

**Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»**  
**Консолидированная промежуточная сокращенная**  
**финансовая отчетность**  
**по состоянию на 30 июня 2018 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	10-37
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	38
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	40

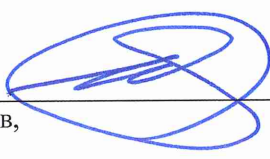
## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

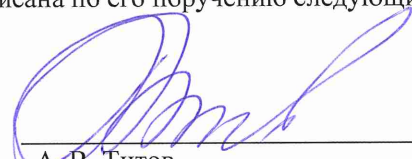
млн руб.	Прим.	30 июня 2018 года (неаудировано)	31 декабря 2017 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	12	24,913	23,524
Нематериальные активы	13	866	779
Инвестиционная собственность	14	18,217	23,690
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия		490	496
Прочие инвестиции		351	395
Дебиторская задолженность		1,461	1,531
Будущие расходы по финансовым инструментам	17	943	-
Отложенные налоговые активы		8,110	7,397
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>55,351</b>	<b>57,812</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	15	196,444	243,783
Прочие инвестиции		626	361
Налог на прибыль к возмещению		2,108	1,160
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями		37,899	29,620
Денежные средства и их эквиваленты		60,223	45,452
Будущие расходы по финансовым инструментам	17	492	-
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>297,792</b>	<b>320,376</b>
<b>Итого активов</b>		<b>353,143</b>	<b>378,188</b>

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	30 июня 2018 года (неаудировано)	31 декабря 2017 года
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал		41,295	41,295
Добавочный капитал		(8,470)	(8,470)
Нераспределенная прибыль		28,080	22,788
<b>Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании</b>		<b>60,905</b>	<b>55,613</b>
Неконтролирующая доля участия		626	535
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>61,531</b>	<b>56,148</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	64,037	44,702
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	17	1,676	997
Кредиторская задолженность		9,190	10,160
Отложенные налоговые обязательства		13,509	13,365
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>88,412</b>	<b>69,224</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	11,563	15,784
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями		174,884	214,912
Резервы	21	15,647	20,544
Налог на прибыль к уплате		1,106	1,576
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>203,200</b>	<b>252,816</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>291,612</b>	<b>322,040</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>353,143</b>	<b>378,188</b>

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 29 августа 2018 года и подписана по его поручению следующими лицами:

  
 С. Э. Гордеев,  
 Президент

  
 А. В. Титов,  
 Вице-президент по экономике и  
 финансам - финансовый директор

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

млн руб.		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)**
	Прим.		
<b>Продолжающаяся деятельность*</b>			
Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		49,496	20,627
Выручка от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		37,565	14,672
Выручка от прочей реализации		3,286	2,399
<b>Выручка, итого</b>	8	<b>90,347</b>	<b>37,698</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		(33,345)	(13,950)
Себестоимость реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		(35,373)	(14,111)
Себестоимость прочей реализации		(3,298)	(2,701)
<b>Себестоимость реализованной продукции, итого</b>		<b>(72,016)</b>	<b>(30,762)</b>
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости		16,151	6,677
Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости в проектах, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при первоначальном признании		2,192	561
Валовый убыток от прочей реализации		(12)	(302)
<b>Валовая прибыль, итого</b>		<b>18,331</b>	<b>6,936</b>
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто		(290)	9
Коммерческие расходы		(2,621)	(2,317)
Административные расходы		(4,315)	(3,846)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	14	16	(416)
Убыток от обесценения, нетто	16	(507)	(516)
Прочие расходы, нетто	10	(1,273)	(1,548)
<b>Прибыль/(убыток) от операционной деятельности</b>		<b>9,341</b>	<b>(1,698)</b>

\* В составе продолжающейся деятельности учтена выручка от реализации объектов недвижимости согласно МСФО (IAS) 18 «Выручка» за 1 полугодие 2017 года. В 1 полугодии 2018 года выручка от реализации недвижимости была признана в соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» (см. прим. 3).

\*\* Вследствие выделения прекращенной деятельности представление сравнительных данных было изменено (см. прим. 7).

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)**
Финансовые доходы	9	2,117	3,812
Финансовые расходы	9	(5,050)	(6,244)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями		(5,987)	-
<b>Убыток от финансовой деятельности</b>		<b>(8,920)</b>	<b>(2,432)</b>
Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)		(7)	(27)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>414</b>	<b>(4,157)</b>
(Расход)/доход по налогу на прибыль	11	(99)	737
<b>Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход от продолжающейся деятельности</b>		<b>315</b>	<b>(3,420)</b>
<b>Прекращенная деятельность</b>			
Прибыль от прекращенной деятельности	7	-	901
<b>Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход</b>		<b>315</b>	<b>(2,519)</b>
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании		76	(2,520)
владельцам неконтролирующих долей участия		239	1
<b>Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход</b>		<b>315</b>	<b>(2,519)</b>
Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию, руб.	18	<b>0.11</b>	<b>(3.97)</b>

\*\* Вследствие выделения прекращенной деятельности представление сравнительных данных было изменено (см. прим. 7).

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании				Неконтролирую- щая доля участия	Итого собственного капитала
млн руб.	Прим.	Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспре- деленная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2017 года</b>		<b>41,295</b>	<b>(8,470)</b>	<b>20,994</b>	<b>53,819</b>	<b>76</b>	<b>53,895</b>
Убыток за отчетный период		-	-	(2,520)	(2,520)	1	(2,519)
<b>Убыток и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2,520)</b>	<b>(2,520)</b>	<b>1</b>	<b>(2,519)</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Выкуп собственных акций	17	-	-	(15,100)	(15,100)	-	(15,100)
Продажа собственных выкупленных акций	17	-	-	15,000	15,000	-	15,000
Признание беспоставочного финансового инструмента	17	-	-	(1,506)	(1,506)	-	(1,506)
Отложенный налог на признанный беспоставочный финансовый инструмент		-	-	283	283	-	283
Дивиденды, объявленные дочерними компаниями владельцам неконтролирующих долей участия		-	-	-	-	(10)	(10)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1,323)</b>	<b>(1,323)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1,333)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2017 года (неаудировано)</b>		<b>41,295</b>	<b>(8,470)</b>	<b>17,151</b>	<b>49,976</b>	<b>67</b>	<b>50,043</b>
<b>Остаток на 1 января 2018 согласно отчетности за предыдущий период*</b>		<b>41,295</b>	<b>(8,470)</b>	<b>22,788</b>	<b>55,613</b>	<b>535</b>	<b>56,148</b>
Влияние первого применения МСФО (IFRS) 15, за вычетом налога	3(a)	-	-	5,645	5,645	64	5,709
Влияние первого применения МСФО (IFRS) 9, за вычетом налога	3(b)	-	-	(429)	(429)	-	(429)
<b>Остаток на 1 января 2018 года (пересчитано)</b>		<b>41,295</b>	<b>(8,470)</b>	<b>28,004</b>	<b>60,829</b>	<b>599</b>	<b>61,428</b>
Прибыль за отчетный период		-	-	76	76	239	315
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>239</b>	<b>315</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>							
Выкуп неконтролирующих долей участия	6	-	-	-	-	(212)	(212)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(212)</b>	<b>(212)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2018 года (неаудировано)</b>		<b>41,295</b>	<b>(8,470)</b>	<b>28,080</b>	<b>60,905</b>	<b>626</b>	<b>61,531</b>

\*Группа применила положения МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 9 с 1 января 2018 года. В соответствии с выбранными методами перехода на указанные стандарты сравнительная информация не пересчитывается (см. прим. 3)

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано, пересчитано)
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
<b>Прибыль/(убыток) за отчетный период</b>		<b>315</b>	<b>(2,519)</b>
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	952	708
Убыток от обесценения нефинансовых активов, в том числе включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто		507	714
Убыток от выбытия основных средств и прочих активов		45	479
(Прибыль)/убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	14	(16)	416
Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний и инвестиционной собственности, нетто		287	(9)
Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль		7	27
Прибыль от прекращенной деятельности, за вычетом налога на прибыль	7	-	(901)
Финансовые доходы	9	(2,117)	(3,812)
Финансовые расходы	9	5,050	6,244
Расход/(доход) по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности	11	99	(737)
		<b>5,129</b>	<b>610</b>
<b>Изменения:</b>			
Запасов		(3,130)	(23,371)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями *		(7,567)	(2,633)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		21,025	46,250
Резерва на расходы по завершению строительства		(5,914)	(688)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>9,543</b>	<b>20,168</b>
Налог на прибыль уплаченный		(3,840)	(3,305)
Проценты уплаченные		(3,651)	(4,763)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>		<b>2,052</b>	<b>12,100</b>

\* В составе изменения дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями, учтены выплаты за покупку земельных участков и прав аренды на земельные участки в размере 3,631 миллион рублей, произведенные в первом полугодии 2018 года (в первом полугодии 2017 года: 574 миллиона рублей).



## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет

### о движении денежных средств

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от выбытия основных средств		66	307
Проценты полученные		1,213	1,594
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(1,959)	(1,095)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	6	(530)	(271)
Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия		-	(229)
Приобретение прочих инвестиций		(94)	-
Прочие приобретения/поступления, нетто		-	3
Поступление от выбытия инвестиционной собственности		40	-
Займы выданные		(316)	(1,560)
Погашение займов выданных		-	1,054
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>		<b>(1,580)</b>	<b>(197)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Выкуп собственных акций		-	(14,541)
Платежи по финансовому инструменту		(949)	-
Получение кредитов		4,500	14,965
Погашение кредитов		(480)	(17,464)
Поступления от размещения долгосрочных облигаций		17,219	18,970
Выкуп облигаций		(5,788)	(6,600)
Платежи по финансовому лизингу		(79)	-
Выкуп неконтролирующих долей участия	6	(124)	-
<b>Чистый поток денежных средств от/(использованных в) финансовой деятельности</b>		<b>14,299</b>	<b>(4,670)</b>
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто		14,771	7,233
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(100)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода		45,452	24,812
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>		<b>60,223</b>	<b>31,945</b>

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

### **1 Общая информация**

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

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

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

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах. В 2018 и 2017 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2018 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74.57%.

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

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

Продолжающийся конфликт на Украине и связанные с ним события привели к пересмотру оценок рисков ведения бизнеса в Российской Федерации в сторону увеличения. Введение экономических санкций в отношении российских граждан и юридических лиц со стороны Европейского Союза, Соединенных Штатов Америки, Японии, Канады, Австралии и других стран, а также ответных санкций, введенных правительством Российской Федерации, привело к увеличению экономической неопределенности, в том числе большей волатильности на рынках капитала, падению курса российского рубля, сокращению объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенному снижению доступности источников долгового финансирования. В частности, некоторые российские компании могут испытывать сложности при получении доступа к международному фондовому рынку и рынку заемного капитала, что может привести к усилению их зависимости от российских государственных банков. Оценить последствия введенных санкций и угрозы введения новых санкций в будущем в долгосрочной перспективе представляется затруднительным.

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

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

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

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Отдельные примечания включены в данную консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность с целью объяснить события и операции, которые являются существенными для понимания изменений в финансовом положении и результатах деятельности Группы с момента последней годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2017 года. Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не включает всю информацию, необходимую для полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 9. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 3.

### **(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 2017 года, за исключением новых важных суждений и основных источников неопределенности, связанных с применением МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 9, информация о которых представлена в Примечании 3.

## **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 2017 года, за исключением разъяснений и изменений, которые являются обязательными при составлении финансовых отчетностей за периоды, начинающиеся с 1 января 2018 года и описаны ниже.

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

Группа применила положения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями», обязательного для применения для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» заменяет ранее действовавшие стандарты МСФО (IAS) 18 «Выручка» и IAS 11 «Договоры на строительство» и соответствующие интерпретации и устанавливает подход к определению, как и когда определять доходы от договоров с клиентами.

Группа получает предоплаты от покупателей и реализует объекты недвижимости, предоставляя рассрочки, поэтому суммы договоров включают значительный компонент финансирования, вызванный влиянием временной стоимости денег с учетом длинного операционного цикла (более

12 месяцев). Временная стоимость денег определяется с учетом ставки дисконтирования, которая бы применялась для отдельной операции финансирования между Группой и покупателем в момент заключения договора.

С 1 января 2017 года реализация объектов недвижимости в многоквартирных жилых комплексах осуществляется в соответствии с новыми требованиями ФЗ №214-ФЗ, по которым застройщик имеет право на получение полной суммы вознаграждения, обещанного по договору в случае, если строительство объекта осуществляется без нарушений условий ДДУ, и в котором покупателю прямо не предоставлено право на односторонний отказ от исполнения договора во внесудебном порядке. По таким ДДУ признание застройщиком выручки осуществляется «с течением времени». По такому же методу будут признаваться договоры купли-продажи объектов недвижимости.

ДДУ, зарегистрированные до 1 января 2017 года Группа относит к расторгимым и признает по ним выручку «в момент времени».

Применение МСФО (IFRS) 15 не оказало влияния на момент признания выручки от реализации прочей продукции и услуг.

На дату первоначального применения стандарта, 1 января 2018 года, Группа рассчитала кумулятивный эффект учла его в составе нераспределенной прибыли. Соответственно, сравнительная информация за 2017 год не пересчитывалась, и раскрывается, как и ранее, в соответствии с требованиями стандартов МСФО (IAS) 18 «Выручка» и МСФО (IAS) 11 «Строительные контракты». Группа решила не применять упрощение практического характера в части значительного компонента финансирования.

Влияние перехода на положения стандарта МСФО (IFRS) 15 представлены в таблице ниже. На консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, какого-либо значительного влияния не было.

Эффект от применения МСФО (IFRS) 15 на 1 января 2018 года практически полностью сформировался в 2017 году.

млн руб.	Влияние применения МСФО (IFRS) 15		
	2017 (до применения МСФО (IFRS) 15)	по состоянию на 1 января 2018 года	2017 (пересчитано)
Выручка	175,134	71,468	246,602
Себестоимость продаж	(146,741)	(57,342)	(204,083)
Значительный компонент финансирования	-	(6,792)	(6,792)
Расход по налогу на прибыль	(423)	(1,625)	(2,048)
<b>Нераспределенная прибыль*</b>	<b>22,359</b>	<b>5,645</b>	<b>28,005</b>
<b>Неконтролирующая доля участия</b>	<b>535</b>	<b>64</b>	<b>599</b>

\* Баланс на 31 декабря 2017 года в размере 22,788 показан за вычетом эффекта от перехода на МСФО (IFRS) 9 в сумме 429 миллионов рублей (за вычетом налога).

