

**Публичное акционерное общество «Группа Компаний ПИК»  
Консолидированная промежуточная сокращенная  
финансовая отчетность (неаудированная)  
по состоянию на 30 июня 2017 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                       | 4    |
| Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале                                              | 5    |
| Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств                                           | 6    |
| Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности                                          | 7-20 |
| Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО                                                         | 21   |
| Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности | 22   |

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении

| млн руб.                                                                                                      | Прим. | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 31 декабря 2016 г. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------|--------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                                                                 |       |                                   |                    |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                                                    |       |                                   |                    |
| Основные средства                                                                                             | 10    | 22,374                            | 23,176             |
| Нематериальные активы                                                                                         | 11    | 3,452                             | 3,113              |
| Инвестиционная собственность                                                                                  | 12    | 26,165                            | 26,581             |
| Инвестиции, учитываемые методом долевого участия                                                              |       | 496                               | 289                |
| Прочие инвестиции                                                                                             |       | 897                               | 1,913              |
| Отложенные налоговые активы                                                                                   |       | 9,227                             | 7,079              |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                                                             |       | <b>62,611</b>                     | <b>62,151</b>      |
| <b>Оборотные активы</b>                                                                                       |       |                                   |                    |
| Запасы                                                                                                        | 13    | 276,070                           | 253,644            |
| Прочие инвестиции                                                                                             |       | 738                               | 409                |
| Налог на прибыль к возмещению                                                                                 |       | 1,185                             | 572                |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                                                                   |       | 34,614                            | 15,896             |
| Денежные средства и их эквиваленты                                                                            |       | 31,945                            | 24,812             |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                                                                |       | <b>344,552</b>                    | <b>295,333</b>     |
| <b>Всего активов</b>                                                                                          |       | <b>407,163</b>                    | <b>357,484</b>     |
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                                                    |       |                                   |                    |
| <b>Собственный капитал</b>                                                                                    |       |                                   |                    |
| Уставный капитал                                                                                              |       | 41,295                            | 41,295             |
| Добавочный капитал                                                                                            |       | (8,470)                           | (8,470)            |
| Собственные выкупленные акции                                                                                 | 15    | (15,100)                          | -                  |
| Резерв по передаче собственных выкупленных акций                                                              | 15    | 13,865                            | -                  |
| Нераспределенная прибыль                                                                                      |       | 19,878                            | 22,398             |
| <b>Итого собственного капитала, принадлежащего<br/>собственникам Компании</b>                                 |       | <b>51,468</b>                     | <b>55,223</b>      |
| Неконтролирующая доля участия                                                                                 |       | 67                                | 76                 |
| <b>Всего собственного капитала</b>                                                                            |       | <b>51,535</b>                     | <b>55,299</b>      |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                                                             |       |                                   |                    |
| Кредиты и займы                                                                                               | 16    | 68,169                            | 55,111             |
| Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой<br>стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке | 15    | 1,418                             | -                  |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                  |       | 9,493                             | 9,752              |
| Отложенные налоговые обязательства                                                                            |       | 14,952                            | 16,413             |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>                                                                        |       | <b>94,032</b>                     | <b>81,276</b>      |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                                                            |       |                                   |                    |
| Кредиты и займы                                                                                               | 16    | 7,398                             | 10,420             |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                                                                  |       | 240,395                           | 195,930            |
| Резервы                                                                                                       |       | 13,468                            | 13,559             |
| Налог на прибыль к уплате                                                                                     |       | 335                               | 1,000              |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                                                                       |       | <b>261,596</b>                    | <b>220,909</b>     |
| <b>Всего обязательств</b>                                                                                     |       | <b>355,628</b>                    | <b>302,185</b>     |
| <b>Всего собственного капитала и обязательств</b>                                                             |       | <b>407,163</b>                    | <b>357,484</b>     |

