

**Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»**  
**Консолидированная промежуточная сокращенная**  
**финансовая отчетность**  
**по состоянию на 30 июня 2019 года и за шесть месяцев,**  
**закончившихся на указанную дату**

## Содержание

### **Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность**

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	10-30
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	31
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	32

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

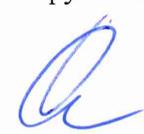
млн руб.	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	12	27 223	26 189
Нематериальные активы	13	2 138	1 881
Инвестиционная собственность	14	6 669	18 086
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	6 (а)	1 043	-
Прочие инвестиции		346	378
Дебиторская задолженность	16	1 711	1 597
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	3 790	4 434
Отложенные налоговые активы		3 928	7 660
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>46 848</b>	<b>60 225</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	15	230 310	199 929
Прочие инвестиции		327	340
Налог на прибыль к возмещению		1 589	1 479
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	16	41 888	30 052
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	3 441	-
Денежные средства и их эквиваленты	19	42 204	58 601
Прочие оборотные активы		1 199	847
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>320 958</b>	<b>291 248</b>
<b>Итого активов</b>		<b>367 806</b>	<b>351 473</b>

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(8 470)	(8 470)
Нераспределенная прибыль		26 598	33 478
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>59 423</b>	<b>66 303</b>
Неконтролирующая доля участия	23	1 106	1 868
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>60 529</b>	<b>68 171</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	48 598	41 527
Кредиторская задолженность		8 960	9 001
Отложенные налоговые обязательства		11 141	16 879
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>68 699</b>	<b>67 407</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	47 858	20 719
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями		160 392	164 678
Резервы	25	28 959	28 037
Налог на прибыль к уплате		1 369	2 461
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>238 578</b>	<b>215 895</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>307 277</b>	<b>283 302</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>367 806</b>	<b>351 473</b>

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 28 августа 2019 года и подписана по его поручению следующими лицами:

  
 \_\_\_\_\_  
 С.А. Гордеев,  
 Президент

  
 \_\_\_\_\_  
 Е.С. Смаковская,  
 Вице-президент по экономике и  
 финансам - финансовый директор

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		62 258	53 153
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		27 863	40 125
Выручка от прочей реализации		13 462	3 286
<b>Выручка, итого</b>	7	<b>103 583</b>	<b>96 564</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(44 363)	(35 663)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		(25 553)	(37 897)
Себестоимость прочей реализации		(11 064)	(3 298)
<b>Себестоимость реализованной продукции, итого</b>		<b>(80 980)</b>	<b>(76 858)</b>
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		17 895	17 490
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		2 310	2 228
Валовая прибыль/(убыток) от прочей реализации		2 398	(12)
<b>Валовая прибыль, итого</b>		<b>22 603</b>	<b>19 706</b>
Прибыль/(убыток) от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто		328	(290)
Коммерческие расходы		(3 453)	(2 937)
Административные расходы	9	(4 993)	(4 315)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	14	-	16
Убытки от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	(48)	(507)
Прочие расходы, нетто	10	(67)	(957)
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>		<b>14 370</b>	<b>10 716</b>

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Финансовые доходы	8	3 184	2 117
Финансовые расходы	8	(4 415)	(5 050)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		(3 383)	(5 738)
<b>Убыток от финансовой деятельности</b>		<b>(4 614)</b>	<b>(8 671)</b>
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(45)	(7)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>9 711</b>	<b>2 038</b>
Расход по налогу на прибыль	11	(2 331)	(489)
<b>Прибыль и общий совокупный доход</b>		<b>7 380</b>	<b>1 549</b>
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		7 428	1 310
владельцам неконтролирующих долей участия	23	(48)	239
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>7 380</b>	<b>1 549</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	21 (b)	<b>11,25</b>	<b>1,98</b>

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании					
млн руб.	Прим.	Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтролирую- щие доли участия	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2018 года		41 295	(8 470)	28 004	60 829	599	61 428
Прибыль за отчетный период		-	-	1 310	1 310	239	1 549
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		-	-	<b>1 310</b>	<b>1 310</b>	<b>239</b>	<b>1 549</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Выкуп неконтролирующих долей участия		-	-	-	-	(212)	(212)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	-	-	-	<b>(212)</b>	<b>(212)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>		<b>41 295</b>	<b>(8 470)</b>	<b>29 314</b>	<b>62 139</b>	<b>626</b>	<b>62 765</b>
<b>Остаток на 1 января 2019 года</b>		<b>41 295</b>	<b>(8 470)</b>	<b>33 478</b>	<b>66 303</b>	<b>1 868</b>	<b>68 171</b>
Прибыль за отчетный период		-	-	7 428	7 428	(48)	7 380
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		-	-	<b>7 428</b>	<b>7 428</b>	<b>(48)</b>	<b>7 380</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Выкуп неконтролирующих долей участия	6 (с)	-	-	-	-	(22)	(22)
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	23	-	-	692	692	(692)	-
Дивиденды	21 (а)	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	-	<b>(14 308)</b>	<b>(14 308)</b>	<b>(714)</b>	<b>(15 022)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2019 года</b>		<b>41 295</b>	<b>(8 470)</b>	<b>26 598</b>	<b>59 423</b>	<b>1 106</b>	<b>60 529</b>

