

**Публичное акционерное общество
«ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная
финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев,
закончившихся на указанную дату**

Содержание

Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	9
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	11-41
Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	42
Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	43

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	59 326	65 367
Нематериальные активы и гудвил	13	3 437	4 608
Инвестиционная недвижимость	14	7 244	7 939
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	16	45 451	54 202
Прочие инвестиции	17	6 463	6 049
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	18	1 350	3 085
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	21	19 559	3 797
Отложенные налоговые активы		62 820	64 469
Итого внеоборотных активов		205 650	209 516
Оборотные активы			
Запасы	15	595 585	558 701
Прочие инвестиции	17	21 730	9 108
Активы по текущему налогу на прибыль		4 207	4 221
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями	18	625 110	497 479
Денежные средства и их эквиваленты	20	228 728	232 551
Прочие оборотные активы		14 708	10 973
Итого оборотных активов		1 490 068	1 313 033
Итого активов		1 695 718	1 522 549

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2025 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал	22		
Акционерный капитал		41 295	41 295
Добавочный капитал		(4 041)	(4 041)
Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО*		(29 010)	(29 010)
Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		(1 408)	1 285
Нераспределенная прибыль		403 601	371 721
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		410 437	381 250
Неконтролирующая доля		1 401	1 209
Итого собственного капитала		411 838	382 459
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	607 805	567 550
Кредиторская задолженность	23	22 046	22 292
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	19	1 719	3 907
Резервы	26	1 300	665
Отложенные налоговые обязательства		60 374	70 355
Итого долгосрочных обязательств		693 244	664 769
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	24	113 044	81 213
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	23	415 821	345 420
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	19	4 968	3 897
Резервы	26	18 788	21 523
Обязательства по текущему налогу на прибыль		38 015	23 268
Итого краткосрочных обязательств		590 636	475 321
Итого обязательств		1 283 880	1 140 090
Итого собственного капитала и обязательств		1 695 718	1 522 549

* Собственные акции балансовой стоимостью 7 605 миллионов рублей были проданы по договору РЕПО (на 31 декабря 2024 года: 7 605 миллионов рублей), см. примечание 22.

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность утверждена Советом директоров 28 августа 2025 года и подписана по его поручению:

Е.О. Карапетян,
 Генеральный директор

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

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
Выручка	7	328 068	264 759
Себестоимость реализованной продукции		(263 415)	(197 555)
Валовая прибыль		64 653	67 204
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		(1 470)	(543)
Коммерческие расходы		(7 500)	(5 339)
Административные расходы	9	(10 777)	(9 541)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	16	217	4 850
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	641	175
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		(4 766)	(2 526)
Прочие расходы, нетто	10	(2 070)	(2 635)
Прибыль от операционной деятельности		38 928	51 645
Финансовые доходы	8	35 782	11 284
Финансовые расходы	8	(42 490)	(30 902)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	21	11 814	19 276
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	8	(1 378)	(915)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период		3 728	(1 257)
Прибыль до налогообложения		42 656	50 388
Расход по налогу на прибыль	11	(10 665)	(9 575)
Прибыль за отчетный период		31 991	40 813
Прибыль, причитающаяся:			
собственникам Компании		31 880	40 731
владельцам неконтролирующих долей		111	82
Прибыль за отчетный период		31 991	40 813
Корректировка на прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц за вычетом налога		(16 759)	(17 049)
Прибыль от основной деятельности*		15 232	23 764
Базовая и разводненная прибыль на акцию, руб.	22 (b)	51,76	66,14

* для расчета показателя «Прибыль от основной деятельности» прибыль за отчетный период корректируется на сумму переоценки беспоставочного финансового инструмента и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 30.

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

**За 6 месяцев, закончившихся
30 июня**

млн руб.	Прим.	2025 года	2024 года
Прибыль за отчетный период		31 991	40 813
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностраннных подразделений из других валют		(2 693)	(737)
Прочий совокупный расход за отчетный период		(2 693)	(737)
Общий совокупный доход за отчетный период		29 298	40 076
Общий совокупный доход, причитающийся:			
собственникам Компании		29 187	39 994
владельцам неконтролирующих долей		111	82
Общий совокупный доход за отчетный период		29 298	40 076
Корректировка на прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента и курсовых разниц за вычетом налога		(16 759)	(17 049)
Общий совокупный доход от основной деятельности*		12 539	23 027

* для расчета показателя «Общий совокупный доход от основной деятельности» общий совокупный доход корректируется на сумму переоценки беспоставочного финансового инструмента и на сумму курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций за вычетом налогового эффекта, см. расчет показателя в примечании 30.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
		Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО			Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал						
Остаток на 1 января 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	82	343 322	351 648	1 202	352 850
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	40 731	40 731	82	40 813
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		-	-	-	(737)	-	(737)	-	(737)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	-	(737)	-	(737)	-	(737)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(737)	40 731	39 994	82	40 076
Операции с собственниками Компании									
Дивиденды	22 (a)	-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	(85)	(85)	-	(85)
Остаток на 30 июня 2024 года		41 295	(4 041)	(29 010)	(655)	383 968	391 557	1 284	392 841