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 29 августа 2017 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.                                                                                                                                                                   | Прим. | За 6 месяцев,<br>закончившихся<br>30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | За 6 месяцев,<br>закончившихся<br>30 июня 2016 г.<br>(пересмотрено,<br>неаудировано) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Выручка от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости                                                                                            |       | 20,627                                                              | 15,744                                                                               |
| Выручка от реализации объектов недвижимости, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при их первоначальном признании         |       | 14,672                                                              | -                                                                                    |
| Выручка от прочей реализации                                                                                                                                               |       | 6,180                                                               | 3,170                                                                                |
| <b>Выручка, всего</b>                                                                                                                                                      |       | <b>41,479</b>                                                       | <b>18,914</b>                                                                        |
| Себестоимость реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости                                                                                         |       | (13,950)                                                            | (10,771)                                                                             |
| Себестоимость реализации объектов недвижимости, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при их первоначальном признании      |       | (14,111)                                                            | -                                                                                    |
| Себестоимость прочей реализации                                                                                                                                            |       | (4,547)                                                             | (2,620)                                                                              |
| <b>Себестоимость реализованной продукции, всего</b>                                                                                                                        |       | <b>(32,608)</b>                                                     | <b>(13,391)</b>                                                                      |
| Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, учтенных по исторической стоимости                                                                                    |       | 6,677                                                               | 4,973                                                                                |
| Валовая прибыль от реализации объектов недвижимости, полученных в ходе сделок по приобретению бизнеса и учтенных по справедливой стоимости при их первоначальном признании |       | 561                                                                 | -                                                                                    |
| Валовая прибыль от прочей реализации                                                                                                                                       |       | 1,633                                                               | 550                                                                                  |
| <b>Валовая прибыль, всего</b>                                                                                                                                              |       | <b>8,871</b>                                                        | <b>5,523</b>                                                                         |
| Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав, нетто                                                                                                          |       | 9                                                                   | 35                                                                                   |
| Коммерческие расходы                                                                                                                                                       |       | (2,317)                                                             | (1,334)                                                                              |
| Административные расходы                                                                                                                                                   |       | (4,383)                                                             | (1,425)                                                                              |
| Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности                                                                                                    | 12    | (416)                                                               | -                                                                                    |
| Убыток от обесценения, нетто                                                                                                                                               | 14    | (525)                                                               | (161)                                                                                |
| Прочие расходы, нетто                                                                                                                                                      | 8     | (1,624)                                                             | (451)                                                                                |
| <b>(Убыток)/прибыль от операционной деятельности</b>                                                                                                                       |       | <b>(385)</b>                                                        | <b>2,187</b>                                                                         |
| Финансовые доходы                                                                                                                                                          | 7     | 3,376                                                               | 1,084                                                                                |
| Финансовые расходы                                                                                                                                                         | 7     | (6,113)                                                             | (1,311)                                                                              |
| <b>Убыток от финансовой деятельности</b>                                                                                                                                   |       | <b>(2,737)</b>                                                      | <b>(227)</b>                                                                         |
| Доля в убытке объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)                                                                     |       | (27)                                                                | -                                                                                    |
| <b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>                                                                                                                                 |       | <b>(3,149)</b>                                                      | <b>1,960</b>                                                                         |
| Доход/(расход) по налогу на прибыль                                                                                                                                        | 9     | 630                                                                 | (293)                                                                                |
| <b>(Убыток)/прибыль и общий совокупный доход за период</b>                                                                                                                 |       | <b>(2,519)</b>                                                      | <b>1,667</b>                                                                         |
| <i>Причитающиеся:</i>                                                                                                                                                      |       |                                                                     |                                                                                      |
| собственникам Компании                                                                                                                                                     |       | (2,520)                                                             | 1,309                                                                                |
| владельцам неконтролирующих долей участия                                                                                                                                  |       | 1                                                                   | 358                                                                                  |
| <b>(Убыток)/прибыль и общий совокупный доход за период</b>                                                                                                                 |       | <b>(2,519)</b>                                                      | <b>1,667</b>                                                                         |
| Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию, руб.                                                                                                                     | 15    | <b>(3.97)</b>                                                       | <b>1.98</b>                                                                          |

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в капитале

| млн руб.                                                                                                | Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании |                               |                                                  |                    |                          |                 | Неконтролирующая доля участия | Итого собственного капитала |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                         | Уставный капитал                                          | Собственные выкупленные акции | Резерв по передаче собственных выкупленных акций | Добавочный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого           |                               |                             |
| <b>Остаток на 1 января 2016 года (пересчитанный)</b>                                                    | <b>41,295</b>                                             | -                             | -                                                | <b>(8,470)</b>     | <b>3,030</b>             | <b>35,855</b>   | <b>808</b>                    | <b>36,663</b>               |
| Прибыль и общий совокупный доход за период (неаудировано)                                               | -                                                         | -                             | -                                                | -                  | 1,309                    | <b>1,309</b>    | 358                           | <b>1,667</b>                |
| Выбытие дочерних организаций, нетто (неаудировано)                                                      | -                                                         | -                             | -                                                | -                  | -                        | -               | 15                            | <b>15</b>                   |
| <b>Остаток на 30 июня 2016 года (неаудировано)</b>                                                      | <b>41,295</b>                                             | -                             | -                                                | <b>(8,470)</b>     | <b>4,339</b>             | <b>37,164</b>   | <b>1,181</b>                  | <b>38,345</b>               |
| <b>Остаток на 1 января 2017 года</b>                                                                    | <b>41,295</b>                                             | -                             | -                                                | <b>(8,470)</b>     | <b>22,398</b>            | <b>55,223</b>   | <b>76</b>                     | <b>55,299</b>               |
| Прибыль и общий совокупный доход за период (неаудировано, прим. 15)                                     | -                                                         | -                             | -                                                | -                  | (2,520)                  | <b>(2,520)</b>  | 1                             | <b>(2,519)</b>              |
| Выкуп собственных акций (неаудировано)                                                                  | -                                                         | (15,100)                      | -                                                | -                  | -                        | <b>(15,100)</b> | -                             | <b>(15,100)</b>             |
| Продажа собственных выкупленных акций (неаудировано, прим. 15)                                          | -                                                         | -                             | 15,000                                           | -                  | -                        | <b>15,000</b>   | -                             | <b>15,000</b>               |
| Признание беспоставочного финансового инструмента (неаудировано, прим. 15)                              | -                                                         | -                             | (1,418)                                          | -                  | -                        | <b>(1,418)</b>  | -                             | <b>(1,418)</b>              |
| Отложенный налог на признанный беспоставочный финансовый инструмент (неаудировано, прим. 15)            | -                                                         | -                             | 283                                              | -                  | -                        | <b>283</b>      | -                             | <b>283</b>                  |
| Дивиденды, объявленные дочерними предприятиями владельцам неконтролирующих долей участия (неаудировано) | -                                                         | -                             | -                                                | -                  | -                        | -               | (10)                          | <b>(10)</b>                 |
| <b>Остаток на 30 июня 2017 года (неаудировано)</b>                                                      | <b>41,295</b>                                             | <b>(15,100)</b>               | <b>13,865</b>                                    | <b>(8,470)</b>     | <b>19,878</b>            | <b>51,468</b>   | <b>67</b>                     | <b>51,535</b>               |

## Консолидированный промежуточный сокращенный отчет

### о движении денежных средств

млн руб.