**За 6 месяцев, закончившиеся 30 июня 2018 года (неаудировано)**

млн руб.	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Представлено
<b>Продолжающаяся деятельность</b>			
Выручка	32,301	58,046	90,347
Себестоимость продаж	(30,467)	(41,549)	(72,016)
<b>Валовая прибыль, итого</b>	<b>1,834</b>	<b>16,497</b>	<b>18,331</b>
<b>Прибыль/(убыток) от операционной деятельности</b>	<b>(7,156)</b>	<b>16,497</b>	<b>9,341</b>
Значительный компонент финансирования	-	(5,987)	(5,987)
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>	<b>(10,096)</b>	<b>10,510</b>	<b>414</b>
Налог на прибыль*	2,423	(2,522)	(99)
<b>(Убыток)/прибыль и общий совокупный доход от продолжающейся деятельности</b>	<b>(7,673)</b>	<b>7,988</b>	<b>315</b>
<i>Причитающиеся:</i>			
собственникам Компании	(7,680)	7,756	76
владельцам неконтролирующих долей участия	7	232	239

**30 июня 2018 года (неаудировано)**

млн руб.	Суммы без учета влияния перехода на МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Представлено
<b>АКТИВЫ</b>			
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	37,152	2,208	39,360
Запасы	295,683	(99,239)	196,444
<b>Итого активов</b>	<b>332,835</b>	<b>(97,031)</b>	<b>235,804</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ</b>			
Нераспределенная прибыль	14,679	13,401	28,080
Неконтролирующая доля участия	330	296	626
<b>Итого собственного капитала</b>	<b>15,009</b>	<b>13,697</b>	<b>28,706</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	298,566	(114,492)	184,074
Резервы	16,030	(383)	15,647
Отложенные налоговые обязательства*	9,362	4,147	13,509
<b>Итого обязательств</b>	<b>323,958</b>	<b>(110,728)</b>	<b>213,230</b>

\* Группа признает расход по налогу на прибыль, применяя ставку по налогу, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь 2018 год. Консолидированная эффективная ставка Группы за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, составила 24%.

**(b) МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»**

В МСФО (IFRS) 9 изложены требования в отношении признания и оценки финансовых активов, финансовых обязательств и определенных договоров на покупку или продажу нефинансовых объектов. Данный стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка».

Далее представлена информация о новых существенных положениях учетной политики, а также описание характера и влияния изменений в прежней учетной политике.

**(i) Классификация и оценка финансовых активов и финансовых обязательств**

МСФО (IFRS) 9 вводит новый подход к классификации и оценке финансовых активов, отражающий бизнес-модель, используемую для управления этими активами, и характеристики связанных с ними потоков денежных средств. МСФО (IFRS) 9 в значительной степени сохраняет существующие требования МСФО (IAS) 39 в отношении классификации и оценки финансовых обязательств.

Переход на МСФО (IFRS) 9 не оказал существенного влияния на учетную политику Группы в отношении финансовых обязательств и производных финансовых инструментов. Далее рассматривается влияние МСФО (IFRS) 9 на классификацию и оценку финансовых активов.

МСФО (IFRS) 9 устанавливает три основные категории финансовых активов: оцениваемые по амортизированной стоимости, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток взамен установленных в настоящий момент в МСФО (IAS) 39 категорий финансовых активов: удерживаемые до погашения, займы и дебиторская задолженность и имеющиеся в наличии для продажи. Применение новых требований по классификации финансовых активов не оказало значительного влияния на учет торговой дебиторской задолженности, займов и прочих инвестиций.

Финансовые активы признаются как оцениваемые по амортизированной стоимости, если они соответствуют следующим условиям и не были классифицированы по усмотрению Группы как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- они удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором денежных потоков, и
- их договорные условия предусматривают возникновение в установленные сроки денежных потоков, которые представляют собой выплату исключительно основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы.

Все финансовые активы Группы на момент перехода на МСФО (IFRS) 9 были классифицированы как оцениваемые впоследствии по амортизированной стоимости.

**(ii) Обесценение финансовых активов**

Финансовые активы Группы, оцениваемые по амортизированной стоимости, включают дебиторскую задолженность, займы выданные, размещенные депозиты, а также денежные средства и их эквиваленты.

В отношении обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, МСФО (IFRS) 9 вводит модель «ожидаемых кредитных убытков», которая заменяет модель «понесенных кредитных убытков», установленную МСФО (IAS) 39.

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 резервы под обесценение оцениваются одним из следующих двух способов:

- 12-месячные ожидаемые кредитные убытки: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие событий дефолта, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты; и
- ожидаемые кредитные убытки за весь срок: это ожидаемые кредитные убытки, возникающие вследствие всех возможных событий дефолта на протяжении всего ожидаемого срока действия финансового инструмента.

Группа признает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок, по дебиторской задолженности и активам по договору.

При определении степени увеличения кредитного риска с момента первоначального признания Группа использует все разумные и релевантные источники информации, включая качественные и количественные показатели, основанные на прошлом опыте и прогнозные оценки. Группа

пересматривает кредитный рейтинг контрагента в случае, если задолженность просрочена более, чем на 30 дней.

#### **Оценка ожидаемых кредитных убытков**

Расчет ожидаемых кредитных убытков был произведен Группой отдельно для предприятий и физических лиц. Все финансовые активы были разделены на группы в целях дальнейшего анализа уровня и величины риска. Дебиторская задолженность физических лиц в основном включает рассрочки платежей по ДДУ, риск потерь по которым оценивается как низкий, так как имеется обеспечение в виде покупаемого объекта недвижимости. Задолженность юридических лиц была разделена на группы со сходной подверженностью кредитному риску, типом контрагентов и направлением их деятельности. В каждой группе был рассчитан средневзвешенный процент убытков в зависимости от просрочки на основании исторических потерь за последние 3 года. Фактические исторические данные о кредитных убытках были скорректированы, чтобы принять во внимание факт дефолта отдельных контрагентов и различные условия покрытия финансовых активов соответствующими обязательствами Группы.

Ожидаемые кредитные убытки по индивидуально существенным займам выданным и размещенным депозитам рассчитывались исходя из оцененных Группой индивидуальных рейтингов контрагентов, используя имеющуюся финансовую информацию, историю расчетов, сведения из публичных источников и другие доступные данные, на основе которых были определены показатели вероятности наступления дефолта (PD) и ожидаемых потерь при дефолте (LGD) с использованием публичной информации рейтинговых агентств. Применив определенные показатели к соответствующей сумме под риском при дефолте по индивидуальному контрагенту, Группа рассчитала сумму ожидаемых кредитных убытков с учетом фактора дисконтирования. Ожидаемые кредитные убытки по прочим индивидуально несущественным займам рассчитываются в зависимости от их категории качества, присваиваемой ответственным контролером, и средневзвешенными убытками от списаний в данной категории (аналогично дебиторской задолженности).

Группа присваивает дефолт по соответствующему финансовому активу, если оценивает невозможность выплаты полной суммы задолженности как высокую или если выплата задолженности просрочена более, чем на 90 дней.

#### **Представление информации об обесценении**

Убытки от обесценения по дебиторской задолженности (включая затраты по договору) и по прочим финансовым активам представляются в составе «финансовых затрат» аналогично тому, как это делается в соответствии с МСФО (IAS) 39, и не представляются отдельно в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе из соображений существенности.

#### **(iii) Переход на новый стандарт**

Изменения в учетной политике в результате перехода на МСФО (IFRS) 9 были применены ретроспективно с учетом освобождения, позволяющего не пересчитывать сравнительные данные за предыдущие периоды в части требований к классификации и оценке (включая обесценение) финансовых инструментов. Соответственно, данные за сравнительные периоды не пересчитывались. Разницы между прежней балансовой стоимостью финансовых активов и их балансовой стоимостью в соответствии с МСФО (IFRS) 9 признаются в составе нераспределенной прибыли и резервов собственного капитала по состоянию на 1 января 2018 года. Соответственно, информация, представленная за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года, как правило, отражает требования МСФО (IAS) 39, а не МСФО (IFRS) 9. А также определение бизнес-модели, в рамках которой удерживается финансовый актив, было выполнено исходя из фактов и обстоятельств, существовавших на дату первоначального признания.

