

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная
финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2021 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	6
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	10-47
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	48
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	50

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	39 206	35 546
Нематериальные активы и гудвил	13	14 569	14 033
Инвестиционная недвижимость	14	7 437	6 880
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		220	8
Прочие инвестиции		232	218
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	16	271	663
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	91 157	34 378
Отложенные налоговые активы		8 211	4 747
Итого внеоборотных активов		161 303	96 473
Оборотные активы			
Запасы	15	360 750	306 990
Прочие инвестиции		2 924	454
Активы по текущему налогу на прибыль		3 583	1 785
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	16	225 695	145 341
Денежные средства и их эквиваленты	19	52 918	96 527
Прочие оборотные активы		2 099	1 238
Итого оборотных активов		647 969	552 335
Итого активов		809 272	648 808

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	21		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(8 470)	(8 470)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		2	-
Нераспределенная прибыль		186 379	147 343
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		219 206	180 168
Неконтролирующая доля	24	2 485	2 143
Итого собственного капитала		221 691	182 311
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	233 463	197 329
Кредиторская задолженность	22	13 558	7 450
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	17	8 979	10 210
Резервы	26	187	153
Отложенные налоговые обязательства		42 810	33 813
Итого долгосрочных обязательств		298 997	248 955
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	104 022	34 766
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	22	146 410	145 263
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	17	5 811	3 753
Резервы	26	28 313	27 341
Обязательства по текущему налогу на прибыль		4 028	6 419
Итого краткосрочных обязательств		288 584	217 542
Итого обязательств		587 581	466 497
Итого собственного капитала и обязательств		809 272	648 808

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 27 августа 2021 года и подписана по его поручению:

С.Э. Гордеев,
Генеральный директор

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

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Выручка	7	189 279	138 529
Себестоимость реализованной продукции		(143 262)	(103 653)
Валовая прибыль		46 017	34 876
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		66	10
Коммерческие расходы		(2 714)	(3 604)
Административные расходы	9	(7 225)	(6 284)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	606	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	(163)	(116)
Прочие расходы, нетто	10	(1 534)	(1 309)
Прибыль от операционной деятельности		35 053	23 573
Финансовые доходы	8	57 994	5 300
Финансовые расходы	8	(6 809)	(3 149)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	8	(1 533)	(1 870)
Прибыль от финансовой деятельности		49 652	281
Доля в прибыли/(убытке) объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		4	(114)
Прибыль до налогообложения		84 709	23 740
Расход по налогу на прибыль	11	(15 286)	(5 754)
Прибыль за отчетный период		69 423	17 986
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		2	-
Прочий совокупный доход за отчетный период		2	-
Общий совокупный доход за отчетный период		69 425	17 986
<i>Причитающийся:</i>			
собственникам Компании		69 083	18 201
владельцам неконтролирующих долей	24	342	(215)
Общий совокупный доход за отчетный период		69 425	17 986
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	21 (b)	104,59	27,56

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании

млн руб.	Прим.	<u>Акционерный капитал</u>	<u>Добавочный капитал</u>	<u>Нераспределенная прибыль</u>	<u>Итого</u>	<u>Неконтролирующая доля</u>	<u>Итого собственного капитала</u>
Остаток на 1 января 2020 года		41 295	(8 470)	75 962	108 787	1 501	110 288
Прибыль за отчетный период		-	-	18 201	18 201	(215)	17 986
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	18 201	18 201	(215)	17 986
Операции с собственниками Компании							
Уменьшение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних компаний	24	-	-	-	-	(70)	(70)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	(70)	(70)
Остаток на 30 июня 2020 года		41 295	(8 470)	94 163	126 988	1 216	128 204

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 10–47, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании						
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют*	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2021 года		41 295	(8 470)	-	147 343	180 168	2 143	182 311
Прибыль за отчетный период		-	-	-	69 081	69 081	342	69 423
Прочий совокупный доход								
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	2	-	2	-	2
Прочий совокупный доход за отчетный период		-	-	2	-	2	-	2
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	2	69 081	69 083	342	69 425
Операции с собственниками Компании								
Дивиденды	21 (a)	-	-	-	(30 045)	(30 045)	-	(30 045)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	(30 045)	(30 045)	-	(30 045)
Остаток на 30 июня 2021 года		41 295	(8 470)	2	186 379	219 206	2 485	221 691

*Активы и обязательства иностранных дочерних предприятий, включая гудвил и 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.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		69 423	17 986
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12,13	2 285	1 721
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	163	116
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	692	423
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	(606)	-
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(66)	(10)
Доля в (прибыли)/убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		(4)	114
Финансовые доходы	8	(57 994)	(5 300)
Финансовые расходы	8	6 809	3 149
Расход по налогу на прибыль	11	15 286	5 754
		35 988	23 953
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		(49 639)	(19 343)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(86 934)	(23 549)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		6 961	(2 616)
Резервов		317	4 611
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов *			
		(93 307)	(16 944)
Налог на прибыль уплаченный		(13 775)	(2 485)
Проценты уплаченные		(6 397)	(4 244)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности			
		(113 479)	(23 673)

* 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 81 810 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 20 139 миллионов рублей).

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов		91	34
Проценты полученные		1 721	1 707
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(4 416)	(976)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств		-	163
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия, включая авансы, выданные под приобретение объектов инвестиций		(341)	-
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		757	1 964
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		(4 796)	66
Займы выданные		(2 668)	(219)
Погашение займов выданных		271	20
Чистый поток денежных средств (использованных в)/от инвестиционной деятельности		(9 381)	2 759
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам	20	(860)	(1 287)
Выплаты по арендным обязательствам		(2 655)	(1 238)
Получение кредитов и займов		150 518	64 645
Погашение кредитов		(26 600)	(23 725)
Поступления от размещения облигаций		-	15
Выкуп облигаций		(11 040)	(5 660)
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля		(50)	-
Дивиденды выплаченные	21 (a)	(30 039)	-
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		79 274	32 750
(Уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(43 586)	11 836
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(23)	7
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		96 527	66 208
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		52 918	78 051

Информация о взаимозачетах между операциями операционной и финансовой деятельности представлена в примечании 19.

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2021 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

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

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

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче теплотенергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2021 и 2020 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев.

(b) 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 проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

Начиная с 2020 года, в мире стал быстро распространяться новый коронавирус COVID-19. В марте 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии. По состоянию на 30 июня 2021 года неопределенность влияния пандемии сохраняется, однако у руководства есть достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности в течение как минимум следующих 12 месяцев и далее в обозримом будущем, и что допущение о непрерывности деятельности остается обоснованным.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события, связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции и меры, принимаемые государственными органами по сдерживанию дальнейшего распространения и смягчению последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и 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 консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», издаваемыми Советом по Международным стандартам финансовой отчетности. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), и ее следует рассматривать совместно с консолидированной финансовой отчетностью по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

(b) 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 2020 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 2020 года.