|                                                                                                                   | За 6 месяцев,<br>закончившихся 30<br>июня 2017 г.<br>(неаудировано) | За 6 месяцев,<br>закончившихся 30<br>июня 2016 г.<br>(неаудировано) |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                  |                                                                     |                                                                     |
| <b>(Убыток)/прибыль за период</b>                                                                                 | <b>(2,519)</b>                                                      | <b>1,667</b>                                                        |
| <i>Корректировки:</i>                                                                                             |                                                                     |                                                                     |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов                                                             | 708                                                                 | 586                                                                 |
| Убыток от обесценения нефинансовых активов, в том числе включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто | 714                                                                 | 200                                                                 |
| Убыток от выбытия основных средств                                                                                | 479                                                                 | 57                                                                  |
| Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности                                           | 416                                                                 | -                                                                   |
| Прибыль от выбытия дочерних компаний и инвестиционных прав, нетто                                                 | (9)                                                                 | (35)                                                                |
| Доля в убытке объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)        | 27                                                                  | -                                                                   |
| Финансовые доходы                                                                                                 | (3,376)                                                             | (1,084)                                                             |
| Финансовые расходы                                                                                                | 6,113                                                               | 1,311                                                               |
| (Доход)/расход по налогу на прибыль                                                                               | (630)                                                               | 293                                                                 |
| <b>Изменения:</b>                                                                                                 | <b>1,923</b>                                                        | <b>2,995</b>                                                        |
| Запасов                                                                                                           | (23,371)                                                            | (20,459)                                                            |
| Торговой и прочей дебиторской задолженности                                                                       | (2,633)                                                             | 2,590                                                               |
| Торговой и прочей кредиторской задолженности                                                                      | 44,937                                                              | 20,665                                                              |
| Резерва на расходы по завершению строительства                                                                    | (688)                                                               | (1,544)                                                             |
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>               | <b>20,168</b>                                                       | <b>4,247</b>                                                        |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                                       | (3,305)                                                             | (1,274)                                                             |
| Проценты уплаченные                                                                                               | (4,763)                                                             | (932)                                                               |
| <b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>                                                 | <b>12,100</b>                                                       | <b>2,041</b>                                                        |
| <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                |                                                                     |                                                                     |
| Поступления от выбытия основных средств                                                                           | 307                                                                 | 266                                                                 |
| Проценты полученные                                                                                               | 1,594                                                               | 1,021                                                               |
| Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов                                                     | (1,095)                                                             | (321)                                                               |
| Приобретение объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия                                            | (229)                                                               | -                                                                   |
| Приобретение дочерних предприятий, за вычетом приобретенных денежных средств                                      | (271)                                                               | -                                                                   |
| Приобретение прочих инвестиций                                                                                    | -                                                                   | (156)                                                               |
| Прочие приобретения/поступления, нетто                                                                            | 3                                                                   | (13)                                                                |
| Займы выданные                                                                                                    | (1,560)                                                             | -                                                                   |
| Погашение займов выданных                                                                                         | 1,054                                                               | -                                                                   |
| <b>Чистый поток денежных средств, (использованных в)/ от инвестиционной деятельности</b>                          | <b>(197)</b>                                                        | <b>797</b>                                                          |
| <b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                    |                                                                     |                                                                     |
| Выкуп собственных акций                                                                                           | (14,541)                                                            | -                                                                   |
| Получение кредитов                                                                                                | 14,965                                                              | 2,020                                                               |
| Погашение кредитов                                                                                                | (17,464)                                                            | (2,020)                                                             |
| Поступления от размещения долгосрочных облигаций                                                                  | 18,970                                                              | -                                                                   |
| Выкуп долгосрочных облигаций                                                                                      | (6,600)                                                             | -                                                                   |
| Выкуп неконтролирующих долей участия                                                                              | -                                                                   | (6)                                                                 |
| <b>Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>                                    | <b>(4,670)</b>                                                      | <b>(6)</b>                                                          |
| Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто                                                              | 7,233                                                               | 2,832                                                               |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты                                           | (100)                                                               | (42)                                                                |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года                                                                 | 24,812                                                              | 17,022                                                              |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>                                                        | <b>31,945</b>                                                       | <b>19,812</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, а также оказание услуг по техническому обслуживанию объектов недвижимости. В 2017 и 2016 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

#### **(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 Международным стандартам финансовой отчетности**

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (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 2016 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»).

### **(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 2016 года.

## **3 Основные положения учетной политики**

В данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группой были применены те же принципы учетной политики, которые были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, за исключением разъяснений и изменений, которые являются обязательными при составлении финансовых отчетностей за периоды, начинающиеся с 1 января 2017 года.

| <b>Стандарты</b>                                                                       | <b>Применимо к годовым отчетным периодам, начинающимся с или позднее</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| МСФО (IAS) 7 (с изменениями) «Отчет о движении денежных средств»                       | 1 января 2017                                                            |
| МСФО (IAS) 12 (с изменениями) «Налоги на прибыль»                                      | 1 января 2017                                                            |
| МСФО (IFRS) 12 (с изменениями) «Раскрытие информации об участии в других предприятиях» | 1 января 2017                                                            |

Изменения в указанных стандартах не оказали существенного эффекта на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы.

### **Новые стандарты**

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу применительно к шести месяцам, закончившимся 30 июня 2017 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:

| <b>Стандарты</b>                                                                                 | <b>Применимо к годовым отчетным периодам, начинающимся с или позднее</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| МСФО (IAS) 28 (с изменениями) «Инвестиции в ассоциированные компании и совместные предприятия»   | 1 января 2018                                                            |
| МСФО (IFRS) 1 (с изменениями) «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» | 1 января 2018                                                            |
| МСФО (IFRS) 2 (с изменениями) «Выплаты на основе акций»                                          | 1 января 2018                                                            |
| МСФО (IFRS) 9 (с изменениями) «Финансовые инструменты»                                           | 1 января 2018                                                            |
| МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями»                                             | 1 января 2018                                                            |
| МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»                                                                 | 1 января 2019                                                            |
| Разъяснение КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предварительная оплата»            | 1 января 2018                                                            |
| 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.