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>7 380</b>	<b>1 549</b>
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	1 320	952
Убытки от обесценения нефинансовых активов, в том числе включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	18	48	507
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств и прочих активов	10	(29)	45
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	14	-	(16)
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто		(328)	287
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		45	7
Финансовые доходы	8	(3 184)	(2 117)
Финансовые расходы	8	4 415	5 050
Расход по налогу на прибыль	11	2 331	489
		<b>11 998</b>	<b>6 753</b>
<b>Изменения:</b>			
Запасов		(19 026)	1 712
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями *		(14 794)	(7 567)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		218	15 332
Резервов		257	(5 914)
<b>Потоки денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов **</b>		<b>(21 347)</b>	<b>10 316</b>
Налог на прибыль уплаченный		(4 775)	(3 840)
Проценты уплаченные		(3 443)	(3 651)
<b>Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности</b>		<b>(29 565)</b>	<b>2 825</b>

\* В составе изменения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, учтены авансы на покупку земельных участков в размере 5 843 миллиона рублей, выданные в первом полугодии 2019 года (в первом полугодии 2018 года: 3 631 миллион рублей).

\*\* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 3 044 миллиона рублей (в первом полугодии 2018 года поступлений на эскроу счета не было).

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от выбытия основных средств		76	66
Проценты полученные		1 693	1 213
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(899)	(1 959)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств		-	(530)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включая авансы, выданные под приобретение объектов инвестиций		(1 516)	-
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств		(18)	-
Приобретение прочих инвестиций		-	(94)
Поступление от выбытия инвестиционной собственности		-	40
Займы выданные		(215)	(316)
Погашение займов выданных		1	-
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(878)</b>	<b>(1 580)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам		(1 661)	(949)
Выплаты по арендным обязательствам	17	(2 721)	(773)
Получение кредитов		20 317	4 500
Погашение кредитов		(5)	(559)
Поступления от размещения облигаций		13 138	17 219
Выкуп облигаций		-	(5 788)
Выкуп неконтролирующих долей участия	6 (с)	(22)	(124)
Дивиденды выплаченные	21 (а)	(15 000)	-
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b>14 046</b>	<b>13 526</b>
(Уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(16 397)	14 771
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		58 601	45 452
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>		<b>42 204</b>	<b>60 223</b>

## **Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**

### **1 Общая информация**

#### **(а) Организационная структура и виды деятельности**

ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. В июне 2007 года Компания произвела первичное размещение ценных бумаг на Лондонской фондовой бирже в форме глобальных депозитарных расписок (далее «ГДР») и на Московской бирже (далее «МБ») в форме акций. В июне 2017 года Компания провела процедуру делистинга с Лондонской фондовой биржи и консолидировала торги акциями на МБ.

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. В 2019 и 2018 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2019 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74,81%.

#### **(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности**

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

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

## **2 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**

### **(а) Заявление о соответствии МСФО**

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Отдельные примечания включены в данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность с целью объяснить события и операции, которые являются существенными для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы с момента последней годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2018 года. Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не включает всю информацию, необходимую для полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

### **(б) Использование оценок и суждений**

Подготовка консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности 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 2018 года.

## **3 Основные положения учетной политики**

В данной 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 2018 года, за исключением изменений, описанных ниже.

### **(а) МСФО (IFRS) 16 «Аренда»**

Группа досрочно применила положения МСФО (IFRS) 16 «Аренда», начиная с 1 января 2018 года в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2018 года. Сравнительные показатели за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности представлены без учета перехода на МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2018 года и соответствуют данным, отраженным в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года. Пересчет сравнительных показателей не производился в виду незначительности эффекта (см. примечание 17).

Переход на МСФО (IFRS) 16 «Аренда» описан в консолидированной финансовой отчетности за 2018 год.

### **(б) МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»**

Во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок определения процента завершенности по договорам с покупателями, а именно исключила из расчета строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры, передаваемых в общедолевую собственность или по которым возникают убыточные договоры в результате их передачи органам власти, управления, администрации и т.п. В связи с этим возрос процент завершенности по

большинству проектов, и были начислены резервы на строительство объектов социально-культурной сферы и инфраструктуры по строящимся и продаваемым корпусам. Влияние данного изменения на нераспределенную прибыль при отражении перехода на МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года, ранее представленную в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, не является существенным и не было отражено. Сравнительные показатели за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, ранее представленные в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, были пересчитаны, как указано ниже:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года		
	До корректировки	Корректировка	После корректировки
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости	49 496	3 657	53 153
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании	37 565	2 560	40 125
Выручка от прочей реализации	3 286	-	3 286
<b>Выручка, итого</b>	<b>90 347</b>	<b>6 217</b>	<b>96 564</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости	(33 345)	(2 318)	(35 663)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании	(35 373)	(2 524)	(37 897)
Себестоимость прочей реализации	(3 298)	-	(3 298)
<b>Себестоимость реализованной продукции, итого</b>	<b>(72 016)</b>	<b>(4 842)</b>	<b>(76 858)</b>
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости	16 151	1 339	17 490
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании	2 192	36	2 228
Валовый убыток от прочей реализации	(12)	-	(12)
<b>Валовая прибыль, итого</b>	<b>18 331</b>	<b>1 375</b>	<b>19 706</b>
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>	<b>9 341</b>	<b>1 375</b>	<b>10 716</b>
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(5 987)	249	(5 738)
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>414</b>	<b>1 624</b>	<b>2 038</b>
Расход по налогу на прибыль	(99)	(390)	(489)
<b>Прибыль и общий совокупный доход</b>	<b>315</b>	<b>1 234</b>	<b>1 549</b>
Причитающиеся:			
Собственникам Компании	76	1 234	1 310
Владельцам неконтролирующих долей участия	239	-	239

