

Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»
Консолидированная промежуточная сокращенная
финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2020 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	9
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	11-35
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	36
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	37

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	35 171	34 453
Нематериальные активы	13	13 354	13 454
Инвестиционная недвижимость	14	6 400	6 626
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		10	703
Прочие инвестиции и прочие финансовые активы		330	263
Дебиторская задолженность	16	1 242	1 774
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	20	12 432	10 377
Отложенные налоговые активы		1 500	593
Итого внеоборотных активов		70 439	68 243
Оборотные активы			
Запасы	15	295 108	270 967
Прочие инвестиции		1 058	217
Налог на прибыль к возмещению		1 852	1 475
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	16	87 085	64 130
Денежные средства и их эквиваленты	19	78 051	66 208
Прочие оборотные активы		1 357	763
Итого оборотных активов		464 511	403 760
Итого активов		534 950	472 003

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	21		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(8 470)	(8 470)
Нераспределенная прибыль		94 163	75 962
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		126 988	108 787
Неконтролирующая доля участия	24	1 216	1 501
Итого собственного капитала		128 204	110 288
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	145 192	109 608
Кредиторская задолженность	22	5 226	9 807
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	17	4 871	4 601
Отложенные налоговые обязательства		24 920	19 856
Итого долгосрочных обязательств		180 209	143 872
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	23	30 627	29 939
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	22	160 697	157 569
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	17	2 668	2 023
Резервы	26	30 561	25 971
Налог на прибыль к уплате		1 984	2 341
Итого краткосрочных обязательств		226 537	217 843
Итого обязательств		406 746	361 715
Итого собственного капитала и обязательств		534 950	472 003

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 28 августа 2020 года и подписана по его поручению:

С.Э. Гордеев,
Президент

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

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (пересчитано)
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		79 816	62 258
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		27 151	27 863
Выручка от прочей реализации		31 562	13 462
Выручка, итог	7	138 529	103 583
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(55 837)	(45 332)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		(22 524)	(26 440)
Себестоимость прочей реализации		(25 292)	(11 064)
Себестоимость реализованной продукции, итог		(103 653)	(82 836)
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		23 979	16 926
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		4 627	1 423
Валовая прибыль от прочей реализации		6 270	2 398
Валовая прибыль, итог		34 876	20 747
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		10	328
Коммерческие расходы		(3 604)	(3 453)
Административные расходы	9	(6 284)	(4 993)
Убытки от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	(116)	(48)
Прочие расходы, нетто	10	(1 309)	(67)
Прибыль от операционной деятельности		23 573	12 514

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (пересчитано)
Финансовые доходы	8	5 300	3 184
Финансовые расходы	8	(3 149)	(1 408)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		(1 870)	(2 313)
Прибыль/(убыток) от финансовой деятельности		281	(537)
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(114)	(45)
Прибыль до налогообложения		23 740	11 932
Расход по налогу на прибыль	11	(5 754)	(2 317)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		17 986	9 615
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		18 201	9 663
владельцам неконтролирующих долей участия	24	(215)	(48)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		17 986	9 615
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	21 (b)	27,56	14,63

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале

Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
млн руб.	Прим.	Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого	Неконтролирую- щие доли участия	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2019 года до изменения учетной политики		41 295	(8 470)	33 478	66 303	1 868	68 171
Влияние изменения учетной политики	3 (а)	-	-	11 892	11 892	-	11 892
Остаток на 1 января 2019 года (пересчитано)		41 295	(8 470)	45 370	78 195	1 868	80 063
Прибыль за отчетный период (пересчитано)		-	-	9 663	9 663	(48)	9 615
Общий совокупный доход за отчетный период (пересчитано)		-	-	9 663	9 663	(48)	9 615
Операции с собственниками Компании							
Выкуп неконтролирующих долей участия	6 (с)	-	-	-	-	(22)	(22)
Уменьшение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних компаний		-	-	692	692	(692)	-
Дивиденды	21 (а)	-	-	(15 000)	(15 000)	-	(15 000)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	(14 308)	(14 308)	(714)	(15 022)
Остаток на 30 июня 2019 года (пересчитано)		41 295	(8 470)	40 725	73 550	1 106	74 656

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале

млн руб.	Прим.	Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтролирую- щие доли участия	Итого собственного капитала
		Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
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							
Изменение неконтролирующих долей участия вследствие юридической реорганизации дочерних предприятий	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

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (пересчитано)
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		17 986	9 615
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	1 721	1 320
Убыток от обесценения нефинансовых активов, в том числе включенная в себестоимость реализованной продукции, нетто	18	116	48
Убыток/(прибыль) от выбытия основных средств и прочих активов	10	91	(29)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(10)	(328)
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		114	45
Финансовые доходы	8	(5 300)	(3 184)
Финансовые расходы	8	3 149	1 408
Расход по налогу на прибыль	11	5 754	2 317
		23 621	11 212
Изменения:			
Запасов		(19 343)	(18 240)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями *		(23 549)	(14 794)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		(2 284)	218
Резервов		4 611	257
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов **		(16 944)	(21 347)
Налог на прибыль уплаченный		(2 485)	(4 775)
Проценты уплаченные		(4 244)	(3 443)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности		(23 673)	(29 565)

* В составе изменения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, учтены авансы на покупку земельных участков в размере 1 451 миллион рублей, выданные в первом полугодии 2020 года (в первом полугодии 2019 года: 5 843 миллиона рублей).