### **Изменения учетной политики в 2016 году**

Группа досрочно применила положения МСФО (IAS) 40 «Инвестиционная собственность» с учетом поправок, выпущенных в декабре 2016 года. Поправки вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты, однако разрешается досрочное применение.

Группа применила поправки к перечню изменений в использовании, указанные в стандарте, которые произошли 1 января 2016 года или после этой даты (дата первоначального применения).

В целях сопоставимости также была проведена оценка справедливой стоимости инвестиционной собственности по состоянию на 30 июня 2016 года. В результате оценки Группа не выявила существенных изменений в основных допущениях, примененных при определении справедливой стоимости на 1 января 2016 года, а также не выявила существенных изменений в справедливой стоимости имущества на 30 июня 2016 года.

## **4 Операционные сегменты**

До 31 декабря 2016 года руководство Группы анализировало ее деятельность по четырем отчетным сегментам: *Девелоперско-риэлторский*, *Строительный*, *Промышленный* и *Прочий* сегменты.

В первом полугодии 2017 года в связи с ростом объемов услуг, оказываемых предприятиями по обслуживанию и эксплуатации объектов недвижимости, руководство Группы выделило их в отдельный сегмент и стало анализировать результаты их деятельности на регулярной основе.

Начиная с 1 января 2017 года, Группа выделяет пять отчетных сегментов, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- *Девелоперско-риэлторский сегмент:* реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, выполнение строительных работ и осуществление деятельности по управлению проектами, размещение рекламных материалов о строящихся объектах для потенциальных покупателей.
- *Строительный сегмент:* подрядные работы, производство и сборка панельных зданий и прочие смежные виды деятельности.
- *Промышленный сегмент:* производство железобетонных панелей, оконных рам и иных строительных материалов.
- *Сегмент Обслуживание и Эксплуатация:* техническое обслуживание объектов недвижимости.
- *Прочие виды деятельности:* арендные услуги и иные виды деятельности.

Сравнительная информация за сопоставимый период была соответствующим образом пересчитана.

**(i) Прибыли и убытки сегментов**

| млн руб.                                              | Девелоперско-риэлторский 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 2017 г.                  | 30 июня 2016 г. | 30 июня 2017 г.          | 30 июня 2016 г. | 30 июня 2017 г.          | 30 июня 2016 г. | 30 июня 2017 г.                     | 30 июня 2016 г. | 30 июня 2017 г.          | 30 июня 2016 г. | 30 июня 2017 г.          | 30 июня 2016 г. |
|                                                       | (неаудировано)                   | (неаудировано)  | (неаудировано)           | (неаудировано)  | (неаудировано)           | (неаудировано)  | (неаудировано)                      | (неаудировано)  | (неаудировано)           | (неаудировано)  | (неаудировано)           | (неаудировано)  |
| Выручка от продаж внешним покупателям                 | 35,299                           | 15,744          | 5                        | 1,238           | 378                      | 534             | 5,162                               | 1,001           | 635                      | 397             | 41,479                   | 18,914          |
| Выручка от продаж между сегментами                    | 1,427                            | 43              | 5,196                    | 2,487           | 404                      | 221             | 463                                 | 138             | 934                      | 76              | 8,424                    | 2,965           |
| <b>Итого выручка отчетного сегмента</b>               | <b>36,726</b>                    | <b>15,787</b>   | <b>5,201</b>             | <b>3,725</b>    | <b>782</b>               | <b>755</b>      | <b>5,625</b>                        | <b>1,139</b>    | <b>1,569</b>             | <b>473</b>      | <b>49,903</b>            | <b>21,879</b>   |
| Скорректированная валовая прибыль отчетного сегмента* | 7,158                            | 4,976           | (41)                     | 212             | 9                        | 5               | 1,493                               | 230             | (172)                    | 100             | 8,447                    | 5,523           |
| Скорректированная валовая маржа*                      | 20%                              | 32%             | (847)%                   | 17%             | 2%                       | 1%              | 29%                                 | 23%             | (27)%                    | 25%             | 20%                      | 29%             |

\* Скорректированная валовая прибыль сегмента Обслуживание и Эксплуатация включает затраты по оплате труда административного и управленческого персонала компаний Группы, осуществляющих данный вид деятельности, которые руководство Группы рассматривает неотъемлемым элементом результатов деятельности данного сегмента.

Валовая прибыль Девелоперско-риэлторского сегмента в первом полугодии 2017 года включает в себя отрицательный эффект от изменения оценочных суждений Группы в отношении бюджета строительства ряда девелоперских проектов в сумме 85 миллионов рублей (6 месяцев 2016 года: положительный эффект на сумму 181 миллион рублей).

**(ii) 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.

|                       | 30 июня 2017 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) |
|-----------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Москва                | 18,497                                        | 3,448                                         |
| Московская область    | 20,293                                        | 12,465                                        |
| Прочие регионы России | 2,689                                         | 3,001                                         |
|                       | <b>41,479</b>                                 | <b>18,914</b>                                 |