**(с) 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 2019 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Группа планирует принять данные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Группа проводит оценку, но еще не определила эффект данных изменений или введения новых стандартов на её финансовое положение или результаты деятельности.

**(d) Реклассификации**

В связи с изменением порядка презентации некоторых статей в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности сравнительные показатели были скорректированы в целях сопоставимости с показателями по состоянию на и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года.

## 4 Операционные сегменты

### (а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелопмент и Недвижимость		Строительные услуги		Строительство и эксплуатация сетей		Индустриальный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся	
	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня	30 июня
	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.	2019 г.	2018 г.
Выручка от продаж внешним покупателям*	90 240	93 403	9 188	519	2 967	1 682	743	326	445	634	103 583	96 564
Выручка от продаж между сегментами	443	334	13 920	578	339	362	1 969	1 217	81	93	16 752	2 584
<b>Итого выручка отчетного сегмента</b>	<b>90 683</b>	<b>93 737</b>	<b>23 108</b>	<b>1 097</b>	<b>3 306</b>	<b>2 044</b>	<b>2 712</b>	<b>1 543</b>	<b>526</b>	<b>727</b>	<b>120 335</b>	<b>99 148</b>
<b>Валовая прибыль/(убыток) отчетного сегмента</b>	<b>20 144</b>	<b>19 345</b>	<b>1 240</b>	<b>(11)</b>	<b>1 178</b>	<b>284</b>	<b>82</b>	<b>(34)</b>	<b>(41)</b>	<b>122</b>	<b>22 603</b>	<b>19 706</b>
<b>Валовая маржа</b>	<b>22%</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>(2)%</b>	<b>40%</b>	<b>17%</b>	<b>11%</b>	<b>(10)%</b>	<b>(9)%</b>	<b>19%</b>	<b>22%</b>	<b>20%</b>

\* Выручка от продаж внешним покупателям в сегменте «Девелопмент и Недвижимость» включает:

- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую в момент времени, в сумме 3 837 миллионов рублей (в первом полугодии 2018 года: 15 127 миллионов рублей);
- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую на протяжении времени, в сумме 79 383 миллионов рублей (в первом полугодии 2018 года: 70 533 миллиона рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую в момент времени, в сумме 622 миллиона рублей (в первом полугодии 2018 года: 1 842 миллиона рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую на протяжении времени, в сумме 6 279 миллионов рублей (в первом полугодии 2018 года: 5 776 миллионов рублей);
- прочую девелоперскую выручку в сумме 119 миллионов рублей (в первом полугодии 2018 года: 125 миллионов рублей).

**(b) Информация о географических сегментах**

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности именуются «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

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 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Москва	62 907	63 275
Московская область	34 186	30 367
Прочие регионы России	6 490	2 922
	<b>103 583</b>	<b>96 564</b>

## **5 Сезонный характер деятельности**

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

## **6 Приобретение ассоциированных компаний, дочерних компаний и выкуп неконтролирующих долей**

**(a) Приобретение ассоциированных компаний**

В первом полугодии 2019 года Группа приобрела неконтролирующие доли участия в двух компаниях сферы услуг и обслуживания, а также дополнительную долю в размере 23,02% в третьей компании этой же отрасли, увеличив свою долю до 43,02%. Общая сумма выплаченного возмещения составила 1 088 миллионов рублей. Доля в чистых активах приобретенных компаний примерно соответствует сумме уплаченного возмещения.

**(b) Приобретение дочерних компаний**

В мае 2018 года Группа приобрела 100% доли в сетевой компании, оказывающей услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения коммерческим и бытовым потребителям в Московской области за 1 235 миллионов рублей.

**(c) Выкуп неконтролирующих долей участия**

В мае 2019 года Группа приобрела дополнительно 1,01 % доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом» за 22 миллиона рублей, увеличив свою долю до 65,01 %, что отражено непосредственно в составе капитала.

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 26,69% доли в производителе лифтового и электронного оборудования за 84 миллиона рублей, увеличив свою долю до 87,14%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 2,50% доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом» за 40 миллионов рублей, увеличив свою долю до 62,15%, что отражено непосредственно в составе капитала.

Общий эффект от выкупа неконтролирующих долей участия за первое полугодие 2018 года составил 212 миллионов рублей и был учтен непосредственно в капитале.