(а) 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 2021 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. Данные изменения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

4 Операционные сегменты

До 31 декабря 2020 года руководство Группы анализировало ее деятельность по шести отчетным сегментам: «Девелопмент», «Коммерческое строительство», «Эксплуатация», «Индустриальный сегмент», «Проптэк», «Прочие виды деятельности».

В первом полугодии 2021 года в соответствии со стратегическими направлениями развития, структурой управления и отчетности, анализируемой на регулярной основе, руководство Группы пересмотрело состав отчетных сегментов. Информация за первое полугодие 2020 года представлена в соответствии с обновленным составом отчетных сегментов.

По состоянию на 30 июня 2021 года Группа выделяет пять отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости и оказание подрядных строительных услуг.
- Сегмент «Эксплуатация»: 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.
- «Индустриальный сегмент»: производство и сборка панельных зданий, включая смежные виды деятельности по производству строительных материалов и компонентов, производство и реализация IoT-устройств.
- Сегмент «Проптэк»: предоставление сервисов по сдаче в аренду квартир, выкупу и продаже недвижимости на вторичном рынке, ремонту помещений, агентских услуг по реализации объектов недвижимости, реализация ИТ-решений.
- «Прочие виды деятельности»: 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 «Эксплуатация» 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 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

	Девелопмент и строительство		Эксплуатация		Индустриальный сегмент		Проптэк		Прочие виды деятельности		Итого	
	6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся	
	30 июня 2021 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2021 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2021 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2021 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2021 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2021 г.	30 июня 2020 г.
млн руб.												
Выручка от продаж внешним покупателям	167 560	122 634	13 431	12 742	2 171	1 031	5 112	1 235	1 005	887	189 279	138 529
Выручка от продаж между сегментами	2 599	2 705	1 524	2 187	16 796	14 639	13	13	166	85	21 098	19 629
Итого выручка отчетного сегмента	170 159	125 339	14 955	14 929	18 967	15 670	5 125	1 248	1 171	972	210 377	158 158
Валовая прибыль отчетного сегмента	40 252	30 538	4 440	3 921	289	284	775	109	261	24	46 017	34 876
Валовая маржа	24%	25%	33%	31%	13%	28%	15%	9%	26%	3%	24%	25%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности именуется «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 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.	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года</u>	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года</u>
Москва	130 109	89 085
Московская область	45 951	40 599
Прочие регионы	13 219	8 845
	<u>189 279</u>	<u>138 529</u>

В первом полугодии 2021 года и первом полугодии 2020 года ни по одному из покупателей объем продаж не превысил 10% от общей выручки Группы за отчетный период. В сегменте «Девелопмент и строительство» на четырех покупателей приходилось около 9% выручки данного сегмента. В сегменте «Эксплуатация» на одного из контрагентов в первом полугодии 2021 года приходится 9% выручки данного сегмента, в первом полугодии 2020 года на одного контрагента приходилось 6% 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 во втором полугодии увеличивается по сравнению с первым полугодием.

За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, в сегменте «Девелопмент и строительство» была признана выручка в сумме 392 488 миллионов рублей (за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года: 283 758 миллионов рублей) и валовая прибыль в сумме 105 490 миллионов рублей (за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года: 81 563 миллиона рублей).

6 Приобретение дочерних компаний, ассоциированных компаний и выкуп неконтролирующих долей

(a) Приобретение дочерних компаний в первом полугодии 2021 года

Группа приобретает земельные участки под девелоперские проекты в том числе посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют и классифицирует их как актив, поскольку данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное и подлежащее оплате Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи (см. прим. 15).

В первом полугодии 2021 года приобретения бизнеса не было.

(b) Приобретение дочерних компаний в первом полугодии 2020 года

В первом полугодии 2020 года были заключены соглашения с третьими сторонами, в результате которых Группе перешел контроль над 70% долей в двух российских компаниях, оказывающих подрядные услуги по проектированию и строительству наружных инженерных коммуникаций - водопроводов, канализации, тепловых сетей, а также благоустройству. Стоимость приобретения составила 197 миллионов рублей и была полностью оплачена денежными средствами в течение 2020 года. В рамках сделок по объединению бизнеса по указанным компаниям Группа признала активы и обязательства на дату приобретения по справедливой стоимости, которая была определена с участием независимого оценщика, привлеченного руководством Группы.

(c) Приобретение ассоциированных компаний

В первом полугодии 2021 года Группа дополнительно приобрела доли в компании, занимающейся экологичной утилизацией отходов электронного и электротехнического оборудования. Общая сумма выплаченного вознаграждения составила 196 миллионов рублей, которые были выплачены в первом полугодии 2021 года.

Существенных приобретений ассоциированных компаний в первом полугодии 2020 года не было.

7 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года</u>	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года</u>
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	167 560	122 634
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	132 866	98 829
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	26 745	15 633
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	7 816	8 138
Прочая девелоперская выручка	133	34
Выручка от прочей реализации	21 719	15 895
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	8 288	3 153
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	13 431	12 742
Итого выручка по договорам с покупателями	189 279	138 529

(i) Значительный компонент финансирования, экономия по процентным расходам и прочие составляющие цены сделки

Величина значительного компонента финансирования, включенного в цену сделки, признанной в выручке от реализации объектов недвижимости, за первое полугодие 2021 года составила 1 402 миллиона рублей (за первое полугодие 2020 года: 2 314 миллионов рублей). По большинству из договоров по строительству значительный компонент финансирования отсутствует в связи с тем, что период между получением оплаты и исполнением обязанности или ее части по договору, соответствующий оплате, не превышает 12 месяцев, и Группа применяет упрощение практического характера.

Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в первом полугодии 2021 года, на основе процентных ставок от 6,46% до 8,25% (за первое полугодие 2020 года: от 8% до 9%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам в результате применения льготной ставки процента в сравнении с базовой, предусмотренными кредитными соглашениями. Льготная ставка применяется к обязательствам по проектному финансированию, покрытым средствами дольщиков, размещенными на счетах эскроу, и дополнительно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму полученного кредита, в результате чего фактическая ставка в определенные периоды составляла менее 1%. Размер базовых процентных ставок в первом полугодии 2021 года составил от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до 9,9% (в первом полугодии 2020 года: от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до 9,9%). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2021 года составила 3 596 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 1 022 миллиона рублей).

В течение первого полугодия 2021 года Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Данное возмещение отражено как уменьшение в цене сделки по реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от реализации недвижимости указанных операций в первом полугодии 2021 года составило 697 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 567 миллионов рублей).

В первом полугодии 2021 года эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 072 миллиона рублей.

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

Группа признает выручку по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки в общем порядке. В первом полугодии 2021 года в результате признания выручки по таким договорам и эффекта расторжения некоторых из таких договоров в текущем периоде (прим. 7(а) (iii)) чистое увеличение выручки от реализации недвижимости составило 210 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года, чистое снижение выручки составило 248 миллионов рублей).

