022
Необеспеченные займы полученные	руб	От 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2024-2025	1 579	1 579	694	694
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	3 710	3 637	8 328	8 328
Облигации	долл. США	5,625%	2026	35 193	35 144	32 407	32 384
Облигации	руб	8,25%	2024	1 748	1 738	3 497	3 486
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
				704 606	673 389	661 960	635 209

* 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+3,74% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2023 года: 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+3,79% 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%.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 551 213 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года: 527 537 миллионов рублей) Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные условия, предусмотренные кредитными соглашениями. По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года у Группы не было нарушений ковенантов, которые потребовали бы классификации долгосрочных кредитных обязательств в состав краткосрочных. По оценкам руководства Группы вероятность нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты низкая.

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 2024 года	31 декабря 2023 года
Уровень 1			
Финансовые активы:			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	21	51 223	28 850
Финансовые активы, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	17	5	-
Финансовые обязательства:			
Облигации, выпущенные без обеспечения	24	(48 933)	(52 672)
Уровень 3			
Активы:			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	406 048	323 141
Прочие инвестиции, включая займы выданные	17	8 399	6 769
Обязательства:			
Кредиты и займы	24	(654 114)	(608 325)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	19	(8 047)	(8 819)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	(118 896)	(118 979)
		(364 315)	(430 035)

(а) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2024 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций, облигаций замещающего их выпуска и выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 1 446 миллионов рублей (на 31 декабря 2023 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 1 622 миллиона рублей).

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года активный рынок в отношении еврооблигаций и облигаций замещающего их выпуска отсутствовал. Справедливая стоимость указанных выпусков приравнена к их балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не может быть меньше балансовой стоимости обязательства.

(b) Кредитный риск

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 раскрываемой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 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 2024 года	Обесценение на 30 июня 2024 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года
Высокий	361 913	(23)	296 897	(24)
Выше среднего	30 220	(241)	12 901	(287)
Средний	7 056	(660)	7 545	(1 097)
Ниже среднего	1 548	(329)	494	(161)
Низкий	567	(363)	1 093	(473)
Дефолт	11 948	(11 948)	12 851	(11 999)
Итого	413 252	(13 564)	331 781	(14 041)

(ii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 30 июня 2024 года	Обесценение на 30 июня 2024 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года
от 0 до 30 дней	5,41%	3 590	(194)	3 201	(200)
от 31 до 90 дней	5,33%	557	(30)	515	(27)
от 91 до 180 дней	5,33%	333	(18)	292	(16)
от 181 до 360 дней	5,33%	438	(23)	353	(19)
от 1 до 3 лет	28,64%	834	(239)	1 004	(257)
свыше 3 лет	44,01%	1 985	(873)	1 026	(471)
Итого		7 738	(1 378)	6 391	(990)

(iii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2024 года	Обесценение на 30 июня 2024 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2023 года	Обесценение на 31 декабря 2023 года
Высокий	7 329	(2)	6 296	(1)
Выше среднего	549	(8)	220	(7)
Средний	541	(38)	278	(17)
Ниже среднего	49	(17)	1	(1)
Дефолт	162	(162)	160	(160)
Итого	8 630	(227)	6 955	(186)

(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 A+ 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. В первом полугодии 2024 года совместное предприятие исполнило свое обязательство, поэтому по состоянию на 30 июня 2024 года обязательство по поручительству Группы отсутствовало (на 31 декабря 2023 года: балансовая стоимость обязательства составляла 34 миллиона рублей).

26 Резервы

млн руб.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Резервы на завершение строительства и по убыточным контрактам	17 731	22 353
<i>в т.ч. резерв на приобретение земельных участков для девелопмента</i>	<i>707</i>	<i>3 731</i>
Резерв по судебным разбирательствам	3 449	3 212
Резерв по гарантийным обязательствам	829	562
Итого	22 009	26 127

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 раскрываемой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

В первом полугодии 2024 года эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 995 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 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 раскрываемой консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

28 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2024 года и на 31 декабря 2023 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года акционерами Группы являлись юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владел пакетом акций в размере более 50%.

(b) Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2024 года	2023 года
Заработная плата и премии	1 571	1 126
Страховые взносы	311	223
Итого	1 882	1 349

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	30 июня 2024 года			31 декабря 2023 года		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, долгосрочные	-	3 166	3 166	-	2 363	2 363
Займы, предоставленные в рублях по ставке от ключевой ставки ЦБ РФ + 3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%, краткосрочные	-	2 586	2 586	-	2 296	2 296
Дебиторская задолженность долгосрочная	1 529	-	1 529	1 636	-	1 636
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	13 391	3	13 394	10 180	-	10 180
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Прочие виды деятельности»	30	-	30	92	-	92
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	105	280	385	1 212	402	1 614
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	21	2 458	2 479	16	2 238	2 254
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	45 866	45 866	-	49 255	49 255
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	-	181	181	-	271	271
Прочая дебиторская задолженность	892	6 645	7 537	1 140	7 547	8 687
Долгосрочные проценты к уплате	(39)	-	(39)	(39)	-	(39)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(15)	-	(15)	(17)	-	(17)
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(22 365)	(159)	(22 524)	(18 507)	(12)	(18 519)
Авансы полученные прочие	(1 031)	(875)	(1 906)	(976)	(981)	(1 957)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(115)	(426)	(541)	(37)	(529)	(566)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(24 553)	(10 401)	(34 954)	(18 289)	(8 888)	(27 177)
Прочая кредиторская задолженность	(1 935)	(165)	(2 100)	(1 897)	(76)	(1 973)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(21)	-	(21)	(19)	-	(19)
Итого	(34 106)	49 159	15 053	(25 505)	53 886	28 381