## 7 Выручка

### (а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Выручка от реализации жилой недвижимости</b>		
Выручка, признаваемая в момент времени	3 837	15 127
Выручка, признаваемая на протяжении времени	79 383	70 533
<b>Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест</b>		
Выручка, признаваемая в момент времени	622	1 842
Выручка, признаваемая на протяжении времени	6 279	5 776
<b>Прочая девелоперская выручка</b>	119	125
<b>Выручка от реализации строительных услуг и прочей продукции и услуг</b>		
Выручка, признаваемая в момент времени	4 367	2 642
Выручка, признаваемая на протяжении времени	8 976	519
<b>Итого выручка</b>	<b>103 583</b>	<b>96 564</b>

В первом полугодии 2019 года выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности, составила 272 миллиона рублей (в первом полугодии 2018 года: 499 миллионов рублей).

При переходе на МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» договоры долевого участия, зарегистрированные до 1 января 2017 года, Группа отнесла к расторгимым, руководствуясь требованиями Федерального закона №214-ФЗ до внесения в него изменений, и продолжила признавать выручку по таким договорам «в момент времени» в первом полугодии 2018 года. Однако, в связи с появлением во второй половине 2018 года судебной практики, доказывающей, что такие договоры также являлись нерасторгимыми, Группа пересмотрела порядок признания выполнения обязанности к исполнению по таким договорам и дополнительно признала выручку по ним в соответствии с процентом завершенности объектов. Со второго полугодия 2018 года выручка по всем договорам долевого участия признается в течение времени, за исключением редких случаев, когда согласно условиям договора, он является расторгимым.

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего изменились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем на 8%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2018 год.

### (б) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости

млн руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Активы по договорам	3 889	1 997
Торговая дебиторская задолженность	398	493
Обязательства по договорам, в том числе:	(114 112)	(100 507)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(448)	(539)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(113 664)	(99 968)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, и начисленные

суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности. По состоянию на 30 июня 2019 года нетто-величина значительного компонента финансирования, учтенная в цене сделки и признанная в расходе, составила 1 138 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 517 миллионов рублей).

Выручка от реализации за первое полугодие 2019 года включает значительный компонент финансирования, определенный на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 8% до 9% (за первое полугодие 2018 года: от 8,5% до 9,5%).

Вся полная величина обязанности к исполнению, невыполненной на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение следующих трех лет. По состоянию на 30 июня 2019 года авансы, полученные от покупателей и заказчиков, балансовой стоимостью 98 239 миллионов рублей ожидаются к погашению в течение следующих 12 месяцев (на 31 декабря 2018 года: 83 241 миллион рублей).

В первом полугодии 2019 года из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2019 года Группа признала 35 630 миллионов рублей в составе выручки (в первом полугодии 2018 года: 35 782 миллиона рублей).

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

Обязательства к исполнению и активы по договорам в части прочих услуг, в основном, возникают в результате выполнения генподрядных работ, предоставления услуг технического заказчика и т.п., носят краткосрочный характер и представлены ниже:

млн руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Торговая дебиторская задолженность	5 589	6 350
Обязательства по договорам, в том числе:	(7 641)	(11 744)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(2 463)	(1 928)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(5 178)	(9 816)

## 8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	1 136	-
Процентные доходы	1 685	1 446
Прибыль по курсовым разницам, нетто	103	180
Списание кредиторской задолженности	17	118
Восстановление обесценения финансовых активов	-	88
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	32	125
Прочие финансовые доходы	211	160
<b>Финансовые доходы</b>	<b>3 184</b>	<b>2 117</b>
Процентные расходы*	(4 261)	(4 433)
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	-	(152)
Убыток от обесценения финансовых активов	(61)	(393)
Прочие финансовые расходы	(93)	(72)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(4 415)</b>	<b>(5 050)</b>
<b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>	<b>(1 231)</b>	<b>(2 933)</b>

\* В первом полугодии 2019 года в составе процентных расходов учтено 3 552 миллиона рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (в первом полугодии 2018 года: 3 634 миллиона рублей).

## 9 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018
	года	года
Расходы на персонал	3 032	2 938
Консультационные и иные услуги	613	331
Исследования и разработки	195	211
Налоги	250	206
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	371	206
Аренда	17	72
Прочие административные расходы	515	351
	<b>4 993</b>	<b>4 315</b>

## 10 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
	Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(87)
Расходы на благотворительность	(32)	(256)
Прибыль/(убыток) от выбытия основных средств	81	(45)
Расходы по налогам	(243)	(344)
Результат от продажи и списания прочих активов	(52)	(79)
Прочие доходы, нетто	266	515
	<b>(67)</b>	<b>(957)</b>

## 11 Налог на прибыль

Налог на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 24%, и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2019 года (за первое полугодие 2018 года: 24%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<i>Расход по текущему налогу на прибыль</i>		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(3 609)	(2 360)
(Начисление)/восстановление налогового резерва	(668)	63
	<b>(4 277)</b>	<b>(2 297)</b>
<i>Доход по отложенному налогу на прибыль</i>		
Возникновение и восстановление временных разниц	1 946	1 808
	<b>1 946</b>	<b>1 808</b>
<b>Итого расход по налогу на прибыль</b>	<b>(2 331)</b>	<b>(489)</b>