(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В первом полугодии 2021 году Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в первом полугодии 2021 года договорам долевого участия в сумме 707 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 693 миллиона рублей). Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия, а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

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

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего изменились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 0,4 % до 2 %, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2020 год.

(b) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости и строительных услуг

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Активы по договорам	29 802	30 876
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	107 838	61 478
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	2 099	1 238
Торговая дебиторская задолженность	536	264
Обязательства по договорам	(80 370)	(77 506)

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, отраженные в составе кредиторской задолженности, представляют собой авансовые платежи, полученные по договорам с покупателями, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам.

По состоянию на 30 июня 2021 года нетто-величина значительного компонента финансирования в составе обязательств по договорам с покупателями объектов недвижимости составила 324 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 255 миллионов рублей), величина экономии по процентным расходам в составе обязательств по договорам с покупателями объектов недвижимости составила 3 569 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 995 миллионов рублей).

Обязанности к исполнению, невыполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в течение периода от года до трех следующих лет. Общая величина обязанности к исполнению, которая ожидается к признанию в выручке в следующих отчетных периодах по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями по реализации недвижимости, ориентировочно составляет 127 930 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 97 886 миллионов рублей). Общая величина обязанности к исполнению, которая ожидается к признанию в выручке по реализации недвижимости в течение следующих 12 месяцев, ориентировочно составляет 104 028 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 83 402 миллиона рублей).

В первом полугодии 2021 года из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2021 года Группа признала выручку в размере 34 670 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 40 788 миллионов рублей).

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

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговая дебиторская задолженность	16 326	14 931
Обязательства по договорам, в том числе:	(4 578)	(3 135)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(2 823)	(1 862)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(1 755)	(1 273)

8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов (см. прим. 20)	55 919	768
Процентные доходы	1 991	1 918
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	-	2 300
Прибыль по курсовым разницам, нетто	2	-
Списание кредиторской задолженности	20	7
Прочие финансовые доходы	62	307
Финансовые доходы	57 994	5 300
Процентные расходы до капитализации в состав запасов	(12 224)	(7 847)
Капитализированные процентные расходы	7 570	5 803
Итого процентные расходы после капитализации	(4 654)	(2 044)
Убыток от обесценения финансовых активов	(888)	(629)
Убыток по курсовым разницам, нетто	-	(39)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	(249)	(359)
Прочие финансовые расходы**	(1 018)	(78)
Финансовые расходы	(6 809)	(3 149)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(1 533)	(1 870)
Нетто-величина финансовых доходов за отчетный период	49 652	281

* В первом полугодии 2020 года Группа полностью погасила задолженность за земельные участки, приобретенные в прошлые отчетные периоды, оплата которой должна была производиться в течение длительного периода, получив скидку за раннюю оплату, ставшую возможной благодаря завершению выполнения условий продавцом земельных участков. Изменение финансового обязательства в результате его ранней оплаты было отражено в составе финансовых доходов в соответствующем отчетном периоде.

** В составе прочих финансовых расходов учтен эффект от дисконтирования затрат к завершению в сумме 726 миллионов рублей.

Капитализация процентных расходов и значительного компонента финансирования

В первом полугодии 2021 года в состав запасов был капитализирован значительный компонент финансирования в сумме 216 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 690 миллионов рублей) и процентные расходы в размере 7 570 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 5 803 миллиона рублей).

В первом полугодии 2021 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 4 481 миллион рублей (в первом полугодии 2020 года: 2 948 миллионов рублей).

Капитализированные процентные расходы, признанные в первом полугодии 2021 года в составе себестоимости реализации объектов недвижимости, за вычетом восстановления ранее начисленного в прошлых периодах обесценения запасов в части капитализированных процентов, составили 4 396 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 2 881 миллион рублей).

Общая сумма капитализации процентных расходов, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, и значительного компонента финансирования в незавершенное строительство за минусом их сумм, списанных в себестоимость реализации объектов недвижимости, составила 3 390 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 3 613 миллионов рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2021 года составила 7,71% (в первом полугодии 2020 года: 8,83%).

В первом полугодии 2021 года в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 10 903 миллиона рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (в первом полугодии 2020 года: 7 350 миллионов рублей).

9 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Расходы на персонал	3 971	3 851
Консультационные и иные услуги	609	423
Исследования и разработки	598	522
Налоги	385	279
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	637	290
Аренда	192	214
Материальные затраты	275	346
Прочие административные расходы	558	359
	7 225	6 284

10 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 год
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(552)	(471)
Расходы на благотворительность	(29)	(106)
Прибыль от выбытия основных средств	5	40
Убыток от списания нематериальных активов	(439)	(332)
Расходы по налогам	(259)	(79)
Результат от продажи и списания прочих активов	(258)	(131)
Прочие расходы, нетто	(2)	(230)
	(1 534)	(1 309)

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 18%, и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2021 года (за первое полугодие 2020 года: 24%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(9 057)	(1 570)
Недоначислено в предыдущих периодах	(627)	(9)
Восстановление налогового резерва (см. прим. 26)	37	-
	(9 647)	(1 579)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(5 639)	(4 175)
	(5 639)	(4 175)
Итого расход по налогу на прибыль	(15 286)	(5 754)

12 Основные средства

млн руб.	2021	2020
Стоимость на 1 января	35 546	34 453
Поступление	4 980	1 051
Поступление из запасов	2 197	1 429
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	-	154
Начисление амортизации	(2 056)	(1 573)
Реклассификация в запасы	(549)	(14)
Выбытие	(912)	(290)
Выбытия дочерних компаний	-	(39)
Стоимость на 30 июня	39 206	35 171

13 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	2021	2020
Стоимость на 1 января	14 033	13 454
Поступление	1 183	394
Начисление амортизации	(229)	(148)
Выбытие	(418)	(346)
Стоимость на 30 июня	14 569	13 354

14 Инвестиционная недвижимость

(а) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2021	2020
Стоимость на 1 января	6 880	6 626
Изменение справедливой стоимости	606	-
Выбытие	(49)	(226)
Стоимость на 30 июня	7 437	6 400

(б) Оценка справедливой стоимости

Справедливая стоимость инвестиционной недвижимости основывалась на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке недвижимости. Допущения, использованные для расчета данных величин по состоянию на 31 декабря 2020 года, существенно не изменились.

Для определения справедливой стоимости земельных участков в первом полугодии 2021 года использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов, при этом применялись корректировки для отражения различий между объектами-аналогами и объектом оценки. В рамках данного подхода были проанализировали текущие предложения по участкам, схожим с объектами оценки. Цены продаж были скорректированы в соответствии с различиями в характеристиках между объектом оценки и сравниваемыми земельными участками. Цены объектов-аналогов корректировались на торг, что приводило к снижению цены аналогов на 10-18%, корректировки на местоположение приводили к изменению цены аналогов от -39% до 15%, корректировки на площадь приводили к изменению цены аналогов от -40% до 38%. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 30 июня 2021 года, составила 7 437 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 6 880 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной недвижимости, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 372 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: уменьшение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 344 миллиона рублей). Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере.