В таблице ниже приведена общая информация о влиянии, без учета налогов, оказываемом в результате перехода на МСФО (IFRS) 9, на вступительное сальдо:

**Финансовые активы, учитываемые по амортизированной стоимости**

млн руб.	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Оцениваемый средневзвешен ный уровень убытков	Валовая стоимость на 1 января 2018 (до пересчета)	Обесценение на 1 января 2018 согласно МСФО (IAS) 39	Корректировка обесценения на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9	Балансовая стоимость с учетом обесценения на 1 января 2018 согласно МСФО (IFRS) 9
<b>Займы и прочие инвестиции</b>	от А- до А++	0.00%	36	-	-	36
	от Б- до Б++	1.50%	399	-	(6)	393
	от В- до В++	10.00%	30	-	(3)	27
	от Г- до Г++	32.73%	278	-	(91)	187
	Дефолт	100.00%	195	(182)	(13)	-
			<b>938</b>	<b>(182)</b>	<b>(113)</b>	<b>643</b>
<b>Дебиторская задолженность*</b>	от А- до А++	0.00%	909	-	-	909
	от Б- до Б++	0.75%	4,560	-	(34)	4,526
	от В- до В++	12.02%	1,531	-	(184)	1,347
	от Г- до Г++	19.05%	21	-	(4)	17
	от Д- до Д++	80.00%	5	-	(4)	1
	Дефолт	100.00%	1,031	(834)	(197)	-
			<b>8,057</b>	<b>(834)</b>	<b>(423)</b>	<b>6,800</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>			<b>45,452</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>45,452</b>
<b>Признание ожидаемых кредитных убытков в соответствии с МСФО (IFRS) 9</b>					<b>(536)</b>	
<b>Отложенные налоговые активы с ожидаемых кредитных убытков</b>					<b>107</b>	
<b>Влияние применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года</b>					<b>(429)</b>	

\*Авансы выданные, не являющиеся финансовыми активами, не включены.



Совокупное кумулятивное влияние применения МСФО (IFRS) 15 и МСФО (IFRS) 9 показано в следующей таблице:

млн руб.	31 декабря 2017 года (до пересчета)	Влияние применения МСФО (IFRS) 15	Влияние применения МСФО (IFRS) 9	1 января 2018 года (пересчитано)
Долгосрочные прочие инвестиции	395	-	(94)	301
Долгосрочная дебиторская задолженность	1,531	-	(184)	1,347
Отложенные налоговые активы	7,397	-	107	7,504
Запасы	243,783	(56,525)	-	187,258
Краткосрочные прочие инвестиции	361	-	(19)	342
Краткосрочная дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	29,620	3,078	(239)	32,459
Прочие активы	95,101	-	-	95,101
<b>Итого активов</b>	<b>378,188</b>	<b>(53,447)</b>	<b>(429)</b>	<b>324,312</b>
Нераспределенная прибыль	22,788	5,645	(429)	28,004
Неконтролирующая доля участия	-	64	-	64
Отложенные налоговые обязательства	13,365	1,625	-	14,990
Краткосрочная кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	214,912	(61,598)	-	153,314
Резервы	20,544	817	-	21,361
Прочие обязательства и капитал	106,579	-	-	106,579
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>	<b>378,188</b>	<b>(53,447)</b>	<b>(429)</b>	<b>324,312</b>

### Новые стандарты

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу применительно к шести месяцам, закончившимся 30 июня 2018 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Следующие из указанных стандартов и разъяснений потенциально могут оказать существенное влияние на деятельность Группы:

Стандарты	Применимо к годовым отчетным периодам, начинающимся с или позднее
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»	1 января 2019
Разъяснение КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность в отношении расчета налога на прибыль»	1 января 2019

Группа проводит оценку, но еще не определила эффект данных изменений или введения новых стандартов на её финансовое положение или результаты деятельности.

## 4 Операционные сегменты

### (а) Прибыли и убытки сегментов

млн руб.	Девелоперско- риелторский сегмент		Строительный сегмент		Промышленный сегмент		Сегмент Обслуживание и Эксплуатация*		Прочие виды деятельности		Итого	
	6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся		6 месяцев, закончившихся	
	30 июня 2018 г.	30 июня 2017 г.	30 июня 2018 г.	30 июня 2017 г.	30 июня 2018 г.	30 июня 2017 г.	30 июня 2018 г.	30 июня 2017 г.	30 июня 2018 г.	30 июня 2017 г.	30 июня 2018 г.	30 июня 2017 г.
	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)
Выручка от продаж внешним покупателям	87,061	35,299	277	5	430	378	-	4,543	2,579	2,016	<b>90,347</b>	<b>42,241</b>
Выручка от продаж между сегментами	148	1,427	7,080	5,196	2,450	404	-	463	568	934	<b>10,246</b>	<b>8,424</b>
<b>Итого выручка отчетного сегмента</b>	<b>87,209</b>	<b>36,726</b>	<b>7,357</b>	<b>5,201</b>	<b>2,880</b>	<b>782</b>	<b>-</b>	<b>5,006</b>	<b>3,147</b>	<b>2,950</b>	<b>100,593</b>	<b>50,665</b>
<b>Скорректированная валовая прибыль отчетного сегмента**</b>	<b>18,343</b>	<b>7,238</b>	<b>(20)</b>	<b>(41)</b>	<b>(64)</b>	<b>9</b>	<b>-</b>	<b>1,511</b>	<b>72</b>	<b>(270)</b>	<b>18,331</b>	<b>8,447</b>
<b>Скорректированная валовая маржа</b>	<b>21%</b>	<b>21%</b>	<b>(7)%</b>	<b>(820)%</b>	<b>(15)%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>33%</b>	<b>3%</b>	<b>(13)%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>

\* Сегмент «Обслуживание и Эксплуатация» выбыл в декабре 2017 года в связи со стратегическим решением руководства Группы больше сосредоточиться на развитии сферы девелопмента и строительства. Сравнительные показатели отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе были пересчитаны, чтобы представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся деятельности.

\*\* Скорректированная валовая прибыль сегмента «Обслуживание и эксплуатация» включала затраты по оплате труда административного и коммерческого персонала компаний Группы, осуществляющих данных вид деятельности, которые руководство рассматривало неотъемлемым элементом результатов деятельности данного сегмента.

**(b) Информация о географических сегментах**

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

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)
Москва	60,384	16,263
Московская область	27,141	18,741
Прочие регионы России	2,822	2,694
	<b>90,347</b>	<b>37,698</b>

**(c) Сверка показателей выручки, прибыли или убытка отчетных сегментов**

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)
<b>Выручка</b>		
Всего выручка отчетных сегментов	100,593	49,903
Исключение выручки прекращенной деятельности	-	(5,006)
Выручка компаний, реализующих услуги выбывающей группе	-	762
Исключение выручки от продаж между отчетными сегментами	(10,246)	(7,961)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>90,347</b>	<b>37,698</b>
<b>Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения</b>		
Скорректированная валовая прибыль отчетных сегментов	18,331	8,447
Скорректированная валовая прибыль от прекращаемой деятельности	-	(1,511)
<b>Консолидированная валовая прибыль</b>	<b>18,331</b>	<b>6,936</b>
<b>Нераспределяемые суммы</b>		
(Убыток)/прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	(290)	9
Коммерческие расходы	(2,621)	(2,317)
Административные расходы (с учетом корректировок, отнесенных в скорректированную валовую прибыль/(убыток) отчетных сегментов)	(4,315)	(3,846)
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности	16	(416)
Убыток от обесценения, нетто	(507)	(516)
Прочие расходы, нетто	(1,273)	(1,548)
Финансовые доходы	2,117	3,812
Финансовые расходы	(5,050)	(6,244)
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями	(5,987)	-
Доля в убытке, учитываемая методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	(7)	(27)
<b>Консолидированная прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>414</b>	<b>(4,157)</b>

## 5 Сезонный характер деятельности

Большой объем завершения строительства объектов недвижимости и приемки их государственной комиссией, как правило, производится во втором полугодии каждого года.