** 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 20 139 миллионов рублей (в первом полугодии 2019 года: 3 044 миллиона рублей).

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (пересчитано)
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств		34	76
Проценты полученные		1 707	1 693
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(976)	(899)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	6 (a)	163	-
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	6 (b)	-	(1 516)
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		1 964	(18)
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости		66	-
Займы выданные		(219)	(215)
Погашение займов выданных		20	1
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) инвестиционной деятельности		2 759	(878)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Платежи по беспоставочным финансовым инструментам	20	(1 287)	(1 661)
Выплаты по арендным обязательствам	17	(1 238)	(2 721)
Получение кредитов		64 645	20 317
Погашение кредитов		(23 725)	(5)
Поступления от размещения облигаций		15	13 138
Выкуп облигаций		(5 660)	-
Выкуп неконтролирующих долей участия	6 (c)	-	(22)
Дивиденды выплаченные	21 (a)	-	(15 000)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		32 750	14 046
Увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто		11 836	(16 397)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		7	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		66 208	58 601
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода		78 051	42 204

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), в основном, зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью, а также включает общества, зарегистрированные в республике Кипр. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. 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 теплоэнергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2020 и 2019 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 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 вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

В первом квартале 2020 года произошли значительные потрясения на мировом рынке, вызванные вспышкой коронавирусной инфекции и резким снижением цен на нефть, что, в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости российского рубля по отношению к другим валютам.

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

(a) 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).

(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 2019 года, за исключением описанных в Примечании 18, которые не оказали значительного негативного влияния на данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

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 2019 года.

(a) Изменения учетной политики по капитализации процентных расходов

Во втором полугодии 2019 года Группа пересмотрела учетную политику в отношении капитализации процентных расходов.

Ранее Группа использовала исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое разрешает не рассматривать запасы, создаваемые в течение длительного срока, но в больших количествах на регулярной основе, при соблюдении определенных условий, как квалифицированные активы. Процентные расходы не включались в себестоимость строящихся объектов, а списывались по мере их возникновения.

В связи с изменениями законодательства в отношении долевого строительства и перехода всех действующих проектов на работу с использованием счетов эскроу при реализации объектов недвижимости, Группа расширяет привлечение проектного финансирования. Средства, полученные от банковских организаций, направляются на приобретение участков под застройку и на оплату расходов по возведению объектов недвижимости. Данные обстоятельства приводят к значительному влиянию проектного финансирования на себестоимость строительства, в связи с чем Группа приняла решение изменить подход к капитализации процентов, что приведет к более взвешенному соотношению процентных расходов по объектам, на которые израсходованы средства. Согласно измененной учетной политике, процентные расходы капитализируются в стоимость запасов, являющихся квалифицируемыми активами, подготовка которых к продаже требует значительного времени. К таким активам относятся учтенные в составе запасов затраты на приобретение земельных

участков, строительство инфраструктуры и объектов социально-культурного назначения, создаваемые в течение длительного срока, а также актив в форме права пользования.

Изменение в учетной политике было применено ретроспективно путем пересчета сравнительной информации.

Сравнительные показатели за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, ранее представленные в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, были пересчитаны, как указано ниже:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Выручка	103 583	-	103 583
Себестоимость, в том числе	(80 980)	(1 856)	(82 836)
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости	(44 363)	(969)	(45 332)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании	(25 553)	(887)	(26 440)
Валовая прибыль	22 603	(1 856)	20 747
Прибыль от операционной деятельности	14 370	(1 856)	12 514
Финансовые доходы	3 184	-	3 184
Финансовые расходы	(4 415)	3 007	(1 408)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(3 383)	1 070	(2 313)
Прибыль до налогообложения	9 711	2 221	11 932
Расход по налогу на прибыль	(2 331)	14	(2 317)
Прибыль и общий совокупный доход	7 380	2 235	9 615
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании	7 428	2 235	9 663
Владельцам неконтролирующих долей участия	(48)	-	(48)
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	11,25	3,38	14,63

(b) 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 2020 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

Во втором полугодии 2019 года в соответствии со стратегическими направлениями развития, структурой управления и отчетности, анализируемой на регулярной основе, руководство Группы пересмотрело состав отчетных сегментов. Информация за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года представлена в соответствии с обновленным составом отчетных сегментов.

(а) Прибыли и убытки сегментов

	Девелопмент		Коммерческое 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		6 месяцев, закончившихся	
млн руб.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.	30 июня 2020 г.	30 июня 2019 г.
Выручка от продаж внешним покупателям*	107 001	90 240	15 633	8 758	12 742	3 116	1 031	808	1 235	281	887	380	138 529	103 583
Выручка от продаж между сегментами	2 511	463	7 893	5 773	2 187	513	14 639	14 004	13	3	85	78	27 328	20 834
Итого выручка отчетного сегмента	109 512	90 703	23 526	14 531	14 929	3 629	15 670	14 812	1 248	284	972	458	165 857	124 417
Валовая прибыль отчетного сегмента	28 711	18 085	1 827	1 240	3 921	1 221	284	134	109	15	24	52	34 876	20 747
Валовая маржа	27%	20%	12%	14%	31%	39%	28%	17%	9%	5%	3%	14%	25%	20%

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

- выручку от реализации жилой недвижимости, признаваемую на протяжении времени, в сумме 98 829 миллионов рублей (в первом полугодии 2019 года: 83 220 миллионов рублей);
- выручку от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемую на протяжении времени, в сумме 8 138 миллионов рублей (в первом полугодии 2019 года: 6 901 миллион рублей);
- прочую девелоперскую выручку в сумме 34 миллиона рублей (в первом полугодии 2019 года: 119 миллионов рублей).