## 12 Основные средства

млн руб.	2019	2018
<b>Стоимость на 1 января</b>	26 189	23 524
Поступление	3 157	2 065
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	522
Начисление амортизации	(1 126)	(791)
Выбытие	(997)	(407)
<b>Стоимость на 30 июня</b>	<b>27 223</b>	<b>24 913</b>

## 13 Нематериальные активы

млн руб.	2019	2018
<b>Стоимость на 1 января</b>	1 881	779
Поступление	516	251
Начисление амортизации	(194)	(161)
Выбытие	(65)	(3)
<b>Стоимость на 30 июня</b>	<b>2 138</b>	<b>866</b>

## 14 Инвестиционная собственность

млн руб.	2019	2018
<b>Стоимость на 1 января</b>	18 086	23 690
Переведено в запасы	(11 413)	(5 407)
Изменение справедливой стоимости	-	16
Выбытие	(4)	(82)
<b>Стоимость на 30 июня</b>	<b>6 669</b>	<b>18 217</b>

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывалась на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществлялась доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависел от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной собственности и не поменялся по сравнению с годовым отчетным периодом (2018 год). Допущения, использованные для расчета данных величин по состоянию на 31 декабря 2018 года, существенно не изменились.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности была отнесена к Уровню 3 иерархии справедливой стоимости на основании исходных данных для примененных методов оценки.

## 15 Запасы

млн руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018
	года	года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	65 818	68 259
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	132 438	101 536
Готовая продукция и товары для перепродажи	21 396	21 006
Сырье и материалы	7 161	5 787
Незавершенное строительство	15	-
Актив в форме права пользования	3 482	3 341
	<b>230 310</b>	<b>199 929</b>
Сумма уценки	(3 043)	(3 311)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

В первом полугодии 2019 года Группа купила несколько земельных участков под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах РФ общей стоимостью 13 849 миллионов рублей посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на 30 июня 2019 года. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

Оплата была частично произведена денежными средствами, а оставшаяся часть задолженности в размере 497 миллионов рублей подлежит погашению в течение шести месяцев после отчетной даты.

## 16 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Долгосрочная</b>		
Дебиторская задолженность по продаже долей дочерних компаний	1 711	1 597
	<b>1 711</b>	<b>1 597</b>
Убыток от обесценения	(212)	(197)
<b>Краткосрочная</b>		
Торговая дебиторская задолженность	9 897	9 067
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, по договорам на приобретение земельных участков и дочерних компаний	16 819	12 637
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	5 474	2 219
Дебиторская задолженность по налогам	5 226	4 842
Прочая дебиторская задолженность	4 472	1 287
	<b>41 888</b>	<b>30 052</b>
Убыток от обесценения	(2 599)	(2 660)

## 17 Аренда

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

В течение первого полугодия 2019 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2019 года</b>	<b>3 687</b>	<b>88</b>	<b>3 775</b>
Заключение новых договоров аренды или их модификация	1 304	382	1 686
Процентные расходы по аренде	174	19	193
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(2 604)	(117)	(2 721)
<b>На 30 июня 2019 года</b>	<b>2 561</b>	<b>372</b>	<b>2 933</b>

В течение первого полугодия 2019 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Прочее	Итого
<b>На 1 января 2019 года</b>	<b>3 341</b>	<b>84</b>	<b>3 425</b>
Заключение новых договоров аренды или их модификация	1 304	382	1 686
Списание в затраты	(1 163)	-	(1 163)
Амортизация начисленная в административные расходы	-	(108)	(108)
<b>На 30 июня 2019 года</b>	<b>3 482</b>	<b>358</b>	<b>3 840</b>

Эффект от применения МСФО (IFRS) 16 за шесть месяцев 2018 года составил: 217 миллионов рублей увеличение процентных расходов в составе финансовых расходов, 56 миллионов рублей увеличение амортизации актива в виде права пользования в составе административных расходов и 379 миллионов рублей уменьшение себестоимости Группы. Общий эффект на общий совокупный доход Группы за шесть месяцев 2018 года составил 106 миллионов рублей. Группа считает несущественной сумму эффекта от применения МСФО (IFRS) 16 за шесть месяцев 2018 года и не

пересчитала сравнительные показатели, представленные ранее в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года.

## 18 Убытки от обесценения нефинансовых активов, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Убытки от обесценения</b>		
Авансы выданные	(346)	(564)
	<b>(346)</b>	<b>(564)</b>
<b>Восстановление убытков от обесценения</b>		
Авансы выданные	270	57
Запасы	28	-
	<b>298</b>	<b>57</b>
	<b>(48)</b>	<b>(507)</b>

По состоянию на 30 июня 2019 года индикаторов обесценения производственных активов, средств коммунальной инфраструктуры и запасов выявлено не было.

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Денежные средства в кассе	4	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	42 200	58 600
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>	<b>42 204</b>	<b>58 601</b>

### Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Эскроу счета	4 188	1 145

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

По состоянию на 30 июня 2019 года денежные средства в сумме 13 635 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2018 года: 15 179 миллионов рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

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

По состоянию на отчетную дату активы Группы включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента:

- по договору с банком, заключенным в июне 2017 года, одновременно с продажей собственных глобальных депозитарных расписок, приобретенных на открытом рынке;
- по договору с тем же банком, заключенным в мае 2018 года, продажи ГДР банку не происходило.