## 6 Приобретение бизнеса и неконтролирующих долей

### (а) Приобретение дочерних компаний

В мае 2018 года Группа приобрела 100% доли в сетевой компании, оказывающей услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения коммерческим и бытовым потребителям в Московской области за 1,235 миллионов рублей, из которых 617 миллионов рублей были выплачены денежными средствами. Оставшаяся на 30 июня 2018 года задолженность составила 618 миллионов рублей, которые будут оплачены в течение следующего за отчетным полугодия ежемесячными платежами по 103 миллиона рублей. Оценка справедливой стоимости и ее распределение между идентифицируемыми чистыми активами является предварительной и будет завершена позднее.

Эффект от приобретения сетевой компании, оказывающей услуги теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, представлен в таблице ниже:

млн руб.	<b>30 июня 2018 года</b> <b>(неаудировано)</b>
Основные средства	522
Отложенные налоговые активы	1
Запасы	714
Дебиторская задолженность	24
Денежные средства и их эквиваленты	4
Отложенные налоговые обязательства	(16)
Кредиторская задолженность	(14)
<b>Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства</b>	<b>1,235</b>
<b>Общая величина вознаграждения</b>	<b>1,235</b>
Выплаченное вознаграждение	617
Невыплаченное вознаграждение, включенное в состав кредиторской задолженности	618
Приобретенные денежные средства	(4)
<b>Приобретение дочерних компаний, нетто (в составе денежных потоков от инвестиционной деятельности)</b>	<b>530</b>
<b>Изменение запасов (в составе денежных потоков от операционной деятельности)</b>	<b>83</b>

На дату приобретения оценка справедливой стоимости и ее распределение между идентифицированными чистыми активами основывались на следующих предпосылках и методиках анализа:

- Предполагалось, что приобретаемая компания является действующей и будет продолжать свою деятельность в будущем;
- Ставка дисконтирования денежных потоков была установлена в размере 13.3%;
- Прогноз роста тарифов на подключение был принят равным 3.5% в год;
- Стоимость дополнительных мощностей для обеспечения объектов застройки Группы аналогично затратам на присоединение отнесена в стоимость проекта.

С даты приобретения до 30 июня 2018 года существенных операций в приобретенной дочерней компании не было.

**(b) Выкуп неконтролирующих долей участия**

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 26.69% доли в производителе лифтового и электронного оборудования за 84 миллиона рублей, увеличив свою долю до 87.14%, что отражено непосредственно в составе капитала.

В феврале 2018 года Группа приобрела дополнительно 2.50% доли в ведущем российском разработчике систем «Умный дом» за 40 миллионов рублей, увеличив свою долю до 62.15%, что отражено непосредственно в составе капитала.

Общий эффект от выкупа неконтролирующих долей участия за отчетный период составил 212 миллионов рублей и был учтен непосредственно в капитале.

## **7 Прекращенная деятельность**

В связи со стратегическим решением сосредоточиться на развитии своих ключевых компетенций в сфере девелопмента и строительства Группа в декабре 2017 года продала компании, входящие в сегмент «Обслуживание и Эксплуатация». Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, были пересчитаны, чтобы представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся деятельности.

млн руб.	<b>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)</b>
<b>Результаты прекращенной деятельности</b>	
Выручка	4,543
Себестоимость	(3,032)
Административные расходы	(113)
Прочие расходы, нетто	(85)
Финансовые доходы	16
Финансовые расходы	(321)
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>1,008</b>
Налог на прибыль	(107)
<b>Прибыль от прекращенной деятельности</b>	<b>901</b>
 Базовая прибыль на акцию (руб.)	 <b>1.42</b>

## 8 Выручка

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

	Девелоперско- риелторский сегмент		Строительный сегмент		Промышленный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	За 6 месяцев, закончившихся		За 6 месяцев, закончившихся		За 6 месяцев, закончившихся		За 6 месяцев, закончившихся		За 6 месяцев, закончившихся	
	30 июня 2018 года	30 июня 2017 года	30 июня 2018 года	30 июня 2017 года	30 июня 2018 года	30 июня 2017 года	30 июня 2018 года	30 июня 2017 года	30 июня 2018 года	30 июня 2017 года
млн руб.	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)	(неаудиро- вано)
<b>Выручка от реализации жилой недвижимости</b>										
Выручка, признаваемая в момент времени	15,127	32,489	-	-	-	-	-	-	15,127	32,489
Выручка, признаваемая на протяжении времени	64,316	-	-	-	-	-	-	-	64,316	-
<b>Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест</b>										
Выручка, признаваемая в момент времени	1,842	2,810	-	-	-	-	-	-	1,842	2,810
Выручка, признаваемая на протяжении времени	5,776	-	-	-	-	-	-	-	5,776	-
<b>Выручка от реализации прочей продукции и услуг</b>										
Выручка, признаваемая в момент времени	-	-	-	-	430	378	2,579	2,016	3,009	2,394
Выручка, признаваемая на протяжении времени	-	-	277	5	-	-	-	-	277	5
<b>Итого выручка</b>	<b>87,061</b>	<b>35,299</b>	<b>277</b>	<b>5</b>	<b>430</b>	<b>378</b>	<b>2,579</b>	<b>2,016</b>	<b>90,347</b>	<b>37,698</b>

В первом полугодии 2018 года выручка от реализации недвижимости в счет погашения кредиторской задолженности составила 499 миллионов рублей.

**(b) Активы и обязательства по договорам реализации недвижимости**

млн руб.	<b>30 июня 2018 года</b>	<b>31 декабря 2017 года (пересчитано)</b>
Активы по договорам	1,184	1,021
Торговая дебиторская задолженность	1,024	2,057
Обязательства по договорам	(138,743)	(112,387)
— обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(25,077)	(32,265)
— обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(113,666)	(80,122)

Активы по договорам представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей. Обязательства по договорам представляют собой авансовые платежи, полученные от покупателей по договорам долевого участия и начисленные суммы значительного компонента финансирования, отраженные в составе кредиторской задолженности.

Совокупная величина стоимости сделок, относящаяся к обязанностям к исполнению, невыполненным на конец отчетного периода, и ожидающаяся к признанию в выручке в течение следующих трех лет, составит 141,866 миллионов рублей, из них 102,595 миллионов рублей будет признано в выручке в течение следующих 12 месяцев.

В первом полугодии 2018 года в связи с ростом процента выполнения обязательств по договорам с покупателями, заключенным по состоянию на 1 января 2018 года, Группа признала 22,277 миллионов рублей в составе выручки.

## 9 Финансовые доходы и расходы

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)**
<b>млн руб.</b>		
Процентные доходы	1,446	1,804
Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*	-	1,057
Прибыль по курсовым разницам, нетто	180	472
Списание кредиторской задолженности	118	-
Восстановление обесценения финансовых активов	88	-
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	125	-
Прочие финансовые доходы	160	479
<b>Финансовые доходы</b>	<b>2,117</b>	<b>3,812</b>
Процентные расходы	(4,433)	(5,706)
Убыток от обесценения финансовых активов	(393)	(197)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	-	(45)
Восстановление списания кредиторской задолженности	-	(11)
Прочие финансовые расходы	(224)	(285)
<b>Финансовые расходы</b>	<b>(5,050)</b>	<b>(6,244)</b>
<b>Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период</b>	<b>(2,933)</b>	<b>(2,432)</b>

\* В апреле 2017 года Группа заключила новое соглашение, по которому срок оплаты задолженности за покупку в предыдущие периоды одного из земельных участков был продлен, что привело к выбытию прежнего и признанию нового финансового обязательства.

\*\* Вследствие выделения прекращенной деятельности представление сравнительных данных было изменено (см. прим. 7).