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

(d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года			За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместное предприятие	Прочие связанные стороны	Итого
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	17 289	-	17 289	20 612	-	20 612
Выручка от услуг сегмента «Прочие виды деятельности», признаваемая на протяжении времени	112	-	112	75	-	75
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	98	123	221	20	378	398
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	30	30	-	17	17
Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг	(166)	(2 962)	(3 128)	(57)	(2 424)	(2 481)
Прочие доходы, нетто	2	(80)	(78)	3	38	41
Процентные (расходы)/доходы	(128)	513	385	-	97	97
Прочие финансовые доходы	38	22	60	222	25	247
Прочие финансовые расходы	(1 797)	(155)	(1 952)	(370)	(52)	(422)
Итого	15 448	(2 509)	12 939	20 505	(1 921)	18 584
Займы, предоставленные в рублях по ставке от ключевой ставки ЦБ РФ + 3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,5%	-	(5 554)	(5 554)	(1 160)	-	(1 160)
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нереализованной прибыли за период	-	(1 377)	(1 377)	-	(2)	(2)
Полученные платежи/зачеты по договорам реализации земельных участков	5 165	1 453	6 618	4 991	-	4 991
Итого	5 165	(5 478)	(313)	3 831	(2)	3 829

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

В 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. По состоянию на 30 июня 2024 года совместное предприятие исполнило обязательство, на 31 декабря 2023 года лимит по этому поручительству составлял 2 223 миллиона рублей (см. прим. 25).

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В феврале 2024 года Группа приобрела у акционера, оказывающего значительное влияние на Группу, 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года (см. прим. 16).

В первом полугодии 2021 года акционер, оказывающий значительное влияние на Группу, выдал поручительство по одному из строительных контрактов Группы, согласно которому обязуется отвечать за исполнение техническим заказчиком Группы всех текущих и будущих обязательств по контракту. По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года неисполненных обязательств по контракту не было.

29 События после отчетной даты

12 июля 2024 года был принят Федеральный закон № 176 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», который предусматривает повышение ставки налога на прибыль до 25% с 1 января 2025 года. Эффект от изменения ставки налога будет рассчитываться путем пересчета балансов отложенных активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года по ставке 25% и отражаться в составе расхода по налогу на прибыль в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. На основании предварительных расчетов Группа не ожидает существенного эффекта на показатели консолидированной финансовой отчетности.

30 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	24	90 305	96 935
Проектное финансирование	24	612 742	564 062
Денежные средства и их эквиваленты	20	(90 259)	(138 647)
Чистая сумма задолженности		612 788	522 350

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	30 июня 2024 года	31 декабря 2023 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	24	90 305	96 935
Проектное финансирование	24	612 742	564 062
Денежные средства и их эквиваленты	20	(90 259)	(138 647)
Остатки на счетах эскроу	20	(454 573)	(373 129)
Чистая сумма задолженности		158 215	149 221

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Прибыль за отчетный период		40 813	27 891
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12,13	4 347	3 677
Процентные расходы после капитализации	8	26 221	20 263
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению	8	2 746	2 599
Процентные доходы	8	(8 983)	(4 421)
Расход по налогу на прибыль	11	9 575	5 311
ЕБИТДА		74 719	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	
		2024 года	2023 года
EBITDA		74 719	55 320
Совокупное влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки от реализации объектов недвижимости	7	(7 016)	(5 957)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	8	7 108	7 681
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	26	(1 995)	(1 286)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		2 526	387
(Прибыль от восстановления обесценения)/убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	15	(22)	483
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	(175)	(137)
Убыток от обесценения финансовых активов	8	1 460	1 479
Списание кредиторской задолженности	8	(292)	(113)
(Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто	8	(1 770)	8 306
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	764	3 664
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		543	115
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	10	1 900	768
Списание прочих материалов	10	275	16
Прочие финансовые доходы	8	(19 513)	(10 852)
Скорректированная EBITDA		58 512	59 874

Скорректированный показатель прибыли с исключением прибыли от прочих финансовых доходов и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Прибыль за отчетный период		40 813	27 891
Исключение суммы прочих финансовых доходов	8	(19 276)	(10 073)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	8	(1 772)	8 400
Налоговый эффект от исключения суммы прочих финансовых доходов и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		3 999	267
Прибыль от основной деятельности		23 764	26 485

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением прибыли от прочих финансовых доходов и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2024 года	2023 года
Общий совокупный доход за отчетный период		40 076	29 040
Исключение суммы прочих финансовых доходов	8	(19 276)	(10 073)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	8	(1 772)	8 400
Налоговый эффект от исключения суммы прочих финансовых доходов и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		3 999	267
Общий совокупный доход от основной деятельности		23 027	27 634

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

По состоянию на 30 июня 2024 года и 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 2024 года затраты на девелопмент составили 113 363 миллиона рублей (в первом полугодии 2023 года: 119 488 миллионов рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В первом полугодии 2024 года поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 193 729 миллионов рублей (в первом полугодии 2023 года: 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 2024 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.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая раскрываемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2024 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 – Основа подготовки отчетности

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. Наш вывод не был модифицирован в отношении этого обстоятельства.

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной раскрываемой консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на странице 42, 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 2024 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 2024 года.



Алтухов Кирилл Витальевич

АО «Кэпт»

Москва, Россия

29 августа 2024 года