Общая балансовая стоимость финансовых инструментов по состоянию на 30 июня 2019 года составляет 7 231 миллион рублей.

За первое полугодие 2019 года изменение справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов составило 1 136 миллионов рублей (за первое полугодие 2018 года: 152 миллиона рублей).

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по договору с банком, заключенному в июне 2017 года, по состоянию на 30 июня 2019 года была произведена исходя из следующих основных допущений:

- безрисковая ставка для срока, соответствующего оставшемуся сроку действия контракта, начиная с отчетной даты, принята равной 7,3 % (на 31 декабря 2018 года: 8,8 %);
- годовая ставка дисконтирования составила 9,6 % (на 31 декабря 2018 года: 9,9%).

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по договору с банком, заключенному в мае 2018 года, по состоянию на 30 июня 2019 года была произведена исходя из следующих основных допущений:

- безрисковая ставка для срока, соответствующего оставшемуся сроку действия контракта, начиная с отчетной даты, принята равной 7,3 % (на 31 декабря 2018 года: 8,9 %);
- годовая ставка дисконтирования составила 9,6 % (на 31 декабря 2018 года: 10,1%).

## **21 Капитал**

### **(а) Дивиденды**

В мае 2019 года были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 15 000 миллионов рублей, что составляет 22,71 рубля на акцию. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в июне 2019 года. В первом полугодии 2018 года объявления дивидендов не было.

### **(б) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию**

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 660 497 344 штуки (в первом полугодии 2018 года: 660 497 344 штуки). У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

## 22 Кредиты и займы

	<b>30 июня 2019</b>	<b>31 декабря 2018</b>
	<b>года</b>	<b>года</b>
<b>млн руб.</b>		
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	33 627	35 172
Необеспеченные банковские кредиты	7	4 484
Проектное финансирование	12 038	1 871
Обеспеченные банковские кредиты	2 926	-
	<b>48 598</b>	<b>41 527</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	33 031	18 180
Необеспеченные банковские кредиты	4 484	9
Проектное финансирование	8 340	1 215
Обеспеченные банковские кредиты	73	-
Проценты к уплате	1 930	1 315
	<b>47 858</b>	<b>20 719</b>
	<b>96 456</b>	<b>62 246</b>

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года обеспечением по кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 220 тысяч квадратных метров (31 декабря 2018 года: 218 тысяч квадратных метров);
- акции/доли дочерних компаний;
- движимое и недвижимое имущество.

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 30 июня 2019 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2018 года в консолидированной финансовой отчетности за 2018 год, за исключением новых кредитов и займов как указано ниже.

В первом полугодии 2019 года Группа получила обеспеченный банковский кредит в размере 3 000 миллионов рублей по ставке ключевая ставка ЦБРФ + 2,25% на срок до мая 2026 года. Денежные средства были направлены на финансирование операционной деятельности.

Также в первом полугодии 2019 года Группа получила дополнительное проектное финансирование, которое включает проектные кредиты, в т. ч. на приобретение земельных участков на сумму 15 600 миллионов рублей сроком погашения до мая 2025 года, по ставкам от 10,50% до 12%.

В первом полугодии 2019 года Группа активно использовала открытую кредитную линию на финансирование строительства жилого комплекса «Дмитровский парк» и получила финансирование на сумму 1 717 миллионов рублей. По кредиту установлена переменная процентная ставка, рассчитываемая исходя из базовой ставки - ключевая ставка ЦБРФ + 2,27%, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

В первом полугодии 2019 года Группа осуществила продажу выкупленных ранее облигаций номинальной стоимостью 13 138 миллионов рублей с эффективной доходностью от 8,27% до 11,05% (в первом полугодии 2018 года Группа погасила облигаций на сумму 5 788 миллиона рублей, в том числе 3 877 миллионов рублей было выкуплено путем досрочной оферты, объявленной в апреле 2018 года).

## 23 Неконтролирующая доля участия

	Застройщик	Интернет- провайдер	Прочие	Итого
<b>Баланс на 1 января 2019 года</b>	736	661	471	1 868
(Убыток)/прибыль отчетного периода	(30)	(47)	29	(48)
Выкуп и изменение неконтролирующих долей участия	-	-	(22)	(22)
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	(692)	-	-	(692)
<b>Баланс на 30 июня 2019 года</b>	<b>14</b>	<b>614</b>	<b>478</b>	<b>1 106</b>

## 24 Финансовые инструменты

### (а) Справедливая и балансовая стоимость

Справедливая стоимость беспоставочных финансовых инструментов, финансовых активов, а также финансовых обязательств относится к уровню 3 иерархии оценки справедливой стоимости, за исключением выпущенных облигаций, которые относятся к уровню 1.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, оцениваемых по амортизированной стоимости, рассчитывается исключительно в целях раскрытия.

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2019 года справедливая стоимость облигаций (за вычетом выкупленных Группой) превышала балансовую на 1 405 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года превышение составило 1 413 миллионов рублей).

### (b) Кредитный риск

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

Подход и порядок расчетов резервов под обесценение (ожидаемых кредитных убытков) финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, в течение отчетного периода не изменились.