15 Запасы

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	307 125	261 315
Готовая продукция и товары для перепродажи	26 471	22 243
Сырье и материалы	12 913	10 362
Актив в форме права пользования	14 241	13 070
	360 750	306 990
Обесценение	(2 251)	(2 489)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, а также затраты на приобретение земельных участков и активов в форме права пользования, возведение объектов инфраструктуры и социально - культурных объектов, относящиеся к объектам, непроданным покупателям, а также к

тем, по которым договора с покупателями заключены, но затраты не полностью признаны в себестоимости по степени завершенности.

В первом полугодии 2021 года Группа купила несколько земельных участков и активы в форме права пользования под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах РФ общей стоимостью 47 202 миллиона рублей в основном посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, а также понесла затраты, связанные с покупкой земельных участков, включая изменение условий действовавших в прошлом периоде договоров, стоимостью 10 388 миллионов рублей в уже реализуемых проектах Группы. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на дату приобретения. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи. Оплата была частично произведена денежными средствами, оставшаяся часть задолженности в размере 5 715 миллионов рублей подлежит погашению в течение следующего года и включена в краткосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные земельные участки, задолженность в сумме 10 420 миллионов рублей включена в долгосрочную кредиторскую задолженность за приобретение земельных участков.

Незавершенное строительство в сумме 265 316 миллионов рублей относится к объектам, которые будут завершены более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2020 года: 213 716 миллионов рублей).

Движение резерва под обесценение запасов (см. прим. 18 (b))

млн руб.	Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	Готовая продукция и товары для перепродажи	Сырье и материалы	Итого
На 1 января 2021 года	(677)	(1 463)	(349)	(2 489)
Начисление резерва	-	(141)	(55)	(196)
Восстановление резерва	172	223	-	395
Использование резерва	-	39	-	39
На 30 июня 2021 года	(505)	(1 342)	(404)	(2 251)

млн руб.	Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	Готовая продукция и товары для перепродажи	Сырье и материалы	Итого
На 1 января 2020 года	(1 794)	(922)	(243)	(2 959)
Начисление резерва		(262)	(139)	(401)
Восстановление резерва	67	20		87
Перемещение резерва	137	(137)	-	-
Использование резерва	420	318	-	738
На 30 июня 2020 года	(1 170)	(983)	(382)	(2 535)

16 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	269	-
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2	663
	271	663
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 25(b))	-	(10)
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы сегмента «Девелопмент и строительство»	137 907	92 618
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация» и прочих услуг	12 619	12 690
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	3 782	2 344
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	20 658	8 627
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	27 554	10 390
Авансы, выданные прочие	11 446	7 721
Дебиторская задолженность по налогам	4 117	4 231
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	1 338	1 387
Прочая дебиторская задолженность	6 274	5 333
	225 695	145 341
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 25(b))	(3 924)	(3 133)
Убыток от обесценения нефинансовых активов (см. прим. 18)	(1 302)	(1 503)

В составе изменения авансов, выданных по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний, учтены авансы на покупку земельных участков в размере 21 756 миллионов рублей, выданные в первом полугодии 2021 года (в первом полугодии 2020 года: 1 451 миллион рублей).

17 Аренда

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

В течение первого полугодия 2021 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2021 года	13 070	1 715	334	90	15 209
Заключение новых договоров аренды	6 768	169	1 133	51	8 121
Модификация договоров аренды	(3 787)	(675)	-	(5)	(4 467)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(1 810)	(76)	(101)	(16)	(2 003)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(218)	-	-	(218)
На 30 июня 2021 года	14 241	915	1 366	120	16 642

В течение первого полугодия 2021 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2021 года	11 842	1 766	276	79	13 963
Заключение новых договоров аренды	6 393	169	1 133	51	7 746
Модификация договоров аренды	(3 787)	(472)	-	(5)	(4 264)
Процентные расходы по аренде	581	60	21	4	666
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(2 687)	(494)	(117)	(23)	(3 321)
На 30 июня 2021 года	12 342	1 029	1 313	106	14 790

В течение первого полугодия 2020 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2020 года	4 862	2 205	190	81	7 338
Заключение новых договоров аренды	1 465	306	183	7	1 961
Модификация договоров аренды	297	(275)	(3)	(1)	18
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(555)	(98)	(37)	(5)	(695)
Амортизация, отраженная в административных расходах					-
Перевод в незавершенное строительство	-	(218)	-	(4)	(222)
На 30 июня 2020 года	6 069	1 920	333	78	8 400

В течение первого полугодия 2020 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2020 года	4 178	2 204	161	81	6 624
Заключение новых договоров аренды	1 465	197	183	7	1 852
Модификация договоров аренды	297	(280)	3	1	21
Процентные расходы по аренде	191	92	14	3	300
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(810)	(379)	(53)	(16)	(1 258)
На 30 июня 2020 года	5 321	1 834	308	76	7 539

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе отчета о финансовом положении, были включены в состав незавершенного строительства в сумме 745 миллионов рублей и отражены в текущих расходах в сумме 144 миллиона рублей (в первом полугодии 2020 года: 951 миллион рублей и 74 миллиона рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с 2021 по 2032 годы Группа оценивает в сумме 19 269 миллионов рублей по состоянию на 30 июня 2021 года (на 31 декабря 2020 года: 12 926 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

Условия по обязательствам по аренде по состоянию на 30 июня 2021 и на 31 декабря 2020 года представлены ниже.

<u>Ставка дисконтирования, %</u>	<u>Срок окончания аренды</u>	<u>Земельные участки</u>	<u>Здания и сооружения</u>	<u>Оборудование</u>	<u>Прочее</u>	<u>Итого</u>
На 31 декабря 2020 года						
5,8% - 8,2%	2021	155	42	7	3	207
8,21% - 11%	2021	594	57	2	-	653
6% - 7,5%	2022	313	61	2	2	378
7,51% - 9,1%	2022	875	61	54	9	999
6% - 7,5%	2023	855	4	49	-	908
7,51% - 9,1%	2023	742	225	20	28	1 015
6,7% - 9,3%	2024	1 779	758	135	23	2 695
6,7% - 9,3%	2025	941	7	7	-	955
7,2% - 8,8%	2026	5 588	-	-	-	5 588
7,4% - 9,8%	2027 - 2030	-	490	-	8	498
10% - 11%	2033 - 2054	-	61	-	6	67
Итого:		11 842	1 766	276	79	13 963
На 30 июня 2021 года						
5,28% - 11%	2021	129	47	2	3	181
6% - 7,5%	2022	4 863	107	1	2	4 973
7,51% - 9,1%	2022	241	27	37	6	311
6% - 7,5%	2023	6	19	44	3	72
7,51% - 9,1%	2023	391	26	18	25	460
6,5% - 9,5%	2024	3 767	184	1 205	55	5 211
7% - 9,3%	2025	420	21	6	-	447
7,2% - 8,2%	2026-2027	2 441	81	-	-	2 522
8,21% - 9,6%	2027 - 2031	84	454	-	8	546
9,2% - 11%	2033 - 2054	-	63	-	4	67
Итого:		12 342	1 029	1 313	106	14 790

18 Убытки от обесценения нефинансовых активов

В первом полугодии 2021 года Группа проверила нефинансовые активы на возможные признаки обесценения, результаты проверки представлены в таблице ниже:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Убытки от обесценения		
Запасы	-	(6)
Авансы выданные	(614)	(417)
	(614)	(423)
Восстановление убытков от обесценения		
Авансы выданные	451	307
	451	307
	(163)	(116)

(a) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2021 года и на 30 июня 2020 года и установила, что признаки обесценения отсутствуют.