(b) Информация о географических сегментах

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

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Москва	89 085	62 907
Московская область	40 599	34 186
Прочие регионы России	8 845	6 490
	138 529	103 583

5 Сезонный характер деятельности

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

6 Приобретение дочерних компаний, ассоциированных компаний и выкуп неконтролирующих долей

(a) Приобретение дочерних компаний

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, из которых 99 миллионов рублей было оплачено на отчетную дату, оставшаяся часть была оплачена в июле 2020 года. Группа приступила к анализу результата приобретения компаний, но на отчетную дату еще не завершила его. Стоимость приобретения предварительно была распределена на чистые активы приобретенных компаний, как указано ниже:

млн руб.	30 июня 2020 года
Основные средства	154
Отложенные налоговые активы	6
Запасы	1 020
Дебиторская задолженность	1 725
Денежные средства и их эквиваленты	262
Отложенные налоговые обязательства	(9)
Кредиты и займы	(91)
Кредиторская задолженность	(2 870)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	197
Общая величина вознаграждения	197
Выплаченное вознаграждение	99
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	98
Приобретенные денежные средства	(262)
Приобретение дочерних компаний за вычетом приобретенных денежных средств	(163)

На дату приобретения в состав дебиторской задолженности включена дебиторская задолженность компаний Группы от оказания строительных услуг в сумме 72 миллиона рублей, авансы, выданные по договорам подряда, в сумме 64 миллиона рублей и приобретения строительных материалов в сумме 62 миллиона рублей. В состав кредиторской задолженности включены авансы, полученные до даты сделки от компаний Группы по договорам оказания строительных услуг в сумме 1 757 миллионов рублей и прочая кредиторская задолженность за приобретение строительных материалов в сумме 32 миллиона рублей.

В первом полугодии 2019 года приобретения дочерних компаний не было.

(b) Приобретение ассоциированных компаний

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

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

(c) Выкуп неконтролирующих долей участия

В первом полугодии 2020 года выкупа неконтролирующих долей участия не было.

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

7 Выручка

(a) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
млн руб.		
Выручка от реализации объектов недвижимости и прочая девелоперская выручка	107 001	90 240
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	98 829	83 220
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	8 138	6 901
Прочая девелоперская выручка	34	119
Выручка от прочей реализации	31 528	13 343
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	3 153	1 469
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	15 633	8 758
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	12 742	3 116
Итого выручка по договорам с покупателями	138 529	103 583

Величина значительного компонента финансирования, выделенного из цены сделки, за первое полугодие 2020 года составила 2 314 миллионов рублей (за первое полугодие 2019 года: 2 570 миллионов рублей).

В первом полугодии 2019 года выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия, заключенным в счет погашения кредиторской задолженности за приобретенные земельные участки,

составила 272 миллиона рублей, в первом полугодии 2020 года, с учетом расторжения ранее заключенных договоров, выручка не отражалась.

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками. Размер льготной ставки зависит от объема остатков средств на счетах эскроу и существенно снижается в случае, когда средства на счетах эскроу превышают сумму выбранного кредита, в результате чего эффективная ставка в определенные периоды может составлять менее 1%. Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2020 года составила 1 022 миллиона рублей (в первом полугодии 2019 года: 236 миллионов рублей).

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего изменились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем на 2%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2019 год.

В первом полугодии 2020 года были расторгнуты договоры реализации недвижимости, по которым была отражена выручка в предыдущих отчетных периодах в сумме 693 миллиона рублей (в первом полугодии 2019 года: 532 миллиона рублей). Данная выручка была сторнирована в соответствующем отчетном периоде.

(b) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости

млн руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Активы по договорам	3 287	2 427
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	20 441	7 718
Затраты на заключение договоров, учтенные в прочих оборотных активах	1 357	763
Торговая дебиторская задолженность	336	581
Обязательства по договорам	(88 684)	(93 740)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия, начисленные суммы значительного компонента финансирования и экономии по процентным расходам, отраженные в составе кредиторской задолженности. По состоянию на 30 июня 2020 года нетто-величина значительного компонента финансирования в составе обязательств по договорам с покупателями составила 870 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 624 миллиона рублей), величина экономии по процентным расходам в составе обязательств по договорам с покупателями составила 1 046 миллионов рублей.

Цена сделки определялась с учетом значительного компонента финансирования, рассчитанного по договорам с покупателями, заключенными в первом полугодии 2020 года, на основе процентных ставок от 8% до 9% (за первое полугодие 2019 года: от 8% до 9%).