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

**(i) Дебиторская задолженность**

млн руб.

Кредитный рейтинг	Валовая стоимость на 30 июня 2019	Обесценение на 30 июня 2019	Валовая стоимость на 31 декабря 2018	Обесценение на 31 декабря 2018
A- to A++	7 919	(1)	3 584	(1)
B- to B++	4 449	(97)	4 914	(27)
C- to C++	3 975	(308)	3 588	(257)
D- to D++	8	(1)	3	-
E- to E++	139	(81)	16	(8)
Дефолт	1 404	(1 326)	1 670	(1 531)
<b>Итого</b>	<b>17 894</b>	<b>(1 814)</b>	<b>13 775</b>	<b>(1 824)</b>

**(ii) Прочие инвестиции**

млн руб.

Кредитный рейтинг	Валовая стоимость на 30 июня 2019	Обесценение на 30 июня 2019	Валовая стоимость на 31 декабря 2018	Обесценение на 31 декабря 2018
A- to A++	83	(14)	155	(17)
B- to B++	206	(7)	12	(2)
C- to C++	80	(5)	255	(19)
D- to D++	435	(105)	436	(107)
E- to E++	-	-	-	-
Дефолт	166	(166)	180	(176)
<b>Итого</b>	<b>970</b>	<b>(297)</b>	<b>1 038</b>	<b>(321)</b>

**(iii) Денежные средства**

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах с кредитным рейтингом не ниже уровня B+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch и Moody's.

## 25 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Итого
На 1 января 2019 года	24 744	881	2 412	28 037
Дополнительный резерв	11 691	237	1 090	13 018
Восстановление резервов	(2 008)	(16)	(423)	(2 447)
Использованный резерв	(8 651)	(864)	-	(9 515)
Изменения в результате выбытия дочерних компаний	14	-	(148)	(134)
<b>На 30 июня 2019 года</b>	<b>25 790</b>	<b>238</b>	<b>2 931</b>	<b>28 959</b>

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, прочего, которые Группа обязана построить по условиям проектов. Величина

оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, в результате которых могут измениться параметры проектов, и изменения цен на строительные материалы и рабочую силу.

Резерв на завершение строительства включает в себя суммы, которые Группе необходимо потратить на строительство объектов социально-культурного назначения и инфраструктуры, не передаваемые в общедолевую собственность в части построенных объемов в проектах, продажи в которых открыты, и достройку объектов, полученных в результате сделок по приобретению земли или прав аренды.

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и с внутригрупповыми операциями, включает по состоянию на 30 июня 2019 года резерв по уплате налога на прибыль в сумме 2 893 миллиона рублей (на 31 декабря 2018 года: 2 283 миллиона рублей) с учетом штрафов.

## 26 Условные обязательства

За исключением указанного ниже, суммы условных обязательств Группы в части налогов, страхования и гарантий не отличаются существенно от сумм условных обязательств и гарантий, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2018 года.

### Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 30 июня 2019 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 946 миллионов рублей и включила данные обязательства в кредиторскую задолженность (на 31 декабря 2018 года: 1 382 миллиона рублей). Кроме того, Руководство полагает, что возможен, но маловероятен дополнительный отток экономических выгод в размере 253 миллионов рублей (на 31 декабря 2018 года: 654 миллиона рублей). По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

## 27 Операции со связанными сторонами

### (а) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2019 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74,81%.

### (б) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в первом полугодии 2019 года, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся	За 6 месяцев, закончившихся
	30 июня 2019 года	30 июня 2018 года
Заработная плата и премии	800	898
Страховые взносы	153	101
<b>Итого</b>	<b>953</b>	<b>999</b>

**(с) Операции со связанными сторонами**

**Балансовые остатки со связанными сторонами**

млн руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Авансы выданные	782	99
Дебиторская задолженность	28	339
Авансы полученные	(20)	(14)
Кредиторская задолженность	(146)	(372)
<b>Итого</b>	<b>644</b>	<b>52</b>

**(d) Прочие операции со связанными сторонами**

В первом полугодии 2018 года исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 4 миллиона рублей, в первом полугодии 2019 года подобных операций не происходило.

**28 События после отчетной даты**

В июле 2019 года Группа погасила задолженность по проектному финансированию строительства жилого комплекса, расположенного в Москве, в размере 1 215 миллионов рублей.

В июле 2019 года Группа погасила облигации на сумму 800 миллионов рублей путем погашения части номинальной стоимости.

В августе 2019 года Группа путем досрочной оферты выкупила с рынка облигации на сумму 6 755 миллионов рублей.

В июле 2019 года Группа подписала соглашения о предоставлении проектного финансирования для реализации двух проектов в Москве с использованием счетов эскроу.

В июле 2019 года крупнейший российский банк приобрел у структур, аффилированных с президентом и основным акционером Группы С. Э. Гордеевым, 15,48% обыкновенных акций Группы. В результате сделки С. Э. Гордеев и его аффилированные лица сохранили контроль над 59,33 % обыкновенных акций Группы.

