

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

## Содержание

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

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	10-32

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	<u>30 июня 2023 года</u>
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Основные средства	9	57 224
Нематериальные активы и гудвил	10	9 983
Инвестиционная недвижимость	11	6 852
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13	56 354
Прочие инвестиции	14	2 681
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	15	9 640
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке		39 952
Отложенные налоговые активы		27 122
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b><u>209 808</u></b>
<b>Оборотные активы</b>		
Запасы	12	535 250
Прочие инвестиции	14	1 792
Активы по текущему налогу на прибыль		4 103
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	15	559 839
Денежные средства и их эквиваленты	17	90 501
Прочие оборотные активы		9 649
<b>Итого оборотных активов</b>		<b><u>1 201 134</u></b>
<b>Итого активов</b>		<b><u>1 410 942</u></b>

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
<b>Собственный капитал</b>	18	
Акционерный капитал		41 295
Добавочный капитал		(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров		(6 928)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		669
Нераспределенная прибыль		318 650
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>349 645</b>
Неконтролирующая доля	21	3 822
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>353 467</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы	20	650 794
Кредиторская задолженность	19	35 272
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	16	4 544
Резервы	23	358
Отложенные налоговые обязательства		58 133
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>749 101</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Кредиты и займы	20	42 187
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	19	227 579
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	16	4 460
Резервы	23	33 565
Обязательства по текущему налогу на прибыль		583
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>308 374</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>1 057 475</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>1 410 942</b>

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подписана 29 августа 2023 года:

  
И.Н. Поляндов,  
Генеральный директор

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

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

млн руб.	Прим.	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года</u>
Выручка	4	264 895
Себестоимость реализованной продукции		(199 673)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>65 222</b>
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(115)
Коммерческие расходы		(4 580)
Административные расходы	6	(8 005)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	13	3 150
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11	137
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		(387)
Прочие расходы, нетто	7	(4 600)
<b>Прибыль от операционной деятельности</b>		<b>50 822</b>
Финансовые доходы	5	5 407
Финансовые расходы	5	(32 390)
Прочие финансовые доходы		10 073
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	5	(710)
<b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>		<b>(17 620)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>33 202</b>
Расход по налогу на прибыль	8	(5 311)
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>27 891</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>		
собственникам Компании		27 698
владельцам неконтролирующих долей	21	193
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>27 891</b>
Корректировка на прибыль от переоценки беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц за вычетом налога		(1 406)
<b>Прибыль от основной деятельности</b>		<b>26 485</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	18 (с)	<b>42,12</b>

млн руб.	Прим.	<b>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года</b>
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>27 891</b>
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>		
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		1 511
<b>Прочий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>1 149</b>
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>29 040</b>
<b>Общий совокупный доход, причитающийся:</b>		
собственникам Компании		28 847
владельцам неконтролирующих долей	21	193
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>29 040</b>
Корректировка на прибыль от переоценки беспоставочных финансовых инструментов и курсовых разниц за вычетом налога		(1 406)
<b>Общий совокупный доход от основной деятельности</b>		<b>27 634</b>

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

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании								
млн руб.	Прим.	Акционер ный капитал	Добавоч ный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Прочие резервы	Нераспре делен ная прибыль	Итого	Неконтро лирую щая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2023 года		41 295	(4 041)	(6 632)	(842)	362	291 056	321 198	4 238	325 436
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	-	27 698	27 698	193	27 891
<b>Прочий совокупный доход</b>										
Реклассификация прочего совокупного дохода в связи с выбытием финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости		-	-	-	-	(362)	-	(362)	-	(362)
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	1 511	-	-	1 511	-	1 511
<b>Прочий совокупный доход за отчетный период</b>		-	-	-	1 511	(362)	-	1 149	-	1 149
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>		-	-	-	1 511	(362)	27 698	28 847	193	29 040
<b>Операции с собственниками Компании</b>										
Приобретение неконтролирующих долей без изменения контроля	25	-	-	-	-	-	-	-	(776)	(776)
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей	25	-	-	-	-	-	-	-	167	167
Выкуп собственных акций	22 (b)	-	-	(296)	-	-	-	(296)	-	(296)
Дивиденды	22 (a)	-	-	-	-	-	(104)	(104)	-	(104)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		-	-	(296)	-	-	(104)	(400)	(609)	(1 009)
Остаток на 30 июня 2023 года		41 295	(4 041)	(6 928)	669	-	318 650	349 645	3 822	353 467

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

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

млн руб.	Прим.	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года</u>
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>		
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>27 891</b>
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация основных средств и нематериальных активов	9,10	3 677
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		387
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	3 664
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11	(137)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		115
Элиминация нерезализованной прибыли по операциям продажи за период и доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	13	(3 047)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	5	710
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	4	(8 833)
Прочие финансовые доходы	5	(10 073)
Финансовые доходы	5	(5 407)
Финансовые расходы	5	32 390
Расход по налогу на прибыль	8	5 311
		<b>46 648</b>
<b>Изменения:</b>		
Запасов и прочих оборотных активов		9 601
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(193 873)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		(19 862)
Резервов		(6 850)
<b>Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов *</b>		<b>(164 336)</b>
Налог на прибыль уплаченный		(12 218)
Проценты уплаченные		(7 717)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>		<b>(184 271)</b>