**(iii) Сверка показателей выручки, прибыли или убытков отчетных сегментов**

|                                                                                                                      | 30 июня 2017 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Выручка</b>                                                                                                       |                                               |                                               |
| Всего выручка отчетных сегментов                                                                                     | 49,903                                        | 21,879                                        |
| Исключение выручки от продаж между отчетными сегментами                                                              | (8,424)                                       | (2,965)                                       |
| <b>Консолидированная выручка</b>                                                                                     | <b>41,479</b>                                 | <b>18,914</b>                                 |
| <b>Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения</b>                                                           |                                               |                                               |
| Скорректированная валовая прибыль отчетных сегментов                                                                 | 8,447                                         | 5,523                                         |
| <b>Консолидированная валовая прибыль</b>                                                                             | <b>8,447</b>                                  | <b>5,523</b>                                  |
| <b>Нераспределяемые суммы</b>                                                                                        |                                               |                                               |
| Прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав, нетто                                                 | 9                                             | 35                                            |
| Коммерческие расходы                                                                                                 | (2,317)                                       | (1,334)                                       |
| Административные расходы (с учетом корректировок, отнесенных в скорректированную валовую прибыль отчетных сегментов) | (3,959)                                       | (1,322)                                       |
| Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности                                              | (416)                                         | -                                             |
| Убыток от обесценения, нетто                                                                                         | (525)                                         | (161)                                         |
| Прочие расходы, нетто                                                                                                | (1,624)                                       | (451)                                         |
| Финансовые доходы                                                                                                    | 3,376                                         | 1,084                                         |
| Финансовые расходы                                                                                                   | (6,113)                                       | (1,311)                                       |
| Доля в убытке, учитываемая методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль                                    | (27)                                          | -                                             |
| <b>Консолидированный (убыток)/прибыль до налогообложения</b>                                                         | <b>(3,149)</b>                                | <b>2,063</b>                                  |

## 5 Сезонный характер деятельности

Как правило, более высокая выручка в строительной отрасли в России приходится на второе полугодие каждого года, когда завершается строительство объектов недвижимости и проводится их приемка государственной комиссией.

## 6 Приобретение бизнеса в 2016 году

В декабре 2016 года Группа приобрела у Horus Real Estate Fund I B.V., аффилированного с президентом Группы, Сергеем Гордеевым, 100%-ную долю Группы Компаний Мортон, ведущего девелопера крупномасштабных жилых проектов.

В декабре 2016 года Группа также приобрела 100% доли в нескольких компаниях, чтобы получить контроль над значительными активами, которые включают земельные участки, основные фонды и компании, предоставляющие услуги по техническому обслуживанию законченных объектов недвижимости.

Руководство Группы привлекло независимого оценщика для распределения цены покупки этих приобретений.

Операционные показатели Группы в 1 полугодии 2017 года значительно возросли и Руководство Группы представило информацию в отношении композиции выручки и себестоимости реализации в консолидированном промежуточном сокращенном отчете о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе так, чтобы пользователи отчетности могли оценить влияние приобретения бизнеса на результаты деятельности Группы.

## 7 Финансовые доходы и расходы

|                                                                                     | 30 июня 2017 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Финансовые доходы</b>                                                            |                                               |                                               |
| Процентные доходы                                                                   | 1,818                                         | 1,036                                         |
| Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту*                | 1,057                                         | -                                             |
| Прибыль по курсовым разницам                                                        | 472                                           | -                                             |
| Списание кредиторской задолженности                                                 | -                                             | 46                                            |
| Прочие финансовые доходы                                                            | 29                                            | 2                                             |
|                                                                                     | <b>3,376</b>                                  | <b>1,084</b>                                  |
|                                                                                     |                                               |                                               |
|                                                                                     | 30 июня 2017 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) |
| <b>Финансовые расходы</b>                                                           |                                               |                                               |
| Процентные расходы                                                                  | (5,719)                                       | (1,002)                                       |
| Убыток по курсовым разницам, нетто                                                  | -                                             | (92)                                          |
| Убыток от обесценения финансовых активов                                            | (338)                                         | (212)                                         |
| Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью | (45)                                          | (5)                                           |
| Восстановление списания кредиторской задолженности                                  | (11)                                          | -                                             |
|                                                                                     | <b>(6,113)</b>                                | <b>(1,311)</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.

## 8 Прочие доходы и расходы

| млн руб.                                                              | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>(неаудировано) |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам | (1,207)                           | (55)                              |
| Результат от продажи и списания основных средств                      | (479)                             | (57)                              |
| Расходы на благотворительность                                        | (303)                             | (290)                             |
| Расходы по налогам                                                    | (266)                             | (48)                              |
| Доход от восстановления резерва по затратам к завершению              | 582                               | -                                 |
| Результат от продажи и списания прочих активов                        | 49                                | (6)                               |
| Прочие доходы                                                         | -                                 | 5                                 |
|                                                                       | <b>(1,624)</b>                    | <b>(451)</b>                      |

## 9 Доход/(расход) по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 20%, и примененной к убытку до налогообложения за полугодие.

|                                                 | 30 июня 2017 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>млн руб.<br>(неаудировано) |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>     |                                               |                                               |
| Текущий налог на прибыль за отчетный год        | (2,040)                                       | (975)                                         |
| Признанный налоговый резерв                     | (650)                                         | (547)                                         |
|                                                 | <b>(2,690)</b>                                | <b>(1,522)</b>                                |
| <b>Доход по отложенному налогу на прибыль</b>   |                                               |                                               |
| Возникновение и восстановление временных разниц | 3,320                                         | 1,229                                         |
|                                                 | <b>3,320</b>                                  | <b>1,229</b>                                  |
|                                                 | <b>630</b>                                    | <b>(293)</b>                                  |

## 10 Основные средства

| млн руб.                     | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>(неаудировано) |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Стоимость на 1 января</b> | 23,176                            | 7,752                             |
| Приобретение                 | 1,115                             | 351                               |
| Начисление амортизации       | (644)                             | (535)                             |
| Выбытие                      | (1,225)                           | (361)                             |
| Обесценение                  | (48)                              | (77)                              |
| <b>Стоимость на 30 июня</b>  | <b>22,374</b>                     | <b>7,130</b>                      |

## 11 Нематериальные активы

| млн руб.                     | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>(неаудировано) |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Стоимость на 1 января</b> | 3,113                             | 144                               |
| Приобретение                 | 414                               | 58                                |
| Начисление амортизации       | (64)                              | (51)                              |
| Выбытие                      | (2)                               | -                                 |
| Обесценение                  | (9)                               | -                                 |
| <b>Стоимость на 30 июня</b>  | <b>3,452</b>                      | <b>151</b>                        |

Приобретение нематериальных активов включает в том числе признание клиентских списков в сумме 301 миллиона рублей, в результате сделок по приобретению компаний, оказывающих услуги по технической эксплуатации объектов недвижимости, в первом полугодии 2017 года. Чистые активы приобретенных компаний не были существенны на даты сделок, и, в основном, вся стоимость приобретения была отнесена на клиентские списки.