## 10 Прочие доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)**
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(748)	(1,169)
Расходы на благотворительность	(256)	(303)
Убыток от выбытия основных средств	(45)	(477)
Расходы по налогам	(344)	(259)
Доход от восстановления резерва по затратам к завершению	-	582
Результат от продажи и списания прочих активов	(79)	49
Прочие доходы, нетто	199	29
	<b>(1,273)</b>	<b>(1,548)</b>

## 11 Налог на прибыль

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (пересчитано)**
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Текущий налог на прибыль за отчетный год	(2,360)	(1,951)
Начисление налогового резерва	63	(650)
	<b>(2,297)</b>	<b>(2,601)</b>
<b>Доход по отложенному налогу на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	2,198	3,338
	<b>2,198</b>	<b>3,338</b>
<b>Итого (расход)/доход по налогу на прибыль от продолжающейся деятельности</b>	<b>(99)</b>	<b>737</b>

\*\* Вследствие выделения прекращенной деятельности представление сравнительных данных было изменено (см. прим. 7).

## 12 Основные средства

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	30 июня 2017 года
<b>Стоимость на 1 января</b>	23,524	23,176
Приобретение	2,065	1,115
Поступление в рамках сделки по приобретению бизнеса (прим. 6)	522	-
Начисление амортизации	(791)	(644)
Выбытие	(407)	(1,225)
Обесценение	-	(48)
<b>Стоимость на 30 июня</b>	<b>24,913</b>	<b>22,374</b>

## 13 Нематериальные активы

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	30 июня 2017 года
<b>Стоимость на 1 января</b>	779	3,113
Приобретение	251	414
Начисление амортизации	(161)	(64)
Выбытие	(3)	(2)
Обесценение	-	(9)
<b>Стоимость на 30 июня</b>	<b>866</b>	<b>3,452</b>

Нематериальные активы на 30 июня 2017 года включают в себя клиентские списки, которые были в конце 2017 года при продаже компаний, входящих в сегмент «Обслуживание и эксплуатация».

## 14 Инвестиционная собственность

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	30 июня 2017 года
<b>Стоимость на 1 января</b>	23,690	26,581
Переведено в запасы	(5,407)	-
Изменение справедливой стоимости	16	(416)
Выбытие	(82)	-
<b>Стоимость на 30 июня</b>	<b>18,217</b>	<b>26,165</b>

Инвестиционная собственность включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Положительное изменение справедливой стоимости отдельных земельных участков за первое полугодие 2018 года согласно отчету независимого оценщика составило 16 миллионов рублей (в первом полугодии 2017 года – отрицательное изменение на 416 миллионов рублей).

Справедливая стоимость инвестиционной собственности основывалась на оценке, произведенной независимыми оценщиками, имеющими соответствующую признанную квалификацию и недавний опыт в оценке собственности. Оценка осуществлялась доходным или сравнительным методом, выбор между которыми зависел от индивидуальных характеристик объекта инвестиционной собственности.

и не поменялся по сравнению с годовым отчетным периодом (2017 год). Допущения, использованные для расчета данных величин по состоянию на 31 декабря 2017 года, существенно не изменились.

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

## 15 Запасы

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	31 декабря 2017 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, по проектам, полученным в ходе сделок по приобретению бизнеса	83,122	117,188
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости	97,667	107,112
Готовая продукция и товары для перепродажи	11,637	16,667
Сырье и материалы	3,988	2,789
Незавершенное строительство	30	27
	<b>196,444</b>	<b>243,783</b>
Сумма уценки	(2,301)	(3,239)

Значительную часть незавершенного строительства и готовой продукции составляют квартиры, нежилые помещения и машиноместа. Стандартный операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов, даже если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается. По состоянию на 30 июня 2018 года запасы балансовой стоимостью 22,355 миллионов рублей по договорам долевого участия, заключенным до 1 января 2017 года, ожидаются к реализации в течение следующих 12 месяцев.

В отчетном периоде Группа купила несколько земельных участков под девелоперские проекты в Московской области общей стоимостью 9,945 миллионов рублей посредством приобретения контроля в компаниях ими владеющих. Данные компании не имели других существенных активов, обязательств и финансовых результатов по состоянию на 30 июня 2018 года. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость незавершенного строительства, предназначенного для продажи.

Оплата была частично произведена денежными средствами, а оставшаяся часть задолженности в размере 618 миллионов рублей подлежит погашению в течение шести месяцев после отчетной даты.

## 16 Убытки от обесценения нефинансовых активов, нетто

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	30 июня 2017 года (пересчитано)
<b>Убытки от обесценения</b>		
Основные средства	-	(48)
Запасы	-	(778)
Авансы выданные	(564)	(80)
	<b>(564)</b>	<b>(906)</b>
<b>Восстановление убытков от обесценения</b>		
Авансы выданные	57	390
	<b>57</b>	<b>390</b>
	<b>(507)</b>	<b>(516)</b>

## **17 Обязательства по беспоставочным финансовым инструментам**

По состоянию на отчетную дату обязательства включают в себя два беспоставочных финансовых инструмента, общая справедливая стоимость которых составила 1,676 миллионов рублей.

В июне 2017 года Группа заключила сделку по продаже собственных глобальных депозитарных расписок (ГДР), в количестве 49 990 198 штук, одному из крупнейших банков в Российской Федерации за 15,000 миллионов рублей. ГДР были приобретены Группой на открытом рынке в марте 2017 года.

Одновременно Группа заключила с банком договор о беспоставочном финансовом инструменте на трехлетний срок, предусматривающий получение Группой прибыли от банка или компенсацию банку величины изменения рыночной цены ГДР на дату прекращения финансового инструмента через три года по сравнению с ценой продажи ГДР. В период действия договора Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи банку, рассчитанные по ставке 11.35% от стоимости продажи ГДР. Справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента при первоначальном признании была отражена в составе собственного капитала, поскольку является элементом стоимости сделки по продаже ГДР банку. При первоначальном признании Группа классифицировала беспоставочный финансовый инструмент в размере 1,418 миллионов рублей как долгосрочный финансовый инструмент, учитываемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в прибыли и убытке. По состоянию на 30 июня 2018 года справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента составила 200 миллионов рублей.

Оценка справедливой стоимости данного беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 30 июня 2018 года была произведена исходя из следующих основных допущений:

- безрисковая ставка для срока, соответствующего оставшемуся сроку действия контракта, начиная с отчетной даты, принята равной 7.39%;
- годовая ставка дисконтирования составила 9.1%.

В мае 2018 года Группа заключила второй договор о беспоставочном финансовом инструменте с тем же банком. Количество акций в договоре составило 60 137 070 штук, а ставка обязательных ежемесячных платежей устанавливалась равной ключевой ставке Центрального Банка Российской Федерации + 2.1%. Выкупа собственных ГДР с открытого рынка с последующей перепродажей банку не происходило. Дополнительно банк заключил форвардные сделки с конечными продавцами (хеджирующими контрагентами) на необходимое количество акций.

Справедливая стоимость беспоставочного финансового инструмента при первоначальном признании была отражена в составе консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении как будущий расход по финансовым инструментам, в виду отсутствия реализации собственных акций банку, а также ввиду классификации беспоставочного финансового инструмента как «синтетического» из-за использования при его оценке ненаблюдаемых исходных данных, например, диапазона стоимости долга Группы.

При первоначальном признании Группа классифицировала этот беспоставочный финансовый инструмент в размере 1,476 миллионов рублей как долгосрочный финансовый инструмент, учитываемый по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в прибыли и убытке. Сумма амортизации капитализированных будущих расходов за отчетный период составила 41 миллион рублей. Так как с момента признания беспоставочного финансового инструмента до отчетной даты существенные изменения его справедливой стоимости отсутствовали, то его балансовая стоимость по состоянию на 30 июня 2018 года составила 1,476 миллионов рублей.