(b) Запасы

В большинстве случаев Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков и привлекла независимого оценщика для оценки чистой стоимости реализации незавершенного строительства Группы на отчетные даты. Пандемия коронавирусной инфекции не оказала значительного негативного влияния на основные допущения, использованные в расчете дисконтированных денежных потоков (например, объемы контрактации и средние цены продаж) в связи с мерами государственной поддержки строительной отрасли, маркетинговыми акциями, предпринятыми Группой и цифровым технологиям Группы, позволяющим осуществлять продажи полностью онлайн, включая ипотечные сделки.

При определении чистой стоимости реализации незавершенного строительства применялись следующие основные допущения метода дисконтированных денежных потоков:

- Прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого крупного проекта;
- Цены продажи квартир прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в июне 2021 года;
- Итоговая ожидаемая стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичных проектов Группы в июне 2021 года;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 10-17% в зависимости от стадии строительства проекта и схемы финансирования строительства.

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2021 года был начислен резерв под обесценение запасов в сумме 196 миллионов рублей и восстановлен резерв в сумме 395 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: начислен резерв под обесценение запасов в сумме 401 миллион рублей, восстановлен резерв в сумме 87 миллионов рублей). Прибыль от восстановления обесценения, включенная в себестоимость реализованной продукции, составила

124 миллиона рублей (в первом полугодии 2020 года: убыток от обесценения составил 479 миллионов рублей), в том числе признаны расходы по убыточным проектам в сумме 94 миллиона рублей без создания резерва (в первом полугодии 2020 года: 330 миллионов рублей).

Анализ чувствительности

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

Уменьшение прогнозных цен продажи на 5% привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 30 июня 2021 года на 1 630 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 570 миллионов рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 30 июня 2021 года на 160 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 140 миллионов рублей).

(с) Авансы выданные

Авансы, выданные по новым приобретенным проектам, тестируются на обесценение в рамках анализа доходности проекта перед его приобретением. Авансы, выданные по строящимся проектам, тестируются на обесценение в рамках оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства с использованием метода дисконтированных денежных потоков и привлечением независимого оценщика.

(d) Нематериальные активы и гудвил

Группа проанализировала нематериальные активы на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2021 года и на 30 июня 2020 года и установила, что признаки обесценения отсутствуют. Сложившаяся текущая экономическая ситуация не привела к значительному неисполнению бюджета в первом полугодии 2021 года, а также к существенным изменениям в прогнозных показателях, используемых в оценке возмещаемости клиентских списков и гудвила.

19 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе	2	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	52 414	96 085
Денежные средства с ограничением к использованию	502	441
Денежные средства и их эквиваленты	52 918	96 527

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Эскроу счета	162 766	90 303

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.

В первом полугодии 2021 года поступление на счета эскроу составило 81 810 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 20 139 миллионов рублей).

В первом полугодии 2021 года в связи завершением строительства объектов недвижимости, продажи в которых осуществлялись с использованием счетов эскроу, в соответствии с

законодательством Группа получила право на получение средств дольщиков, размещенных на счетах эскроу, в сумме 9 347 миллионов рублей, из которых в сумме 6 639 миллионов рублей было зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию и в сумме 302 миллиона рублей в счет задолженности по процентам по проектному финансированию.

По состоянию на 30 июня 2021 года денежные средства в сумме 16 689 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2020 года: 49 240 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 30 июня 2021 года внеоборотные активы Группы включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента:

- В июне 2017 года Группа заключила сделку по продаже собственных глобальных депозитарных расписок (ГДР) одному из крупнейших банков Российской Федерации (далее – «Банк», информация о Банке раскрыта в примечании 29). ГДР были приобретены Группой на открытом рынке в марте 2017 года. Одновременно Группа заключила с Банком договор о беспоставочном финансовом инструменте, предусматривающий получение Группой прибыли от Банка или компенсацию Банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента по сравнению с ценой продажи ГДР.
- В мае 2018 года Группа заключила второй договор о беспоставочном финансовом инструменте с Банком. Выкупа собственных акций с открытого рынка не происходило, так как Банк заключил форвардные сделки с конечными продавцами на необходимое количество акций.

По каждому договору Группа осуществляет ежеквартальные промежуточные платежи Банку с учетом выплаченных промежуточных платежей и дивидендов.

Срок действия обоих договоров может быть продлен каждые 6 месяцев при уведомлении одной из сторон.

В первом полугодии 2021 года изменение стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года	Итого
Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 года	15 977	18 401	34 378
Ежеквартальные промежуточные платежи	336	524	860
Изменение справедливой стоимости	25 293	30 626	55 919
Справедливая стоимость на 30 июня 2021 года	41 606	49 551	91 157

Оценка справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов по состоянию на 30 июня 2021 года была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года	Беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года
Количество акций по договору:	49 990 198 штук	60 137 070 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	1 074.60 рублей (на 31 декабря 2020 года: 587.29 рублей)	
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+2,2%	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,8%
Срок истечения по договору (промежуточный срок):	29 декабря 2021 года	30 ноября 2021 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	каждые 6 месяцев, но не позднее 31 января 2023 года	
Безрисковая ставка:	5,48% (на 31 декабря 2020 года: 4,23%)	5,45% (на 31 декабря 2020 года: 4,20%)
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	6,58% (на 31 декабря 2020 года: 4,73%)	6,35% (на 31 декабря 2020 года: 4,59%)
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	7,84% (на 31 декабря 2020 года: 6,36%)	7,74% (на 31 декабря 2020 года: 6,4%)

Анализ чувствительности

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

- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в июне 2017 года, на 2 663 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 453 миллиона рублей);
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 3 209 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 1 751 миллион рублей).

21 Капитал

(а) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

В мае 2021 года были одобрены и объявлены дивиденды в сумме 30 006 миллионов рублей, что составляет 45,43 рубля на акцию. Объявленные дивиденды были выплачены в полном объеме в мае 2021 года.