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

		Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании							
		Собственные акции, выкупленные у акционеров, в том числе проданные по договору РЕПО			Резерв курсовых разниц при пересчете из других валют		Нераспределенная прибыль		Итого
млн руб.	Прим.	Акционерный капитал	Добавочный капитал	числе проданные по договору РЕПО	других валют	Итого	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 1 января 2025 года		41 295	(4 041)	(29 010)	1 285	371 721	381 250	1 209	382 459
Прибыль за отчетный период		-	-	-	-	31 880	31 880	111	31 991
Прочий совокупный расход									
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют*		-	-	-	(2 693)	-	(2 693)	-	(2 693)
Прочий совокупный расход за отчетный период		-	-	-	(2 693)	-	(2 693)	-	(2 693)
Общий совокупный доход за отчетный период		-	-	-	(2 693)	31 880	29 187	111	29 298
Операции с собственниками Компании									
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующей долей		-	-	-	-	-	-	81	81
Итого операций с собственниками Компании		-	-	-	-	-	-	81	81
Остаток на 30 июня 2025 года		41 295	(4 041)	(29 010)	(1 408)	403 601	410 437	1 401	411 838

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

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

За 6 месяцев, закончившихся
30 июня

млн руб.	Прим.	2025 года	2024 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		31 991	40 813
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12,13	4 445	4 347
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		4 766	2 526
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	865	1 039
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	(641)	(175)
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		1 470	543
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, и элиминация нереализованной прибыли по операциям продажи за период, за вычетом налога на прибыль	16	769	(5 908)
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	8	1 378	915
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	7	(32 628)	(16 577)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	8	(11 814)	(19 276)
Финансовые доходы	8	(35 782)	(11 284)
Финансовые расходы	8	42 490	30 902
Расход по налогу на прибыль	11	10 665	9 575
		17 974	37 440
Изменения:			
Запасов и прочих оборотных активов		22 252	(10 483)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам с покупателями		(155 995)	(153 192)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями и изменение резерва по налогам, кроме налога на прибыль		36 739	26 404
Резервов		(3 604)	(4 035)
Потоки денежных средств, использованных в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов*		(82 634)	(103 866)
Налог на прибыль уплаченный		(3 476)	(11 200)
Проценты уплаченные		(11 406)	(11 079)
Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности**		(97 516)	(126 145)

* В составе потоков от операционной деятельности не учтено поступление денежных средств, полученных уполномоченным банком от владельцев счетов эскроу – участников долевого строительства (покупателей объектов недвижимости) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве в сумме 222 238 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 152 825 миллионов рублей), см. примечание 20.

** При раскрытии счетов эскроу часть денежных средств сразу зачитывается против задолженности уполномоченному банку по проектному финансированию и, следовательно, не учитывается в составе чистого денежного потока от операционной деятельности. В случае, если бы Группа получила денежные средства при раскрытии счетов эскроу на расчетные счета полностью и затем погасила указанную задолженность, то чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности, составил бы 80 523 миллиона рублей (в первом полугодии 2024 года: 76 325 миллионов рублей), а чистый поток денежных средств от финансовой деятельности составил бы 76 016 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 25 663 миллиона рублей), см. примечание 20.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года

За 6 месяцев, закончившихся
30 июня

млн руб.	Прим.	30 июня	
		2025 года	2024 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от выбытия основных средств и прочих активов, предоплаты, полученные за продажу основных средств и прочих активов		107	95
Проценты полученные		22 575	8 774
Приобретение основных средств и прочих нематериальных активов		(4 002)	(4 566)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств		-	37
Вложения в объекты инвестиций, учитываемые методом долевого участия, включая приобретение и вклады в уставный капитал	16	-	(1 677)
Выплаты участникам от объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия	16	5 696	-
Поступления от выбытия дочерних компаний, за вычетом имевшихся у них денежных средств, и ассоциированных компаний		(204)	709
Поступление от выбытия инвестиционной недвижимости		-	7
Займы, выданные связанным сторонам и третьим лицам		(23 631)	(3 356)
Погашение займов, выданных связанным сторонам и третьим лицам		126	2 253
Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		667	2 276
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Платежи по беспоставочному финансовому инструменту	21	(3 948)	(3 097)
Выплаты по арендным обязательствам		(1 318)	(1 945)
Получение кредитов и займов		182 615	150 489
Платежи по договорам РЕПО		-	971
Погашение кредитов и займов		(84 340)	(69 125)
Выкуп облигаций		-	(1 748)
Дивиденды выплаченные	22 (a)	-	(62)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		93 009	75 483
Уменьшение денежных средств и их эквивалентов, нетто		(3 840)	(48 386)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		17	(2)
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		232 551	138 647
Денежные средства и их эквиваленты на 30 июня	20	228 728	90 259

Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату

1 Общая информация

(а) Организационная структура и виды деятельности

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

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

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, железобетонных изделий и других строительных конструкций, используемых, в основном, в собственных проектах; оказание услуг по передаче тепло- и электроэнергии; обслуживание многоквартирных домов. В 2025 и 2024 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года акционерами Группы являлись юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владел пакетом акций в размере более 50%. Таким образом, по состоянию на 30 июня 2025 года и на 31 декабря 2024 года у Группы отсутствовала конечная контролирующая сторона.