Оценка справедливой стоимости второго беспоставочного финансового инструмента по состоянию на 30 июня 2018 года была произведена исходя из следующих основных допущений:

- безрисковая ставка для срока, соответствующего оставшемуся сроку действия контракта, начиная с отчетной даты, принята равной 7.51%;
- годовая ставка дисконтирования составила 9.3%.

Группа отнесла беспоставочные финансовые инструменты к третьему уровню иерархии справедливой стоимости финансовых инструментов.

## 18 Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

### *Средневзвешенное количество акций (тысяч штук)*

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Выпущено на начало отчетного периода	660,497	660,497
Результат от выкупа собственных акций в 2017 году	-	(26,238)
<b>Средневзвешенное количество акций за период</b>	<b>660,497</b>	<b>634,259</b>

### *Прибыль/(убыток) на акцию*

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Прибыль/(убыток) за период, причитающиеся собственникам Компании, млн руб.	76	(2,520)
Средневзвешенное количество акций за период, закончившийся 30 июня, тысячи акций	660,497	634,259
<b>Базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию, руб.</b>	<b>0.11</b>	<b>(3.97)</b>

## 19 Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	31 декабря 2017 года (пересчитано)
<b>Долгосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	59,533	44,250
Необеспеченные банковские кредиты	4,473	-
Обеспеченные банковские кредиты	-	365
Обязательства по финансовому лизингу	31	87
	<b>64,037</b>	<b>44,702</b>
<b>Краткосрочные</b>		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	9,542	13,434
Обеспеченные банковские кредиты	-	115
Проценты к уплате	1,897	2,105
Обязательства по финансовому лизингу	124	130
	<b>11,563</b>	<b>15,784</b>
	<b>75,600</b>	<b>60,486</b>

По состоянию на 30 июня 2018 года обеспеченных банковских кредитов нет. На 31 декабря 2017 года по банковским кредитам обеспечением выступали права аренды земельных участков общей площадью 52,5 тысяч квадратных метров.

В период с января по июнь 2018 года Группа получила банковский кредит в размере 4,500 миллионов рублей по ставке ключевая ставка ЦБРФ + 1.45%. Денежные средства были направлены на пополнение оборотных средств для погашения займов, в том числе облигационных, привлеченных на открытом рынке.

За период с января по июнь 2018 года Группа погасила банковский кредит на сумму 480 миллионов рублей.

В апреле 2018 года Группа разместила выпуск облигаций на сумму 7,000 миллионов рублей сроком на 10 лет с возможностью досрочного погашения полностью или частично в течение срока обращения по усмотрению эмитента. Ставка купона на первый купонный период установлена в размере 7.75%, начиная со второго по двадцатый включительно — ключевая ставка ЦБРФ + 0.5%. Периодичность выплаты купона — один раз в полгода.

В июне 2018 года Группа разместила два выпуска облигаций объемом 6,000 и 4,000 миллионов рублей сроком на 3 года. Ставка купона для выпуска объемом 6,000 миллионов рублей для первого купонного периода установлена в размере 8.70%, начиная со второго по шестой включительно — ключевая ставка ЦБРФ + 1.45%. Ставка купона для выпуска объемом 4,000 миллиона рублей установлена 8.70%. Периодичность выплаты купона — один раз в полгода.

Следуя стратегии снижения стоимости заемного финансирования, в первом полугодии 2018 года Группа погасила облигации на сумму 5,788 миллиона рублей, том числе 3,877 миллионов рублей было выкуплено путем досрочной оферты, объявленной в апреле 2018 года (в первом полугодии 2017 года было выкуплено облигаций на сумму 6,600 миллионов рублей).

**Сверка изменений обязательств и денежных потоков от финансовой деятельности**

млн руб.	Балансовая стоимость на 31 декабря 2017 года	Получено	Погашено	Начисление процентов	Эффект учета транзакционных издержек	Балансовая стоимость на 30 июня 2018 года
<b>Долгосрочные заимствования</b>	<b>44,702</b>	<b>21,719</b>	<b>(2,317)</b>	-	(67)	<b>64,037</b>
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	44,250	17,219	(1,896)	-	(40)	59,533
Необеспеченные банковские кредиты	-	4,500	-	-	(27)	4,473
Обеспеченные банковские кредиты	365	-	(365)	-	-	-
Обязательства по финансовому лизингу	87	-	(56)	-	-	31
<b>Краткосрочные заимствования</b>	<b>15,784</b>	-	<b>(7,872)</b>	<b>3,651</b>	-	<b>11,563</b>
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	13,434	-	(3,892)	-	-	9,542
Обеспеченные банковские кредиты	115	-	(115)	-	-	-
Проценты к уплате	2,105	-	(3,842)	3,634	-	1,897
Обязательства по финансовому лизингу	130	-	(23)	17	-	124
<b>Итого обязательств, обусловленных финансовой деятельностью</b>	<b>60,486</b>	<b>21,719</b>	<b>(10,189)</b>	<b>3,651</b>	<b>(67)</b>	<b>75,600</b>

Платежи по беспоставочным финансовым инструментам, отраженные в составе денежных потоков от финансовой деятельности, составили 949 миллионов рублей за отчетный период (см. прим. 17).

## 20 Финансовые инструменты

### (а) Справедливая и балансовая стоимость

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

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

По состоянию на 30 июня 2018 года и 31 декабря 2017 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2018 года справедливая стоимость облигаций (за вычетом выкупленных Группой) превышала балансовую на 1,738 миллионов рублей (на 31 декабря 2017 года превышение составило 1,333 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, представленными в таблице ниже. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

Изменения в резерве под обесценение (ожидаемых кредитных убытках) в отношении финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, в течение отчетного периода было представлено следующим образом:

	Прим.	Прочие инвестиции	Дебиторская задолжен- ность	Итого
<b>Сумма до корректировки в соответствии с МСФО (IFRS) 9</b>	3(b)	<b>182</b>	<b>834</b>	<b>1,016</b>
Корректировка в соответствии с МСФО (IFRS) 9	3(b)	113	423	536
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января 2018 года</b>	3(b)	<b>295</b>	<b>1,257</b>	<b>1,552</b>
Увеличение суммы ожидаемых кредитных убытков за отчетный период, нетто		67	238	305
Прочие изменения резерва		-	20	20
<b>Сумма резерва под обесценение по состоянию на 30 июня 2018 года</b>		<b>362</b>	<b>1,515</b>	<b>1,877</b>



## 21 Резервы

млн руб.	Резерв на завершение строительства	Резерв по убыточным контрактам	Резерв под выкуп земельных участков	Резерв по уплате налогов	Итого
<b>На 1 января 2018 года</b>	<b>18,144</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,400</b>	<b>20,544</b>
Сумма начисленных в отчетном периоде резервов	160	350	1,078	200	1,788
Сумма использованных в отчетном периоде резервов	(5,294)	(159)	(705)	-	(6,158)
Эффект от первого применения МСФО (IFRS) 15	(2,953)	538	1,889	-	(526)
<b>На 30 июня 2018 года (неаудировано)</b>	<b>10,057</b>	<b>729</b>	<b>2,262</b>	<b>2,600</b>	<b>15,647</b>

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, прочего, которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Величина оценки зависит от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу. В текущем периоде в связи с применением МСФО (IFRS) 15 резервы на завершение строительства создаются только по расторгжимым договорам с покупателями объектов недвижимости. Резерв под выкуп земельных участков включает в себя сумму, которую Группе необходимо потратить на завершение сделок по приобретению земельных участков по текущим проектам, продажи в которых уже открыты.

## 22 Условные обязательства

За исключением указанного ниже, суммы условных обязательств Группы в части 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 2017 года.