## 12 Инвестиционная собственность

| млн руб.                         | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>(неаудировано) |
|----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Стоимость на 1 января</b>     | 26,581                            | 8,270                             |
| Изменение справедливой стоимости | (416)                             | -                                 |
| <b>Стоимость на 30 июня</b>      | <b>26,165</b>                     | <b>8,270</b>                      |

Инвестиционная собственность включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием. Положительное изменение справедливой стоимости отдельных земельных участков за первое полугодие 2017 года согласно отчету независимого оценщика составило 353 миллиона рублей без учета снижения справедливой стоимости одного из земельных участков на сумму 769 миллионов рублей в связи с изменением концепции проекта строительства, заложенной в допущениях при оценке данного участка на 31 декабря 2016 года.

## 13 Запасы

| млн руб.                                                                                                                                               | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 31 декабря 2016 г. |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по справедливой стоимости при признании в результате сделок по приобретению бизнеса | 152,691                           | 150,540            |
| Незавершенное строительство, предназначенное для продажи, учтенное по исторической стоимости приобретения                                              | 109,961                           | 91,137             |
| Готовая продукция и товары для перепродажи                                                                                                             | 10,620                            | 9,146              |
| Сырье и материалы                                                                                                                                      | 2,790                             | 2,803              |
| Прочее                                                                                                                                                 | 8                                 | 18                 |
|                                                                                                                                                        | <b>276,070</b>                    | <b>253,644</b>     |
| Сумма уценки                                                                                                                                           | (2,686)                           | (1,723)            |

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 2017 года запасы балансовой стоимостью 112,000 миллионов рублей ожидаются к реализации в течение следующих 12 месяцев.

## 14 Убытки от обесценения нефинансовых активов, нетто

| млн.руб.                                            | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 30 июня 2016 г.<br>(неаудировано) |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b><u>Убытки от обесценения</u></b>                 |                                   |                                   |
| Основные средства                                   | (48)                              | (77)                              |
| Нематериальные активы (клиентские списки)           | (9)                               | -                                 |
| Запасы                                              | (778)                             | (65)                              |
| Авансы выданные                                     | (80)                              | (41)                              |
|                                                     | <b>(915)</b>                      | <b>(183)</b>                      |
| <b><u>Восстановление убытков от обесценения</u></b> |                                   |                                   |
| Запасы                                              | -                                 | 6                                 |
| Авансы выданные                                     | 390                               | 16                                |
|                                                     | <b>390</b>                        | <b>22</b>                         |
|                                                     | <b>(525)</b>                      | <b>(161)</b>                      |

## 15 Собственный капитал

30 июня 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 за 255 миллионов долларов США, что составило 15,100 миллионов рублей на даты покупок. Дебиторская задолженность по оплате и соответствующий резерв по передаче ГДР были признаны Группой 30 июня 2017 года, поскольку на указанную дату обязательства сторон по проведению расчетов носили безусловный характер.

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 резерва по передаче собственных акций, 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. Группа отнесла беспоставочный финансовый инструмент к третьему уровню иерархии справедливой стоимости финансовых инструментов.

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента была произведена исходя из следующих основных допущений:

- прогнозируемый рост цены ГДР составит 8.80%;
- ставка дисконтирования составила 12.00%

**Средневзвешенное количество акций (тысяч штук)**

|                                                    | <b>30 июня 2017 г.<br/>(неаудировано)</b> | <b>30 июня 2016 г.<br/>(неаудировано)</b> |
|----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 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>634,259</b>                            | <b>660,497</b>                            |

**Прибыль на акцию**

|                                                                                                     | <b>30 июня 2017 г.<br/>млн руб.<br/>(неаудировано)</b> | <b>30 июня 2016 г.<br/>млн руб.<br/>(неаудировано)</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| (Убыток)/прибыль и общий совокупный доход за период, причитающиеся собственникам Компании, млн. руб | (2 520)                                                | 1 309                                                  |
| Средневзвешенное количество акций за период, закончившийся 30 июня, тысячи акций                    | 634 259                                                | 660 497                                                |
| <b>Базовый и разводненный (убыток)/прибыль на акцию, руб.</b>                                       | <b>(3,97)</b>                                          | <b>1,98</b>                                            |

## 16 Кредиты и займы

|                                           | <b>30 июня 2017 г.<br/>млн руб.<br/>(неаудировано)</b> | <b>31 декабря 2016 г.<br/>млн руб.</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Долгосрочные</b>                       |                                                        |                                        |
| Облигации, за вычетом выкупленных Группой | 51,400                                                 | 39,058                                 |
| Необеспеченные банковские кредиты         | 12,984                                                 | 3,019                                  |
| Обеспеченные банковские кредиты           | 3,624                                                  | 12,833                                 |
| Обязательства по финансовому лизингу      | 161                                                    | 201                                    |
|                                           | <b>68,169</b>                                          | <b>55,111</b>                          |
| <b>Краткосрочные</b>                      |                                                        |                                        |
| Обеспеченные банковские кредиты           | 5,095                                                  | 8,348                                  |
| Проценты к уплате                         | 2,179                                                  | 1,932                                  |
| Обязательства по финансовому лизингу      | 124                                                    | 140                                    |
|                                           | <b>7,398</b>                                           | <b>10,420</b>                          |
|                                           | <b>75,567</b>                                          | <b>65,531</b>                          |