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

## **Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

млн руб.	Прим.	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года</u>
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>		
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		242
Проценты полученные		4 201
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(3 663)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	13	(2 000)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		214
Поступления от выбытия прочих инвестиций		827
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости и возврат предоплат, полученных за продажу инвестиционной недвижимости		87
Займы выданные		(1 202)
Погашение займов выданных		100
<b>Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b><u>(1 194)</u></b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>		
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам		(848)
Выплаты по арендным обязательствам		(3 207)
Получение кредитов и займов		180 555
Погашение кредитов и займов		(46 563)
Выкуп облигаций		(22 075)
Выкуп собственных акций	18 (b)	(296)
Дивиденды выплаченные	18 (a)	(74)
<b>Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности</b>		<b><u>107 492</u></b>
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(77 973)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		33
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		168 441
<b>Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня</b>	<b>17</b>	<b><u>90 501</u></b>

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

### **1 Общая информация**

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

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

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

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

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

#### **(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 трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **(a) Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности**

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

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

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

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

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

### **3 Основные положения учетной политики**

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

#### **(a) Новые стандарты, еще не вступившие в силу**

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

#### **(b) Новые стандарты, вступившие в силу**

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

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

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

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

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

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

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

Влияние изменения учетной политики раскрыто в примечании 22.

**(iii) Прочие**

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

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

## 4 Выручка

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

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

### (i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

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

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

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

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

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

Группа признает выручку по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки в общем порядке. В первом полугодии 2023 года в результате признания выручки по таким договорам и эффекта расторжения некоторых из таких договоров в текущем периоде (см. прим. 4 (a)(iii)) чистое уменьшение выручки от реализации недвижимости составило 110 миллионов рублей.

**(iii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке**

В первом полугодии 2023 года Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в первом полугодии 2023 года договорам долевого участия в сумме 485 миллионов рублей. Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия (в первом полугодии 2023 года: около 51%), а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**5 Финансовые доходы и расходы**

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

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

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

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

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

## 6 Административные расходы

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

## 7 Прочие расходы, нетто

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

## 8 Расход по налогу на прибыль

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

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

## 9 Основные средства

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

## 10 Нематериальные активы и гудвил

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

## 11 Инвестиционная недвижимость

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

### Оценка справедливой стоимости

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

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

## 12 Запасы

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

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

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

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

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

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

### **13 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия**

#### **Приобретение ассоциированных компаний**

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

#### **Совместные предприятия**

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

Группа осуществляет совместный контроль над данной группой застройщиков.

## 14 Прочие инвестиции

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

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

млн руб.	<u>30 июня 2023 года</u>
<b>Долгосрочная</b>	
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	252
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	6 797
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2 591
	<u>9 640</u>
<b>Краткосрочная</b>	
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	334 933
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	9 863
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	5 645
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	54 842
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	94 997
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	9 637
Дебиторская задолженность по налогам	29 970
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	2 147
Прочая дебиторская задолженность	17 805
	<u>559 839</u>
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 22 (b))	(5 747)
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(2 831)

## 16 Аренда

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

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

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

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

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

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

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

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

## 17 Денежные средства и их эквиваленты

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

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

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

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

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

## 18 Собственный 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 стандартами бухгалтерского учета.

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

### (b) Операции с собственными акциями

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

### (c) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»*

*Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

отчетного периода, составившего 657 628 тысяч акций. Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

Ниже приводятся результаты сверки средневзвешенного количества акций.

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

## **19 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями**

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

## 20 Кредиты и займы

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

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

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

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

### Выпуск и погашение облигаций

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

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

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

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 22 (а).

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

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

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

## 21 Неконтролирующая доля

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

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

## 22 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 22 (а)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	30 июня 2023 года
<b>Уровень 1</b>		
<b>Финансовые активы:</b>		
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке		39 952
<b>Финансовые обязательства:</b>		
Облигации, выпущенные без обеспечения	20	(54 729)
<b>Уровень 3</b>		
<b>Активы:</b>		
Денежные средства и их эквиваленты	17	90 501
Торговая и прочая дебиторская задолженность	15	373 236
Займы выданные, банковские депозиты, учтенные в составе прочих инвестиций, и инвестиции, учитываемые методом долевого участия	13,14	60 827
<b>Обязательства:</b>		
Кредиты и займы	20	(638 252)
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	16	(9 004)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	(112 031)
		<b>(249 500)</b>

### (а) Справедливая и балансовая стоимость

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

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

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

### (b) Кредитный риск

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

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

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

**(i) Дебиторская задолженность, включая активы по договору**

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

**(ii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ**

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

**(iii) Прочие инвестиции**

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

**(iv) Денежные средства**

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

**(v) Гарантии**

Как правило, Группа выдает гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний. Кроме этого, в 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 30 июня 2023 года лимит по этому

поручительству составляет 2 223 миллиона рублей. Группа приняла решение учитывать указанный договор по МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (см. прим. 3 (b)(ii)). По состоянию на 30 июня 2023 года балансовая стоимость обязательства, учтенного в составе прочих долгосрочных обязательств, составила 53 миллиона рублей.

## 23 Резервы

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

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 2022 года.

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

## 24 Условные обязательства

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

## 25 Операции со связанными сторонами

### (а) Отношения контроля

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

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

### (б) Вознаграждения ключевому управленческому персоналу

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

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

**(с) Балансовые остатки со связанными сторонами**

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

**(d) Обороты со связанными сторонами**

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

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

В 2021 году Группа выдала поручительство банку по предоставленной банком гарантии по обязательствам совместного предприятия Группы. На 30 июня 2023 года лимит по этому поручительству составляет 2 223 миллиона рублей (см. прим. 22).

**(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами**

В мае 2023 года Группа приобрела у контролирующего акционера Группы 100% акций АО «Профит», владеющего 50% долей в группе компаний-владельцев земельных участков в Москве. Сумма вознаграждения составила 2 000 миллионов рублей и была выплачена в мае 2023 года (см. прим. 13).

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

**26 События после отчетной даты**

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