### *Судебные разбирательства*

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров на поставку и оказание услуг. По состоянию на 30 июня 2018 года Группа создала резерв в отношении судебных разбирательств, по которым с высокой вероятностью будут произведены выплаты, на сумму 1,086 миллионов рублей. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму резерва, отраженную в составе кредиторской задолженности. По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

### *Налоговые условные обязательства*

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Также с 1 января 2015 года были введены изменения, направленные на регулирование налоговых последствий сделок с иностранными компаниями и их деятельности, такие как концепция бенефициарного владения доходами, налогообложение контролируемых иностранных компаний, правила определения налогового резидентства и др. Потенциально данные изменения могут оказать существенное влияние на налоговую позицию Группы и создать дополнительные налоговые риски в будущем. Данное законодательство и практика его применения продолжает развиваться, и влияние законодательных изменений должно рассматриваться на основе фактических обстоятельств.

Указанные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений налоговыми и судебными органами, особенно в связи с проведенной реформой высших судебных органов, отвечающих за разрешение налоговых споров, может быть иной и, в случае, если налоговые органы смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность.

Кроме того, Группа приобретает работы, услуги, сырье и материалы у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета. Вместе с тем, с учетом существующей практики налоговых органов, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий к поставщикам, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате, несмотря на то, что главную ответственность за полноту и своевременность налоговых платежей несет руководство этих поставщиков. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с данными поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению степени величины нарушения налогового законодательства.

## 23 Операции со связанными сторонами

### (a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2018 года конечный контроль над Компанией осуществляет господин С.Э. Гордеев, доля контроля в Группе которого составляет 74.57%.

### (b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников в первом полугодии 2018 года составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Заработная плата и премии	898	392
Страховые взносы	101	73
<b>Итого</b>	<b>999</b>	<b>465</b>

### (c) Операции со связанными сторонами

#### *Балансовые остатки со связанными сторонами*

млн руб.	30 июня 2018 года (неаудировано)	31 декабря 2017 года
Займы выданные	367	155
Авансы выданные	254	26
Дебиторская задолженность	285	3
Авансы полученные	(68)	(61)
Кредиторская задолженность	(428)	(339)
<b>Итого</b>	<b>410</b>	<b>(216)</b>

В первом полугодии 2018 года зависимым компаниям было выдано два новых займа на сумму 200 миллионов рублей.

В первом полугодии 2018 года начисленные проценты по займам, выданным в пользу зависимых компаний, составили 13 миллионов рублей (в первом полугодии 2017 года: 44 миллиона рублей).

### (d) Прочие операции со связанными сторонами

В первом полугодии 2018 года исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 4 миллионов рублей (в первом полугодии 2017 года - на сумму 55 миллионов рублей).

## 24 События после отчетной даты

В августе 2018 года Группа произвела полное досрочное погашение трех выпусков облигаций в размере 9,340 миллионов рублей.

24 августа 2018 года собрание акционеров Группы утвердило выплату дивидендов в сумме 15,000 миллионов рублей.

## 25 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### *Чистый долг:*

млн руб.	Прим.	30 июня 2018 года (неаудировано)	31 декабря 2017 года
Кредиты и займы, краткосрочные	19	11,563	15,784
Плюс: кредиты и займы, долгосрочные	19	64,037	44,702
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(60,223)	(45,452)
<b>Чистая сумма задолженности</b>		<b>15,377</b>	<b>15,034</b>

### *Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение инвестиционных прав*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
<b>Изменения:</b>			
Незавершенного строительства, предназначенного для продажи	15	13,014	20,975
Готовой продукции и товаров для перепродажи	15	(5,030)	1,474
Авансов, выданных по договорам на приобретение дочерних компаний и инвестиционных прав		5,599	2,542
Кредиторской задолженности по строительным работам и прочей торговой кредиторской задолженности		3,821	1,685
Кредиторской задолженности за приобретение инвестиционных прав		19	163
Резервов на расходы по завершению строительства		5,097	743
		<b>22,520</b>	<b>27,582</b>
Себестоимость реализации объектов недвижимости		68,718	28,061
Приобретение инвестиционных прав и земельных участков		(16,476)	(2,227)
<b>Затраты на девелопмент за исключением денежных средств, уплаченных за приобретение инвестиционных прав</b>		<b>74,762</b>	<b>53,416</b>

### *Поступления от продаж недвижимости*

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Изменение авансов, полученных от покупателей и заказчиков		23,180	54,382
Выручка от реализации объектов недвижимости		87,061	35,299
Изменение дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		870	-
<b>Поступления от продажи недвижимости</b>		<b>111,111</b>	<b>89,681</b>

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Прибыль/(убыток) и общий совокупный доход за год		315	(2,519)
Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов	12, 13	952	708
Плюс: процентные расходы	9	4,433	5,706
Плюс: значительный компонент финансирования по договорам с покупателям		5,987	-
Минус: процентные доходы	9	(1,446)	(1,804)
Плюс: расход/(доход) по налогу на прибыль с учетом налога на прибыль по прекращенной деятельности	11	99	(737)
<b>EBITDA</b>		<b>10,340</b>	<b>1,354</b>

\*\*\*\*\*

## Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Прим.		10,340	1,354
	<b>EBITDA</b>		
	Минус: значительный компонент финансирования, учтенный в составе выручки	(1,540)	-
	Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	507	516
	Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	(16)	416
	Доход от выгодного приобретения дочерних компаний	-	-
	Убыток от обесценения финансовых активов	393	197
	Восстановление списания кредиторской задолженности	-	11
	Прибыль по курсовым разницам, нетто	(180)	(472)
	Убыток от выбытия основных средств	45	479
	Убыток/(прибыль) от выбытия дочерних компаний, инвестиционных прав и инвестиционной собственности, нетто	290	(9)
	Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	748	1,169
	Списание прочих материалов	19	48
	Прочие финансовые доходы	(160)	(27)
	Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту	-	(1,057)
	<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>10,446</b>	<b>2,625</b>

### 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 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Скорректированная EBITDA	10,446	2,625
Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж	3,600	775
Доля приобретения проектов, учтенных по справедливой стоимости, включенная в себестоимость продаж	5,028	2,165
<b>Скорректированная EBITDA без учета стоимости земли</b>	<b>19,074</b>	<b>5,565</b>

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года (неаудировано)	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2017 года (неаудировано)
Денежные потоки от операционной деятельности до изменения запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и резерва на завершения строительства	5,129	610
<b>Изменения:</b>		
Запасов до приобретения и продажи инвестиционных прав и земельных участков	9,804	(21,144)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателей и исключая авансы, выданные на покупку инвестиционных прав и земельных участков	(3,936)	(2,059)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателей	21,025	46,250
Резерва на завершение строительства	(5,914)	(688)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов и до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав</b>	<b>26,108</b>	<b>22,969</b>
Налог на прибыль уплаченный	(3,840)	(3,305)
Проценты уплаченные	(3,651)	(4,763)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности до расходов на приобретение и доходов от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансов, выданных на покупку инвестиционных прав</b>	<b>18,617</b>	<b>14,901</b>
Расходы на приобретение инвестиционных прав и земельных участков	(12,845)	(2,227)
Доходы от продажи инвестиционных прав и земельных участков	(89)	-
Авансы, выданные на покупку инвестиционных прав	(3,631)	(574)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>2,052</b>	<b>12,100</b>



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

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

Акционерам и Совету директоров ПАО «Группа Компаний ПИК»

### **Вступление**

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ПАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и ее дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2018 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.

Аудируемое лицо: ПАО «Группа Компаний ПИК»

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 1027739137084

Москва, Россия

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за  
№ 1027700125628

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





**ПАО «Группа Компаний ПИК»**

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

Страница 2

**Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2018 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

**Прочие сведения**

Дополнительная информация, прилагаемая к данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на страницах 38-39, представлена исключительно для удобства пользователей и не является частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КРМГ»

Москва, Россия

29 августа 2018 года