По состоянию на 30 июня 2017 года обеспечением по банковским кредитам выступают следующие активы:

- основные средства по состоянию на 30 июня 2017 года не выступают в качестве обеспечения по банковским кредитам (31 декабря 2016 года: балансовая стоимость основных средств в залоге составила 4,978 миллионов рублей);
- права аренды земельных участков общей площадью 149 тысяч квадратных метров (31 декабря 2016 года: 197 тысяч квадратных метров);
- инвестиционная собственность балансовой стоимостью 2,358 миллиона рублей (31 декабря 2016 года: 2,403 миллиона рублей);

- акции и доли некоторых дочерних предприятий.

В январе 2017 года были получены кредитные средства в размере 6,965 миллионов рублей по кредитной линии, открытой в декабре 2016 года с целью реструктуризации приобретенного кредитного портфеля, признанного в результате приобретения бизнеса в 2016 году. В мае 2017 года ставка по кредитной линии была снижена до 11.00% годовых.

В марте 2017 года Группа получила два банковских кредита в размере 3,000 и 5,000 миллионов рублей по ставке 12.15% годовых и 12.75% годовых соответственно.

За период с января по июнь 2017 года Группа осуществила погашение банковских кредитов на общую сумму 17,464 миллиона рублей.

В марте Группа разместила облигационный займ в размере 8,970 миллионов рублей сроком на 5 лет и офертой по истечении трехлетнего периода. Купонный доход составляет 13.00% годовых на одну облигацию и выплачивается раз в полгода.

В апреле 2017 года Группа разместила облигационный займ на 10,000 миллионов рублей сроком на 5 лет и ежеквартальной амортизацией, начиная с июля 2019 года. Купонный доход составляет 11.25% годовых и выплачивается раз в три месяца.

## **17 Финансовые инструменты**

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, не учитываемых по справедливой стоимости, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

## **18 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 2016 года.

### *Судебные разбирательства*

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров на поставку и оказание услуг. По состоянию на 30 июня 2017 года Группа создала резерв в отношении судебных разбирательств, по которым с высокой вероятностью будут произведены выплаты на сумму 598 миллионов рублей. Кроме того, Группа выступает в качестве ответчика по искам в размере 642 миллиона рублей (в 2016 году: 470 миллионов рублей) относительно которых руководство считает, что убытки возможны, но не вероятны, основываясь на их юридической оценке и судебной практике.

### *Налоговые условные обязательства*

Сравнительно недавно в Российской Федерации были приняты законодательные акты, направленные на регулирование и больший контроль за сделками с иностранными компаниями, которые могут потенциально повлиять на налоговую позицию Группы и привести к дополнительным доначислениям со стороны налоговых органов. Законодательство продолжает развиваться, и практика его применения весьма ограничена. Руководство Группы считает маловероятным, что Группа может понести значительные расходы по налогам в результате оспаривания налоговыми органами позиции Группы. В то же время Группа провела оценку возможных налоговых рисков и установила, что условные налоговые обязательства по таким рискам по состоянию на 30 июня 2017 года составили 732 миллиона рублей (31 декабря 2016 года: 538 миллионов рублей).

## 19 Операции со связанными сторонами

### (a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания и конечная контролирующая сторона.

По состоянию на 30 июня 2017 года аффилированные с Сергеем Гордеевым, президентом Группы, лица контролировали 29.90% обыкновенных акций Компании.

### (b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждение, начисленное ключевым сотрудникам в первом полугодии 2017 года, составило 465 миллионов рублей (в первом полугодии 2016 года – 456 миллионов рублей), включая отчисления в Пенсионный фонд РФ. Из них выплачено в первом полугодии 2017 года 118 миллионов рублей (в первом полугодии 2016 года 109 миллионов рублей).

### (c) Операции со связанными сторонами

#### *Балансовые остатки со связанными сторонами*

|                                                                      | 30 июня 2017 г.<br>(неаудировано) | 31 декабря 2016 г.<br>млн руб. |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| Займы выданные зависимым компаниям                                   | 965                               | 171                            |
| Авансы выданные зависимым компаниям                                  | -                                 | 2                              |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность прочих связанных сторон  | 29                                | 25                             |
| Векселя полученные от зависимых компаний                             | -                                 | 608                            |
| Авансы полученные от прочих связанных сторон                         | (133)                             | (943)                          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность прочих связанных сторон | (358)                             | (181)                          |
| <b>Итого</b>                                                         | <b>503</b>                        | <b>(318)</b>                   |

В первом полугодии 2017 года займы, выданные на сумму 171 миллиона рублей, векселя полученные на сумму 608 миллионов рублей и авансы полученные на 779 миллионов рублей от зависимых компаний были зачтены путем осуществления ряда операций по взаимной уступке прав требований.

В первом полугодии 2017 года начисленные проценты по займам выданным в пользу зависимых обществ составили 44 миллиона рублей (в первом полугодии 2016 года - 0)

### (d) Прочие операции со связанными сторонами

В первом полугодии 2017 года исполнительные директора Компании приобрели у Группы недвижимость в строящихся объектах на сумму 55 миллионов рублей (в первом полугодии 2016 года - на сумму 26 миллионов рублей). Полученные от продажи суммы учтены в составе авансов от покупателей на 30 июня 2017 года.