Обязанности к исполнению, невыполненные на конец отчетного периода, ожидаются к признанию в выручке в течение следующих трех лет. По состоянию на 30 июля 2020 года авансы, полученные от покупателей и заказчиков, балансовой стоимостью 76 017 миллионов рублей ожидаются к признанию в реализации в течение следующих 12 месяцев (на 31 декабря 2019 года: 81 541 миллион рублей).

В первом полугодии 2020 года из обязательств по договорам с покупателями по состоянию на 1 января 2020 года Группа признала выручку в размере 36 042 миллиона рублей (в первом полугодии 2019 года: 35 630 миллионов рублей).

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

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

млн руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Торговая дебиторская задолженность	25 390	14 611
Обязательства по договорам, в том числе:	(9 775)	(9 322)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(1 795)	(814)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(7 980)	(8 508)

Величина обязанности к исполнению, невыполненная на конец отчетного периода, ожидается к признанию в выручке в течение одного года. По большинству из договоров 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.

В первом полугодии 2020 года из обязательств по договорам по состоянию на 1 января 2020 года Группа признала выручку в размере 4 746 миллионов рублей (в первом полугодии 2019 года: 3 978 миллионов рублей).

8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (пересчитано)
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов (прим. 20)	768	1 136
Процентные доходы	1 918	1 685
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	2 300	-
Прибыль по курсовым разницам, нетто	-	103
Списание кредиторской задолженности	7	17
Неконтролирующая доля участия в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	-	32
Прочие финансовые доходы	307	211
Финансовые доходы	5 300	3 184
Процентные расходы до капитализации в состав запасов**	(7 847)	(4 261)
Капитализированные процентные расходы***	5 803	3 007
Итого процентные расходы после капитализации	(2 044)	(1 254)
Убыток от обесценения финансовых активов	(629)	(61)
Убыток по курсовым разницам, нетто	(39)	-
Неконтролирующая доля участия в прибыли обществ с ограниченной ответственностью Группы	(359)	-
Прочие финансовые расходы	(78)	(93)
Финансовые расходы	(3 149)	(1 408)
Нетто-величина финансовых доходов за отчетный период	2 151	1 776

* В 2020 году 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 отчетном периоде.

** В первом полугодии 2020 года в составе процентных расходов до капитализации в состав запасов учтено 7 350 миллионов рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям (в первом полугодии 2019 года: 3 552 миллиона рублей).

*** Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2020 года составила 8,83% (в первом полугодии 2019 года: 10,2%).

В первом полугодии 2020 года процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 2 948 миллионов рублей (в первом полугодии 2019 года: 1 856 миллионов рублей).

Капитализированные процентные расходы, признанные в первом полугодии 2020 года в составе себестоимости реализации объектов недвижимости, за вычетом восстановления ранее начисленного обесценения по капитализированным процентным расходам, составили 2 881 миллион рублей (в первом полугодии 2019 года: 1 856 миллионов рублей).

В первом полугодии 2020 года общий эффект капитализации процентных расходов на сумму незавершенного строительства составил 3 613 миллионов рублей (в первом полугодии 2019 года: 2 221 миллион рублей).

9 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Расходы на персонал	3 851	3 032
Консультационные и иные услуги	423	613
Исследования и разработки	522	195
Налоги	279	250
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	290	371
Аренда	214	17
Материальные затраты	346	202
Прочие административные расходы	359	313
	6 284	4 993

10 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(471)	(87)
Расходы на благотворительность	(106)	(32)
Прибыль от выбытия основных средств	40	81
Убыток от списания нематериальных активов	(332)	-
Расходы по налогам	(79)	(243)
Результат от продажи и списания прочих активов	(131)	(52)
Прочие (расходы)/доходы, нетто	(230)	266
	(1 309)	(67)

11 Налог на прибыль

Налог на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 24%, и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2020 года (за первое полугодие 2019 года: 24%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (пересчитано)
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(1 570)	(3 609)
Недоначислено в предыдущих периодах	(9)	-
Начисление налогового резерва	-	(668)
	(1 579)	(4 277)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(4 175)	1 960
	(4 175)	1 960
Итого расход по налогу на прибыль	(5 754)	(2 317)

12 Основные средства

млн руб.	2020	2019
Стоимость на 1 января	34 453	26 189
Поступление	1 051	2 846
Поступление из запасов	1 429	311
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса	154	-
Начисление амортизации	(1 573)	(1 126)
Реклассификация в запасы	(14)	-
Выбытие	(290)	(997)
Выбытия дочерних компаний	(39)	-
Стоимость на 30 июня	35 171	27 223

13 Нематериальные активы

млн руб.	2020	2019
Стоимость на 1 января	13 454	1 881
Поступление	394	516
Начисление амортизации	(148)	(194)
Выбытие	(346)	(65)
Стоимость на 30 июня	13 354	2 138

14 Инвестиционная недвижимость

(a) Сверка балансовой стоимости

млн руб.	2020	2019
Стоимость на 1 января	6 626	18 086
Переведено в запасы	-	(11 413)
Выбытие	(226)	(4)
Стоимость на 30 июня	6 400	6 669

(b) 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 2019 года, существенно не изменились.