В первом полугодии 2020 года Группа не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) 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 2020 года: 660 497 344 штуки). У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

22 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	<u>30 июня 2021 года</u>	<u>31 декабря 2020 года</u>
<i>Долгосрочная</i>		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	12 616	6 563
Кредиторская задолженность по договорам подряда	459	433
Авансы полученные прочие	451	449
Прочие обязательства	32	5
	<u>13 558</u>	<u>7 450</u>
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства по договорам с покупателями недвижимости и авансы полученные по строительным услугам	80 370	77 506
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	5 812	6 889
Авансы полученные прочие	4 725	8 091
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	17 053	15 357
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	9 830	10 952
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	6 652	5 194
Задолженность перед персоналом	6 848	6 183
Прочие налоги к уплате	10 748	9 447
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	930	687
Прочая кредиторская задолженность	3 442	4 957
	<u>146 410</u>	<u>145 263</u>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

23 Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	32 116	36 739
Необеспеченные банковские кредиты	-	4 473
Необеспеченные займы полученные	115	115
Проектное финансирование	190 922	146 597
Обеспеченные банковские кредиты	5 911	6 216
Проценты к уплате	4 399	3 189
	233 463	197 329
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	6 394	12 666
Необеспеченные банковские кредиты	4 473	-
Необеспеченные займы полученные	128	103
Проектное финансирование	81 876	16 679
Обеспеченные банковские кредиты	7 143	2 521
Проценты к уплате	4 008	2 797
	104 022	34 766
	337 485	232 095

По состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 088 га (на 31 декабря 2020 года: 912 га), балансовой стоимостью 102 272 миллиона рублей (на 31 декабря 2020 года: 66 406 миллионов рублей);

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2021 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

- акции/доли следующих дочерних компаний:

	Процентная доля акционерного капитала в залоге	
	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
ООО «Пик-брокер»	100%	100%
ЗАО «Стройбизнесцентр»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Тирон»	99,999%	99,999%
АО «Специализированный застройщик «Кунцево-инвест»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Зеленоградский» (АО «Производственно-торговый комплекс «Зеленоградский»)	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Легро»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Столичный комплекс»	100%	100%
АО «Порт-сити»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «ЛЗСМИК»	99,9999%	99,9999%
ООО «Специализированный застройщик «М.Строй»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Волоколамское шоссе 24»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Большая Очаковская»	100%	100%
ООО «Сакраменто-2»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Красноказарменная 15»	99,028%	99,028%
АО «Специализированный застройщик «Монетчик»	99%	99%
ООО «Археком»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Волжский парк»	100%	100%
ООО «СЗ «ГрадОлимп»	99,9%	99,9%
ООО «Меридиан»	100%	100%
ООО «Эреда»	100%	100%
ООО «Коронелла»	100%	100%
ООО «Галактик Инвест»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Солнцево парк»	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Лихоборы»	100%	100%
ООО «Граунд»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Триал Сервис» (АО «Триал Сервис»)	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Торговый дом Спутник» (АО «Торговый дом Спутник»)	100%	100%
ООО «СЗ Середнево»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Перовское»	100%	100%
ООО «Глобус»	100%	100%
ООО «СЗ «ПИК-Приморье»	100%	100%
ООО «Парасанг системс»	-	100%
ООО «СЗ Часовая»	99,9%	99,9%
ООО «Специализированный застройщик «Строй-Эксперт»	-	100%
АО «Специализированный застройщик «Новохоловская 15»	100%	100%
АО «Специализированный застройщик «Пресненский вал 27»	100%	100%

	Процентная доля акционерного капитала в залоге	
	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
ООО «Специализированный застройщик «Кантемировская»	100%	100%
ООО «Лотан»	100%	100%
O.P.H.L. Openprospect Holdings Limited	100%	100%
D.H. PRIVATE INVEST TECHNOLOGY LIMITED	100%	100%
ООО «Специализированный застройщик «Фарамант»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «ИнвестАльянс»	100%	-
АО «Автокомбинат №42»	99,9774%	-
АО «Озерная»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Озерная 44»	100%	-
ООО «Агротранс»	100%	-
ООО «Борец»	99,9%	-
ООО «РИВЬЕРА ПАРК»	99,9%	-
ООО «Мегаполис»	100%	-
ООО «РегионИнвест»	100%	-
АО «Галактион»	100%	-
АО «Компания АТОЛ»	100%	-
АО «Специализированный застройщик «ПИК-Регион»	100%	-
ООО «Л-Холдинг»	100%	-
АО «2-й Иртышский»	99,08%	-
ООО «Л-Девелопмент»	100%	-
ООО «Астрейд Групп»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Экстраград»	100%	-
ООО «Алкаид»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Столица»	100%	-
ООО «Специализированный застройщик «Симоновская набережная»	100%	-
ООО «Альмандин»	100%	-
ООО «Пегас»	100%	-

Выпуск и погашение облигаций

В июне 2021 года Группа произвела погашение по ранее размещенным облигациям с предусмотренной купонной ставкой 8,7% на сумму 3 270 миллионов рублей и облигациям с предусмотренной купонной ставкой в размере ключевой ставки ЦБ РФ +1,45% на сумму 6 000 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.

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 25 (а).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 30 июня 2021 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2020 года в консолидированной финансовой отчетности за 2020 год, за исключением новых кредитов и займов как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	30 июня 2021 года		31 декабря 2020 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	9,75%-10,75%	2021	-	-	3 398	3 398
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,75%	2021-2029	142 886	142 729	80 653	80 631
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+4%	2022	-	-	1 600	1 591
Проектное финансирование	руб	переменная*	2023-2031	135 189	130 069	79 490	77 656
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ+1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,7%	2022-2026	13 054	13 054	8 737	8 737
Необеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+3,5%	2022	4 500	4 473	4 500	4 473
Необеспеченные займы полученные	руб	5%	2023	115	115	115	115
Необеспеченные займы полученные	руб	8,5%-10,5%	2021	128	128	103	103
Облигации	руб	7,4%-11,25%	2021-2024	28 120	28 045	32 990	32 886
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+0,5%	2028	7 000	7 000	7 000	7 000
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,4%	2022	2 475	2 475	2 475	2 475
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,45%	2021	-	-	6 000	5 884
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,5%	2023	990	990	1 160	1 160
				334 457	329 078	228 221	226 109

* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ставки, равной 9,9% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу, и корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

24 Неконтролирующая доля участия

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

млн руб.	<u>Застройщик</u>	<u>Интернет- провайдер</u>	<u>Производитель систем умный дом</u>	<u>Производитель лифтового оборудования</u>	<u>Прочие</u>	<u>Итого</u>
Баланс на 1 января 2021 года	1 194	613	170	18	148	2 143
Доля в прибыли/(убытке) отчетного года	257	(105)	(35)	1	224	342
Прочие изменения	12	-	167	-	(179)	-
Баланс на 30 июня 2021 года	1 463	508	302	19	193	2 485

млн руб.	<u>Интернет- провайдер</u>	<u>Производитель лифтового оборудования</u>	<u>Прочие</u>	<u>Итого</u>
Баланс на 1 января 2020 года	614	344	543	1 501
Доля в (убытке)/прибыли отчетного года	-	(332)	117	(215)
Изменение неконтролирующих долей вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	-	-	(70)	(70)
Баланс на 30 июня 2020 года	614	12	590	1 216

Следующие таблицы содержат обобщенную информацию до исключения внутригрупповых расчетов в отношении дочерних предприятий Группы, неконтролирующая доля в которых является существенной.