**29 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО**

**Чистый долг**

млн руб.	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Кредиты и займы	22	76 078	59 160
Проектное финансирование	22	20 378	3 086
Минус: денежные средства и их эквиваленты	19	(42 204)	(58 601)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>54 252</b>	<b>3 645</b>

**Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах**

млн руб.	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Кредиты и займы	22	76 078	59 160
Проектное финансирование	22	20 378	3 086
Минус: денежные средства и их эквиваленты	19	(42 204)	(58 601)
Минус: остатки на счетах эскроу	19	(4 188)	(1 145)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>50 064</b>	<b>2 500</b>

**Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/прав аренды**

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>Изменения:</b>			
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	15	28 461	8 739
Реклассификация инвестиционной собственности	14	(11 413)	(5 407)
Готовой продукции и товаров для перепродажи	15	390	(5 030)
Актива в форме права пользования	17	141	(567)
Авансов, выданных по договорам на приобретение дочерних компаний и земельных участков/прав аренды	16	4 182	5 599
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности		11 069	3 821
Кредиторской задолженности за приобретение земельных участков/прав аренды		152	911
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по убыточным контрактам	25	403	5 097
		<b>33 385</b>	<b>13 163</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости		69 916	73 560
Приобретение земельных участков в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	15	(13 849)	(9 945)
Оплата кредиторской задолженности за приобретение земельных участков/прав аренды		(3 814)	(2 900)
Авансы выданные на покупку земельных участков/прав аренды		(5 843)	(3 631)
<b>Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/прав аренды</b>		<b>79 795</b>	<b>70 247</b>

**Поступления от продаж недвижимости**

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	7	13 605	17 009
Выручка от реализации объектов недвижимости	7	90 121	93 278
Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(2 570)	(1 586)
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	7	(1 797)	870
Поступление от продаж объектов недвижимости с использованием эскроу счетов	19	3 044	-
<b>Поступления от продажи недвижимости</b>		<b>102 403</b>	<b>109 571</b>

**Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)**

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		7 380	1 549
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	1 320	952
Плюс: процентные расходы	8	4 261	4 433
Плюс: значительный компонент финансирования по договорам с покупателям		3 383	5 738
Минус: процентные доходы	8	(1 685)	(1 446)
Плюс: расход по налогу на прибыль	11	2 331	489
<b>ЕБИТДА</b>		<b>16 990</b>	<b>11 715</b>

**Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации**

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
<b>ЕБИТДА</b>		<b>16 990</b>	<b>11 715</b>
Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки		(2 570)	(1 586)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	48	507
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	14	-	(16)
Убыток от обесценения финансовых активов	8	61	393
Прибыль по курсовым разницам, нетто	8	(103)	(180)
(Прибыль)/убыток от выбытия основных средств	10	(81)	45
(Прибыль)/убыток от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто		(328)	290
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	10	87	748
Списание прочих материалов		37	19
Прочие финансовые доходы	8	(211)	(160)
Исключение суммы переоценки беспоставочных финансовых инструментов	8	(1 136)	152
<b>Скорректированная ЕБИТДА</b>		<b>12 794</b>	<b>11 927</b>

## Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

**Скорректированная прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА), исключая долю приобретения земли, включенную в себестоимость продаж**

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Скорректированная ЕБИТДА	12 794	11 927
Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж	3 255	3 600
Доля приобретения проектов, учтенных по справедливой стоимости, включенная в себестоимость продаж	3 935	5 028
<b>Скорректированная ЕБИТДА без учета стоимости земли</b>	<b>19 984</b>	<b>20 555</b>

**Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/прав аренды и авансов, выданных на покупку земельных участков/прав аренды**

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	11 998	6 753
<i>Изменения:</i>		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/прав аренды	(1 363)	14 646
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/прав аренды	(8 951)	(3 936)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	218	15 332
Резервов	257	(5 914)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/прав аренды и авансов, выданных на покупку земельных участков/прав аренды</b>	<b>2 159</b>	<b>26 881</b>
Налог на прибыль уплаченный	(4 775)	(3 840)
Проценты уплаченные	(3 443)	(3 651)
<b>Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/прав аренды и авансов, выданных на покупку земельных участков/прав аренды</b>	<b>(6 059)</b>	<b>19 390</b>
Расходы на приобретение земельных участков/прав аренды	(17 663)	(12 845)
Доходы от продажи земельных участков/прав аренды	-	(89)
Авансы, выданные на покупку земельных участков/прав аренды	(5 843)	(3 631)
<b>Чистый поток денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности</b>	<b>(29 565)</b>	<b>2 825</b>



Акционерное общество «КПМГ»  
Пресненская наб., 10  
Москва, Россия 123112  
Телефон +7 (495) 937 4477  
Факс +7 (495) 937 4400/99  
Internet www.kpmg.ru

## **Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**

Акционерам и Совету директоров ПАО «Группа Компаний ПИК»

### **Вступление**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2019 года и соответствующих 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 консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой 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.

Проверяемое лицо ПАО «Группа Компаний ПИК»  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 1027739137084  
Москва Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628

Член Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 11603053203



**ПАО «Группа Компаний ПИК»**

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

*Страница 2*

**Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2019 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

**Прочие сведения**

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на странице 31, представлена исключительно для удобства пользователей и не является частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

28 августа 2019 года