Для определения справедливой стоимости земельных участков в первом полугодии 2020 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 проанализированы 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. Справедливая стоимость участков, оцененных с помощью сравнительного метода на 30 июня 2020 года, составила 6 400 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 6 626 миллионов рублей). Справедливая стоимость земельных участков не изменилась в связи с изменением экономической ситуации.

Анализ чувствительности

Уменьшение базовой цены продажи для объектов инвестиционной недвижимости, оцениваемых сравнительным методом, на 5% привело бы к уменьшению справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 344 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: уменьшение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости на 331 миллион 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 2020 года	31 декабря 2019 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения	187 497	162 887
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	67 472	74 960
Готовая продукция и товары для перепродажи	24 758	20 523
Сырье и материалы	9 312	7 735
Актив в форме права пользования	6 069	4 862
	295 108	270 967
Обесценение	(2 535)	(3 059)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют расходы на строительство квартир, нежилых помещений и машиномест, затраты на приобретение земельных участков, 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 2020 года Группа купила несколько земельных участков под девелоперские проекты в Москве, Московской области и прочих регионах РФ общей стоимостью 22 610 миллионов рублей в основном посредством приобретения контроля в компаниях, которые ими владеют, а также дополнительно приобрела земельные участки стоимостью 1 640 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, а оставшаяся часть задолженности в размере 4 995 миллионов рублей подлежит погашению в течение следующего года и включена в краткосрочную кредиторскую задолженность за приобретенные земельные участки.

16 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочная		
Дебиторская задолженность по продаже долей дочерних компаний	1 242	1 774
	1 242	1 774
Убыток от обесценения	(38)	(54)
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность	37 305	15 678
Торговая дебиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	12 207	9 731
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	11 718	14 012
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	5 247	6 451
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	10 320	6 322
Дебиторская задолженность по налогам	3 302	6 567
Прочая дебиторская задолженность	6 986	5 369
	87 085	64 130
Убыток от обесценения	(4 166)	(3 503)

17 Аренда

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

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, начисленная в административные расходы	-	(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

18 Результаты тестирования на обесценение нефинансовых активов

В первом полугодии 2020 года Группа проверила нефинансовые активы на возможные признаки обесценения, результаты проверки представлены в таблице ниже:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Убытки от обесценения		
Запасы	(6)	-
Авансы выданные	(417)	(346)
	(423)	(346)
Восстановление убытков от обесценения		
Авансы выданные	307	270
Запасы	-	28
	307	298
	(116)	(48)

а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2020 года и на 30 июня 2019 года и установила, что признаки обесценения отсутствуют.

б) 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. В результате пандемии коронавирусной инфекции графики реализации ряда проектов, включая сроки строительства и темпы продаж, были скорректированы, что нашло отражение в прогнозах движения денежных средств по данным проектам. Руководство компании полагает, что пандемия коронавирусной инфекции не оказала значительного негативного влияния на 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 2020 года;
- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра и темпов строительства аналогичной недвижимости в июне 2020 года;
- При определении возмещаемой величины проектов потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставкам до вычета налогов в среднем в размере 12-14%.

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии был начислен резерв под обесценение запасов в сумме 149 миллионов рублей и резерв в сумме 673 миллиона рублей зачтен в балансовую стоимость запасов в связи с завершением проектов (в первом полугодии 2019 года: восстановлен резерв в сумме 267 миллионов рублей). Кроме того, в себестоимости реализованной продукции было списано 330 миллионов рублей расходов по убыточным проектам (в первом полугодии 2019 года: 735 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 2020 года на 299 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 350 миллионов рублей).

Увеличение ставки дисконтирования на 1 процентный пункт привело бы к дополнительному обесценению незавершенного строительства на 30 июня 2020 года на 39 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 34 миллиона рублей).

с) Нематериальные активы

Группа проанализировала нематериальные активы на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 30 июня 2020 года и на 30 июня 2019 года и установила, что признаки обесценения отсутствуют. Сложившаяся текущая экономическая ситуация не привела к значительному неисполнению бюджета в первом полугодии 2020 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 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства в кассе	1	1
Остатки денежных средств на банковских счетах	77 432	65 862
Денежные средства с ограничением к использованию	618	345
Денежные средства и их эквиваленты	78 051	66 208

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

млн руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Эскроу счета	36 200	16 061

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

По состоянию на 30 июня 2020 года денежные средства в сумме 33 667 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому

контролю (на 31 декабря 2019 года: 24 572 миллиона рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

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

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

- по договору с Банком (информация о Банке раскрыта в примечании 29), заключенному в июне 2017 года, одновременно с продажей собственных глобальных депозитарных расписок, приобретенных на открытом рынке (далее «беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в июне 2017 года») с первоначальным сроком до 29 июня 2020 года и продленного в первом полугодии 2020 года до 29 декабря 2020 года;
- по договору с Банком, заключенному в мае 2018 года, продажи ГДР Банку не происходило (далее «беспоставочный финансовый инструмент, заключенный в мае 2018 года»).