## 20 События после отчетной даты

Передача права собственности на ГДР по сделке, описанной в примечании 15, было произведено 3 июля 2017 года, в этот же день банк полностью оплатил дебиторскую задолженность по приобретению ГДР.

В июле 2017 года структуры, аффилированные с президентом Группы Сергеем Гордеевым завершили сделку по приобретению пакетов акций Группы, принадлежащих компаниям других акционеров Группы. В результате сделки Сергей Гордеев и его аффилированные лица стали контролировать 50.02% обыкновенных акций Группы, а также, в соответствии с требованиями

российского законодательства, направили другим акционерам Группы обязательное предложение о выкупе принадлежащих им обыкновенных акций Группы.

В июле 2017 года Группа продала третьей стороне один из земельных участков по цене 775 миллиона рублей, учтенный на 30 июня 2017 года в составе инвестиционной собственности с балансовой величиной 767 миллионов рублей.

В августе 2017 года Группа получила краткосрочный необеспеченный банковский кредит в размере 2,000 миллиона рублей по ставке 10.60% годовых.

В августе 2017 года Группа разместила облигационный займ в размере 10,000 миллионов рублей сроком на 5 лет. Купонный доход составляет 10.75% годовых на одну облигацию и выплачивается раз в квартал.

## 21 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

### *Чистый долг:*

|                                           | 30 июня 2017 г. | 31 декабря 2016 г. |
|-------------------------------------------|-----------------|--------------------|
| млн руб.                                  | (неаудировано)  |                    |
| Кредиты и займы, краткосрочные            | 7,398           | 10,420             |
| Плюс: кредиты и займы, долгосрочные       | 68,169          | 55,111             |
| Минус: денежные средства и их эквиваленты | (31,945)        | (24,812)           |
| <b>Чистая сумма задолженности</b>         | <b>43,622</b>   | <b>40,719</b>      |

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

|                                                                         | 30 июня 2017 г. | 30 июня 2016 г. |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| млн руб.                                                                | (неаудировано)  | (неаудировано)  |
| (Убыток)/прибыль за период                                              | (2,519)         | 1,667           |
| Плюс: амортизация основных средств и нематериальных активов             | 708             | 586             |
| Плюс: процентные расходы                                                | 5,719           | 1,002           |
| Минус: процентные доходы                                                | (1,818)         | (1,036)         |
| Минус: доход по налогу на прибыль/Плюс: расход по налогу на прибыль     | (630)           | 293             |
| <b>EBITDA</b>                                                           | <b>1,460</b>    | <b>2,512</b>    |
| Убыток от обесценения, нетто                                            | 525             | 161             |
| Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной собственности | 416             | -               |
| Убыток от обесценения финансовых активов, нетто                         | 338             | 212             |
| Восстановление списания/(списание) кредиторской задолженности           | 11              | (46)            |
| (Прибыль)/убыток по курсовым разницам, нетто                            | (472)           | 92              |
| Убыток от выбытия основных средств                                      | 479             | 57              |
| Прибыль от выбытия инвестиционных прав и дочерних компаний              | (9)             | (35)            |
| Штрафы и пени, в том числе восстановление                               | 1,207           | 55              |
| Списание прочих материалов                                              | 48              | 37              |
| Прочие финансовые доходы                                                | (29)            | (2)             |
| Доход от изменения условий по долгосрочному финансовому инструменту     | (1,057)         | -               |
| <b>Скорректированная EBITDA</b>                                         | <b>2,917</b>    | <b>3,043</b>    |

\*\*\*\*\*

## Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

|                                                            | 30 июня 2017 г.<br>млн руб. | 30 июня 2016 г.<br>млн руб. |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Скорректированная EBITDA                                   | 2,917                       | 3,043                       |
| Доля приобретения земли, включенная в себестоимость продаж | 814                         | 179                         |
| <b>Скорректированная EBITDA без учета стоимости земли</b>  | <b>3,731</b>                | <b>3,222</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***

|                                                                                                                                                                                                                                                    | 30 июня 2017 г.<br>млн руб. | 30 июня 2016 г.<br>млн руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Изменения:</b>                                                                                                                                                                                                                                  | <b>1,923</b>                | <b>2,995</b>                |
| Запасов до приобретения и продажи инвестиционных прав и земельных участков                                                                                                                                                                         | (21,144)                    | (9,263)                     |
| Торговой и прочей дебиторской задолженности, исключая авансы, выданные на покупку инвестиционных прав и земельных участков                                                                                                                         | (2,633)                     | (818)                       |
| Торговой и прочей кредиторской задолженности                                                                                                                                                                                                       | 44,937                      | 20,665                      |
| Резерва на завершение строительства                                                                                                                                                                                                                | (688)                       | (1,544)                     |
| <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>22,395</b>               | <b>12,035</b>               |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                                                                                                                                                                        | (3,305)                     | (1,274)                     |
| Проценты уплаченные                                                                                                                                                                                                                                | (4,763)                     | (932)                       |
| <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>14,327</b>               | <b>9,829</b>                |
| Расходы на приобретение и доходы от продажи инвестиционных прав и земельных участков и авансы, выданные на покупку инвестиционных прав                                                                                                             | (2,227)                     | (7,788)                     |
| <b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>                                                                                                                                                                                  | <b>12,100</b>               | <b>2,041</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 информации**

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 2017 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая информация»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой информации 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 информации на основании проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом по обзорной проверке 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, проводимая независимым аудитором предприятия». 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»

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой  
Свидетельство от 20 сентября 1994 года № 756 924

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 информации

Страница 2

### **Вывод**

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая информация по состоянию на 30 июня 2017 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 21, представлена исключительно для удобства пользователей и не является частью консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



Фонарева С.Б.

Директор

АО «КПМГ»

Москва, Россия

29 августа 2017 года