млн руб.	Застройщик	Интернет- провайдер	Производитель систем умный дом	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
на 30 июня 2021 года						
Внеоборотные активы	76	2 534	491	1 105	324 414	328 620
Оборотные активы	17 710	1 558	1 363	3 927	209 329	233 887
Долгосрочные обязательства	4 655	44	29	188	36 564	41 480
Текущие обязательства	6 105	1 923	912	3 218	270 247	282 405
Чистые активы	7 026	2 125	913	1 626	226 932	238 622
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	1 463	508	302	19	193	2 485
Выручка	4 512	690	587	2 477	18 313	26 579
Прибыль/(убыток)	1 481	(210)	59	78	13 443	14 851
Общий совокупный доход	1 481	(210)	59	78	13 443	14 851
Прибыль/(убыток), приходящиеся на неконтролирующую долю	257	(105)	(35)	1	224	342

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2021 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

млн руб.	Интернет- провайдер	Производитель лифтового оборудования	Прочие	Итого
на 30 июня 2020 года				
Внеоборотные активы	1 238	1 064	13 793	16 095
Оборотные активы	-	1 878	24 150	26 028
Долгосрочные обязательства	-	192	3 627	3 819
Текущие обязательства	9	1 473	32 535	34 017
Чистые активы	1 229	1 277	1 781	4 287
Балансовая стоимость неконтролирующей доли	614	12	590	1 216
Выручка	-	1 780	18 479	20 259
(Убыток)/прибыль	(1)	227	(2 557)	(2 331)
Общий совокупный доход	(1)	227	(2 557)	(2 331)
(Убыток)/прибыль, приходящиеся на неконтролирующую долю	-	(332)	117	(215)

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 2021 года	31 декабря 2020 года
Уровень 1			
Финансовые активы:			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	91 157	34 378
Финансовые обязательства:			
Облигации, выпущенные без обеспечения	23	(38 998)	(50 186)
Уровень 3			
Активы:			
Денежные средства и их эквиваленты	19	52 918	96 527
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	162 191	115 035
Займы выданные, банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия		3 376	680
Обязательства:			
Кредиты и займы	23	(298 487)	(181 909)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	17	(14 790)	(13 963)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	(50 084)	(43 461)
		(92 717)	(42 899)

(а) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости. По состоянию на 30 июня 2021 года справедливая стоимость облигаций, за вычетом выкупленных Группой, превышала балансовую на 619 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года превышение составило 1 654 миллиона 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, существенно не изменились по сравнению с теми, что были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года. В течение отчетного периода отсутствовали случаи понижения кредитного рейтинга.

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 2021 года	Обесценение на 30 июня 2021 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2020 года	Обесценение на 31 декабря 2020 года
Высокий	135 149	(30)	86 276	(11)
Выше среднего	11 618	(165)	14 235	(226)
Средний	4 451	(240)	6 096	(342)
Ниже среднего	2 935	(493)	731	(147)
Низкий	57	(6)	87	(50)
Дефолт	1 294	(1 190)	972	(655)
Итого	155 504	(2 124)	108 397	(1 431)

(ii) Дебиторская задолженность, ожидаемые кредитные убытки по которой оцениваются на основании статистики оплаты задолженности

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 30 июня 2021 года	Обесценение на 30 июня 2021 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2020 года	Обесценение на 31 декабря 2020 года
от 0 до 30 дней	9,73%	3 503	(341)	1 989	(202)
от 31 до 90 дней	9,77%	972	(95)	1 040	(105)
от 91 до 180 дней	9,77%	686	(67)	1 009	(102)
от 181 до 360 дней	9,79%	1 073	(105)	1 271	(129)
от 1 до 3 лет	23,76%	2 407	(572)	2 489	(596)
свыше 3 лет	32,75%	1 893	(620)	1 901	(578)
Итого		10 534	(1 800)	9 699	(1 712)

(iii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2021 года	Обесценение на 30 июня 2021 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2020 года	Обесценение на 31 декабря 2020 года
Высокий	2 711	(16)	164	(5)
Выше среднего	486	(110)	127	(3)
Средний	117	(32)	494	(109)
Ниже среднего	-	-	2	-
Дефолт	102	(102)	145	(143)
Итого	3 416	(260)	932	(260)

(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 банках с кредитным рейтингом не ниже уровня В+ по классификации международных рейтинговых агентств S&P Global Ratings, Fitch или Moody's. Группа считает ожидаемые кредитные убытки незначительными.

(v) Гарантии

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний, за исключением некоторых поставщиков и подрядчиков, оказывающих строительные услуги, которым Группа выдала поручительства. По состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года сумма таких поручительств не превышала 1 000 миллионов рублей.

26 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2021 года	24 717	353	414	1 607	403	27 494
Начисление резерва	7 149	1 325	-	545	52	9 071
Восстановление резерва	(1 076)	(394)	(37)	(285)	-	(1 792)
Использование резерва	(5 177)	(748)	-	(332)	(16)	(6 273)
На 30 июня 2021 года	25 613	536	377	1 535	439	28 500

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Резерв по гарантийным обязательствам	Итого
На 1 января 2020 года	21 895	345	1 562	2 169	-	25 971
Начисление резерва	9 254	2 856	-	1 393	-	13 503
Восстановление резерва	(611)	(424)	-	(1 263)	-	(2 298)
Использование резерва	(4 058)	(2 429)	-	(128)	-	(6 615)
На 30 июня 2020 года	26 480	348	1 562	2 171	-	30 561

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2020 года.

27 Условные обязательства

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 2020 года.

28 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2021 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, которому принадлежит 60,1% обыкновенных акций Компании (на 31 декабря 2020 года: 59,33%).

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в первом полугодии 2021 года, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Заработная плата и премии	1 084	497
Страховые взносы	193	83
Итого	1 277	580

(c) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Авансы выданные	467	1 817
Займы выданные	1 286	17
Дебиторская задолженность	56	13
Авансы полученные	(49)	-
Кредиторская задолженность	(267)	(69)
Итого	1 493	1 778

(d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании	(245)	(200)
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	(272)	-
Закупки товаров и услуг	(202)	-
Займы выданные	(1 286)	-
Итого	(2 005)	(200)

(e) Прочие операции со связанными сторонами

В первом полугодии 2021 года исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 30 миллионов рублей и в готовых объектах на сумму 18 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года подобных операций не было).