В соответствии с условиями беспоставочных финансовых инструментов, стороны сделки компенсируют разницу между установленной договорами стоимостью акций и рыночной стоимостью акций Группы на дату окончания срока действия договоров с учетом выплаченных промежуточных платежей и дивидендов. В первом полугодии 2020 года изменение стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости, представлена 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 2019 года	5 001	5 376	10 377
Ежеквартальные платежи	596	691	1 287
Изменение справедливой стоимости	486	282	768
Справедливая стоимость на 30 июня 2020 года	6 083	6 349	12 432

Оценка справедливой стоимости беспоставочных финансовых инструментов по состоянию на 30 июня 2020 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
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей	Ключевая ставка ЦБ РФ+2,2%	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,8%
Срок истечения договора	29 декабря 2020 года	31 мая 2021 года
Максимальный срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон	каждые 6 месяцев, но не позднее 31 января 2023 года	
Безрисковая ставка	4,5% (на 31 декабря 2019 года: 5,8%)	4,5% (на 31 декабря 2019 года: 5,9%)
Годовая ставка дисконтирования	6,65% (на 31 декабря 2019 года: 7,8%)	6,82% (на 31 декабря 2019 года: 8,1%)

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 1 002 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 972 миллиона рублей);
- По беспоставочному финансовому инструменту, заключенному в мае 2018 года, на 1 193 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 1 142 миллиона рублей).

21 Капитал

(a) Дивиденды

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

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

(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 2019 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.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочная		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	3 426	8 469
Кредиторская задолженность по договорам подряда	404	348
Авансы полученные прочие	347	495
Прочие обязательства	1 049	495
	5 226	9 807
Краткосрочная		
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	88 684	93 441
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	7 816	8 639
Авансы полученные прочие	10 009	8 954
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	11 884	14 000
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	10 234	10 038
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	8 600	3 019
Кредиторская задолженность по договорам подряда	579	266
Задолженность перед персоналом	7 924	6 382
Прочие налоги к уплате	7 135	9 325
Прочая кредиторская задолженность	7 832	3 505
	160 697	157 569

В состав прочих обязательств долгосрочной кредиторской задолженности включена неконтролирующая доля участия в обществах с ограниченной ответственностью, зарегистрированных на территории Российской Федерации в сумме 982 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 408 миллионов рублей).

В состав авансов, полученных от покупателей и заказчиков, включен остаток непризнанной экономии в составе выручки от реализации недвижимости по договорам эскроу в сумме 1 046 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 285 миллионов рублей)

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

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
млн руб.		
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	31 345	39 850
Необеспеченные банковские кредиты	4 507	17
Проектное финансирование	100 604	62 000
Обеспеченные банковские кредиты	6 666	6 996
Проценты к уплате	2 070	745
	145 192	109 608
Краткосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	12 759	9 902
Необеспеченные банковские кредиты	6	4 508
Проектное финансирование	14 948	13 197
Обеспеченные банковские кредиты	901	1 208
Проценты к уплате	2 013	1 124
	30 627	29 939
	175 819	139 547

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года залогом по проектному финансированию и обеспечением по кредитам выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 897,8 га (на 31 декабря 2019 года: 844,4 га), балансовой стоимостью 58 825 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года: 57 832 миллиона рублей);
- акции/доли дочерних компаний.

Выпуск и погашение облигаций

В марте 2020 года Группа путем досрочной оферты выкупила с рынка облигации на сумму 3 890 миллионов рублей и пролонгировала облигации на сумму 2 475 миллионов рублей до февраля 2022 года со ставкой купона в размере ключевой ставки ЦБ РФ + 1,4%.

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 30 июня 2020 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2019 года в консолидированной финансовой отчетности за 2019 год, за исключением новых кредитов и займов как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	30 июня 2020 года		31 декабря 2019 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	9,75%-10,75%	2020-2021	14 254	14 043	10 932	10 893
Проектное финансирование	руб	10,78%-12,00%	2020-2025	-	-	21 280	21 144
		От ключевой ставки ЦБ РФ+2%					
Проектное финансирование	руб	до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,25%	2021-2024	46 758	46 756	11 500	11 500
Проектное финансирование	руб	переменная*	2023-2027	55 917	54 753	31 660	31 660
Обеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,95%	2026	2 927	2 927	2 964	2 965
Обеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+2,20%	2023-2024	4 641	4 640	5 239	5 239
		От ключевой ставки ЦБ					
Необеспеченные банковские кредиты	руб	РФ+1,45% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,5%	2022	4 500	4 513	4 500	4 525
Облигации	руб	8,25%-11,25%	2021-2024	27 590	27 419	29 175	29 007
Облигации	руб	13,00%	2020	-	-	6 365	6 362
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+0,50%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,4%	2022	2 475	2 472	-	-
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,45%	2021	6 000	5 884	6 000	5 884
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,50%	2023	1 330	1 330	1 500	1 500
				173 392	171 736	138 115	137 678

* переменные эффективные ставки в диапазоне от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией до ставки, равной 9,9%, с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2019 года: переменные эффективные ставки в диапазоне от базовых эффективных ставок от ключевой ставки ЦБ РФ+2% с капитализацией до ставки, равной 9,9%, с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируемых в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу.

24 Неконтролирующая доля участия

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

25 Финансовые инструменты

(a) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости. По состоянию на 30 июня 2020 года справедливая стоимость облигаций, за вычетом выкупленных Группой, превышала балансовую на 1 029 миллионов рублей (на 31 декабря 2019 года превышение составило 1 272 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 2019 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 кредитного рейтинга.

(i) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб.

Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2020	Обесценение на 30 июня 2020	Валовая стоимость на 31 декабря 2019	Обесценение на 31 декабря 2019
A- to A++	28 418	(1)	11 593	(1)
B- to B++	13 931	(181)	7 430	(239)
C- to C++	6 424	(471)	5 331	(315)
D- to D++	19	(4)	-	-
E- to E++	26	(15)	2	(1)
Дефолт	1 286	(1 224)	1 071	(929)
Итого	50 104	(1 896)	25 427	(1 485)

Размер кредитных убытков по задолженности физических лиц или активам по договорам за приобретаемые объекты недвижимости в общей сумме 24 993 миллиона рублей по состоянию на 30 июня 2020 года (на 31 декабря 2019 года: 10 724 миллиона рублей) оценивается как незначительный в связи с тем, что собираемость платежей высокая, а задолженность обеспечивается активом и средствами, аккумулирующимися на счетах эскроу.

(ii) *Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ*

Группа использует матрицу оценочных резервов для оценки ожидаемых кредитных убытков по торговой дебиторской задолженности индивидуально незначительных покупателей, которая включает большое количество остатков в небольших суммах.

	Средне- взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 30 июня 2020	Обесценение на 30 июня 2020	Валовая стоимость на 31 декабря 2019	Обесценение на 31 декабря 2019
тыс. руб.					
Сроком 0-30 дней	3,34%	3 169	(106)	3 779	(108)
Сроком 31-90 дней	3,37%	1 899	(64)	2 017	(58)
Сроком 91-180 дней	3,39%	1 239	(42)	721	(21)
Сроком 180-360 дней	3,39%	1 180	(40)	767	(22)
Сроком более 360 дней	19,95%	2 792	(557)	1 881	(346)
Итого		10 279	(809)	9 165	(555)

(iii) *Прочие инвестиции*

млн руб.

Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2020	Обесценение на 30 июня 2020	Валовая стоимость на 31 декабря 2019	Обесценение на 31 декабря 2019
A- to A++	98	(11)	104	-
B- to B++	397	(16)	16	-
C- to C++	918	(133)	207	(58)
D- to D++	16	(2)	274	(73)
E- to E++	-	-	51	(41)
Дефолт	140	(140)	158	(158)
Итого	1 569	(302)	810	(330)

(iv) *Денежные средства*

Денежные средства и их эквиваленты размещены в банках и финансовых институтах 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.

26 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв по уплате налогов	Резерв по судебным разбирательствам	Итого
На 1 января 2020 года	21 895	345	1 562	2 169	25 971
Дополнительный резерв	9 254	2 856	-	1 393	13 503
Восстановление резервов	(611)	(424)	-	(1 263)	(2 298)
Использованный резерв	(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. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, которые Группа обязана построить по условиям проектов. Величина оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, в результате которых могут измениться параметры проектов, и изменения цен на строительные материалы и рабочую силу.

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов и с внутригрупповыми операциями, включает по состоянию на 30 июня 2020 года резерв по уплате налога на прибыль в сумме 1 562 миллиона рублей (на 31 декабря 2019 года: 1 562 миллиона рублей) с учетом штрафов.

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. По состоянию на 30 июня 2020 года Группа оценила с высокой вероятностью возможность оттоков экономических выгод в размере 2 171 миллион рублей (на 31 декабря 2019 года: 2 169 миллионов рублей).

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 2019 года.

28 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2020 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, которому принадлежит 59,39% обыкновенных акций Компании (на 31 декабря 2019 года: 59,16%).

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в первом полугодии 2020 года, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Заработная плата	497	800
Страховые взносы	83	153
Итого	580	953

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы выданные	289	933
Займы выданные	705	12
Дебиторская задолженность	10	9
Авансы полученные	(3)	(3)
Кредиторская задолженность	(271)	(13)
Итого	730	938

(d) Обороты со связанными сторонами

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Вклад в уставный капитал	(200)
Итого	(200)

29 Операции с государством

(а) Отношения контроля

В июле 2019 года крупный российский банк (далее – «Банк»), подконтрольный государству, приобрел пакет обыкновенных акций Группы, в результате чего стал держателем 23,05% в её акционерном капитале. При этом Банк не принимал 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 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости	12 432	10 377
Авансы выданные	320	767
Дебиторская задолженность	1	25
Кредиты и займы	(106 830)	(60 557)
Проценты к уплате	(2 108)	(967)
Кредиторская задолженность	(22)	-
	(96 207)	(50 355)

Обороты с Банком

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Переоценка беспоставочных финансовых инструментов	768
Процентные доходы	93
Процентные расходы до капитализации	(3 131)
Коммерческие расходы	(382)
Прочие финансовые расходы	(2)
Итого	(2 654)

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 2020 года превысили 1 000 миллион рублей, по оценкам руководства составили как минимум 87,15% от суммы выручки от реализации строительных услуг и порядка 5,87% от затрат на строительство объектов недвижимости. По состоянию на 30 июня 2020 года расчеты с предприятиями, связанными с государством, не превышают 9 300 миллионов рублей от активов и 23 500 миллионов рублей от обязательств Группы (на 31 декабря 2019 года: 2 261 миллион рублей от активов и 12 405 миллионов рублей от обязательств Группы).