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

29 Операции с государством

(а) Отношения контроля

Крупный российский банк (далее – «Банк») является держателем более 20% обыкновенных акций Группы. При этом Банк не принимает участия в процессе принятия решений путем представительства в Совете директоров Компании. Значительные операции с Банком приведены ниже.

Балансовые остатки с Банком

млн руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости	91 157	34 378
Авансы выданные	73	37
Остатки денежных средств на банковских счетах	30 256	66 956
Кредиты и займы	(157 914)	(125 452)
Проценты к уплате	(3 659)	(3 576)
Итого	(40 087)	(27 657)

Обороты с Банком и связанными с Банком компаниями

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	55 919	768
Процентные доходы	52	93
Процентные расходы до капитализации	(4 802)	(3 131)
Выручка от прочей реализации	39	-
Коммерческие расходы	-	(382)
Ежеквартальные промежуточные платежи по беспоставочным финансовым инструментам	(860)	(1 287)
Прочие финансовые расходы	(34)	(2)
Итого	50 314	(3 941)

На 30 июня 2021 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в Банке 119 685 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 69 676 миллионов рублей).

В течение первого полугодия 2021 года Группа получила от Банка проектное финансирование в сумме 51 775 миллионов рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,06% и погасила задолженность по проектному финансированию в сумме 18 420 миллионов рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,06% (в первом полугодии 2020 года: получено проектное финансирование в сумме 46 605 миллионов рублей по базовым ставкам от ключевой ставки ЦБ РФ+2% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,21%, погашения задолженности не было).

Основные условия по финансовым инструментам раскрыты в примечаниях 20 и 23.

(b) Операции с государством

Кроме того, Группа ведет операции с рядом предприятий, которые находятся под контролем или совместным контролем Российской Федерации. Группа применяет освобождение, которое предоставляет МСФО (IAS) 24 «Связанные стороны», позволяющее раскрывать операции с предприятиями, связанными с государством, в упрощенном порядке.

Группа ведет операции с предприятиями, связанными с государством, которые являются частью обычной деятельности и проводятся на условиях, сопоставимых с условиями взаимодействия с предприятиями, не связанными с государством. Такие операции включают, но не ограничиваются реализацией строительных услуг, предоставлением услуг проектирования, технического заказчика и генерального подрядчика, арендой земельных участков под девелоперские проекты, получением строительных услуг, отчислениями в фонды защиты прав граждан – участников долевого строительства. Те из них, которые в общем за первое полугодие 2021 года превысили 1 000 миллионов рублей, по оценкам руководства составили как минимум 5,25% от суммы выручки от реализации строительных услуг и порядка 0,31% от затрат на строительство объектов недвижимости (за первое полугодие 2020 года: 87,15% и 5,87 % соответственно). По состоянию на 30 июня 2021 года расчеты с предприятиями, связанными с государством, не превышают 25 200 миллионов рублей от активов и 39 400 миллионов рублей от обязательств Группы (на 31 декабря 2020 года: 29 039 миллионов рублей от активов и 60 764 миллиона рублей от обязательств Группы).

На 30 июня 2021 года участники долевого строительства разместили на счетах эскроу в банках, связанных с государством, 27 965 миллионов рублей (на 31 декабря 2020 года: 12 404 миллиона рублей). В течение первого полугодия 2021 года Группа получила от банков, связанных с государством, кредитное финансирование на сумму 40 101 миллион рублей (в первом полугодии 2020 года: 1 750 миллионов рублей).

30 События после отчетной даты

В августе 2021 года Группа приобрела земельные участки у третьей стороны посредством приобретения 50% долей в компании.

31 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	23	64 687	68 819
Проектное финансирование	23	272 798	163 276
Денежные средства и их эквиваленты	19	(52 918)	(96 527)
Чистая сумма задолженности		284 567	135 568

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	23	64 687	68 819
Проектное финансирование	23	272 798	163 276
Денежные средства и их эквиваленты	19	(52 918)	(96 527)
Остатки на счетах эскроу	19	(162 766)	(90 303)
Чистая сумма задолженности		121 801	45 265

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		69 425	17 986
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	2 285	1 721
Процентные расходы после капитализации	8	4 654	2 044
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе прочих финансовых расходов	8	2 259	1 870
Процентные доходы	8	(1 991)	(1 918)
Расход по налогу на прибыль	11	15 286	5 754
ЕБИТДА		91 918	27 457

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 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
ЕБИТДА		91 918	27 457
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	7	(4 999)	(3 336)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	8	4 481	2 948
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	7	(1 072)	-
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	163	116
(Прибыль от восстановления)/убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	18	(124)	479
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	(606)	-
Убыток от обесценения финансовых активов	8	888	629
Восстановление списания кредиторской задолженности	8	(20)	(7)
(Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто	8	(2)	39
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	692	423
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(66)	(10)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	10	552	471
Списание прочих материалов		66	15
Прочие финансовые доходы	8	(62)	(307)
Исключение суммы переоценки беспоставочных финансовых инструментов и финансового обязательства	8	(55 919)	(3 068)
Скорректированная EBITDA		35 890	25 849

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Денежные средства от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков и активов в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков и активов в форме права пользования

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	35 988	23 953
<i>Изменения:</i>		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/актива в форме права пользования	7 879	4 841
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(69 770)	(24 753)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	27	(3 154)
Резервов	317	4 611
Потоки денежных средств, (использованных в)/от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(25 559)	5 498
Налог на прибыль уплаченный	(13 775)	(2 485)
Проценты уплаченные	(6 397)	(4 244)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи земельных участков/актива в форме права пользования и авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(45 731)	(1 231)
Приобретения земельных участков по проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(57 590)	(24 250)
Доходы от продажи земельных участков/актива в форме права пользования	72	66
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков, обязательств по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков и обязательств по договорам долгосрочной аренды	6 934	538
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(17 164)	1 204
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(113 479)	(23 673)

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

По состоянию на 30 июня 2021 года и 30 июня 2020 года чистые активы ООО «ГП-МФС» 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 2021 года затраты на девелопмент составили 94 228 миллионов рублей (в первом полугодии 2020 года: 65 701 миллион рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В первом полугодии 2021 года поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 166 372 миллиона рублей (в первом полугодии 2020 года: 104 330 миллионов рублей).



АО «КПМГ»
Бизнес-центр «Башня на Набережной», Блок «С»
Пресненская набережная, 10
Москва, Россия 123112
Телефон +7 (495) 937 4477
Факс +7 (495) 937 4499
Веб-сайт www.kpmg.ru

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров

Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2021 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

Проверяемое лицо: Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик».

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027739137084.

Москва, Россия.

Аудиторская организация АО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций №12006020351.



всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2021 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 страницах 48-49, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.



Алтухов К.В.

Акционерное общество «КПМГ»

Москва, Россия

27 августа 2021 года