30 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты не было.

31 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	23	60 267	64 350
Проектное финансирование	23	115 552	75 197
Минус: денежные средства и их эквиваленты	19	(78 051)	(66 208)
Чистая сумма задолженности		97 768	73 339

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	23	60 267	64 350
Проектное финансирование	23	115 552	75 197
Минус: денежные средства и их эквиваленты	19	(78 051)	(66 208)
Минус: остатки на счетах эскроу	19	(36 200)	(16 061)
Чистая сумма задолженности		61 568	57 278

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Изменения:			
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	15	17 122	28 461
Готовой продукции и товаров для перепродажи	15	4 235	390
Актива в форме права пользования	15, 17	1 207	141
Авансов, выданных поставщикам и подрядчикам	16	(2 294)	3 657
Авансов, выданных по договорам на приобретение земельных участков	16	(1 204)	(382)
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности	22	2 116	11 069
Кредиторской задолженности за приобретение земельных участков и обязательства по договорам долгосрочной аренды	17, 22	(1 681)	152
Резервов на расходы по завершению строительства и резерва по убыточным контрактам	26	(4 588)	403
Исключение влияния капитализации процентных расходов на незавершенное строительство	8	(3 613)	(2 221)
Реклассификация инвестиционной недвижимости	14	-	(11 413)
Перевод из запасов в состав основных средств	12	1 429	311
		12 729	30 568
Себестоимость реализации объектов недвижимости		78 361	71 772
Исключение влияния капитализации процентных расходов на себестоимость	8	(2 881)	(1 856)
Приобретения земельных участков по новым проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	15	(24 250)	(17 257)
Изменения кредиторской задолженности за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования		538	(3 814)
Изменения авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования		1 204	382
Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования		65 701	79 795

Поступления от продаж недвижимости

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Выручка от реализации объектов недвижимости	7	106 967	90 121
Минус: значительный компонент финансирования и величина экономии, учтенные в составе выручки	7	(3 336)	(2 806)
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями	7	(13 338)	(1 797)
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков	7	(5 056)	13 605
Минус: Изменение непризнанной экономии по договорам эскроу в составе кредиторской задолженности	22	(1 046)	-
Поступления от продаж недвижимости		84 191	99 123
Поступление от продаж объектов недвижимости с использованием эскроу счетов	19	20 139	3 044
Поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета		104 330	102 167

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		17 986	9 615
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	1 721	1 320
Плюс: процентные расходы после капитализации	8	2 044	1 254
Плюс: значительный компонент финансирования по договорам с покупателям		1 870	2 313
Минус: процентные доходы	8	(1 918)	(1 685)
Плюс: расход по налогу на прибыль	11	5 754	2 317
EBITDA		27 457	15 134

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

	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
EBITDA		27 457	15 134
Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки	7	(3 336)	(2 570)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	18	116	48
Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	18	479	468
Убыток от обесценения финансовых активов	8	629	61
Восстановление списания кредиторской задолженности	8	(7)	(17)
Убыток/(прибыль) по курсовым разницам, нетто	8	39	(103)
Прибыль от выбытия основных средств	10	(40)	(81)
Прибыль от выбытия дочерних компаний, нетто		(10)	(328)
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	10	471	87
Списание прочих материалов		15	37
Прочие финансовые доходы	8	(307)	(211)
Исключение суммы переоценки беспоставочных финансовых инструментов и финансового обязательства	8	(3 068)	(1 136)
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	8	2 948	1 856
Скорректированная EBITDA		25 386	13 245

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Скорректированная EBITDA	25 386	13 245
Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж	4 012	3 255
Доля приобретения проектов, учтенных по справедливой стоимости, включенная в себестоимость продаж	3 125	3 935
Скорректированная EBITDA без учета стоимости земли	32 523	20 435

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 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	23 621	11 212
Изменения:		
Запасов до приобретения и продажи земельных участков/актива в форме права пользования	4 841	(983)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями и исключая авансы, выданные на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	(24 753)	(15 176)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль	(2 822)	4 032
Резервов	4 611	257
Потоки денежных средств от/(использованных в) 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	5 498	(658)
Налог на прибыль уплаченный	(2 485)	(4 775)
Проценты уплаченные	(4 244)	(3 443)
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	(1 231)	(8 876)
Приобретение земельных участков по новым проектам в собственность и аренду, включая покупку дочерних компаний	(24 250)	(17 257)
Доходы от продажи земельных участков/актива в форме права пользования	66	-
Изменение кредиторской задолженности за приобретение земельных участков/актива в форме права пользования	538	(3 814)
Изменение авансов, выданных на покупку земельных участков/актива в форме права пользования	1 204	382
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности	(23 673)	(29 565)



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

Аktionерам и Совету директоров ПАО «Группа Компаний ПИК»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2020 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Проверяемое лицо: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027739137084.

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за № 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи в реестре аудиторов и аудиторских организаций 12006020351.



ПАО «Группа Компаний ПИК»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Страница 2

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2020 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Прочие сведения

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на странице 36, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.

Фонарева С.Б.

АО «КПМГ»

Москва, Россия

28 августа 2020 года