По состоянию на 30 июня 2025 года и на 31 декабря 2024 года отсутствовали акционеры, оказывающие существенное влияние на Группу.

(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 трудности для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

События после начала специальной военной операции Российской Федерацией в феврале 2022 года продолжали оказывать значительное влияние на экономическую среду, в которой Группа осуществляет деятельность. Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны последовательно вводят дополнительные санкции в отношении банковской системы, отдельных юридических лиц и ряда граждан Российской Федерации.

Усиление санкций влечет за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования, что может привести к усилению зависимости российских компаний от государственной поддержки. Российская экономика

находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

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

В феврале 2024 года Соединенные Штаты Америки ввели санкции в отношении Компании и некоторых ее дочерних организаций. Указанное событие не оказало существенного негативного влияния на деятельность Группы. Группа вертикально интегрирована, использует собственные технологические платформы и решения, что позволяет снижать негативное влияние внешних факторов рисков. Группа включает предприятия полного цикла, зависимость от внешнего импорта является несущественной. Основными поставщиками и покупателями Группы являются резиденты Российской Федерации, поэтому вводимые санкции не оказывают значительного влияния на операционные показатели Группы.

Во втором полугодии 2024 года произошло повышение ключевой ставки с 16% до 21% (в первом полугодии 2025 года снижение до 20%), а также были отменены некоторые государственные программы льготного ипотечного кредитования. Группа удерживает спрос за счет действующих и новых маркетинговых программ, акций, за счет сохранивших свое действие адресных программ льготного ипотечного кредитования. Группа осуществляет продажи объектов недвижимости с использованием эскроу счетов, поэтому зачисление денежных средств на счета Группы производится только после завершения строительства и раскрытия счетов эскроу. На 30 июня 2025 года большинство объектов, по которым раскрытие эскроу счетов ожидается в 2025 году, преимущественно распроданы.

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

Руководство Группы полагает, что в случае ухудшения экономической ситуации в Российской Федерации Группе не потребуется существенное дополнительное финансирование для выполнения финансовых обязательств. Группа располагает достаточным потенциалом для финансирования своей деятельности, который выражен в неиспользованном лимите кредитных линий, полностью покрывающем бюджеты текущих проектов, а также имеющихся денежных средствах и их эквивалентах.

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

2 Основные принципы подготовки консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

(а) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность», изданным Советом по Международным стандартам финансовой отчетности. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО), и ее следует рассматривать совместно с консолидированной финансовой отчетностью по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

(b) Функциональная валюта и валюта представления консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

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

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

(c) 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 2024 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 2024 года, за исключением изменений, описанных далее.

(a) Новые стандарты, еще не вступившие в силу

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу применительно к шести месяцам, закончившимся 30 июня 2025 года, и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности. Группа планирует принять данные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Данные изменения, как ожидается, не окажут значительного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы.

(b) Новые стандарты, вступившие в силу

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют» вступили в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 января 2025 года. Поправки не оказывают значительного влияния на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность Группы.

4 Операционные сегменты

Группа выделяет четыре отчетных сегмента, которые являются ее стратегическими бизнес-единицами:

- Сегмент «Девелопмент и строительство»: строительство жилья и коммерческой недвижимости, оказание подрядных строительных услуг и продажа готовых к застройке земельных участков.
- Сегмент «Эксплуатация»: техническое обслуживание и управление многоквартирными домами и прочими объектами недвижимости, техническое обслуживание сетей и реализация услуг тепло-, водо- и электроснабжения, услуг по предоставлению доступа в интернет.

- «Индустриальный сегмент»: производство строительных материалов, в том числе навесных фасадных систем, сантехкабин, оконных рам, прочих железобетонных изделий и других строительных конструкций.
- «Прочие виды деятельности»: арендные услуги и иные виды деятельности.

Руководство Группы анализирует внутренние управленческие отчеты каждого подразделения по крайней мере один раз в квартал.

Между отчетными сегментами «Девелопмент и строительство» и «Эксплуатация» существует интеграция различного уровня. В частности, она включает оказание услуг по строительству и эксплуатации объектов недвижимости. Цены по операциям между сегментами, как правило, устанавливаются на тех же условиях, что и для операций между независимыми сторонами.

Далее представлена информация о результатах каждого из отчетных сегментов. Финансовые результаты деятельности оцениваются на основе сегментных показателей валовой прибыли, отраженных во внутренней управленческой отчетности, которая анализируется Руководством Группы. Руководство считает, что эта информация является наиболее релевантной при оценке результатов деятельности отдельных сегментов в сравнении с другими предприятиями, работающими в тех же отраслях.

(а) Прибыли и убытки сегментов

	<u>Девелопмент и строительство</u>		<u>Эксплуатация</u>		<u>Индустриальный сегмент</u>		<u>Прочие виды деятельности</u>		<u>Итого</u>	
	<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>		<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>		<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>		<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>		<u>За 6 месяцев, закончившихся 30 июня</u>	
	<u>2025 года</u>	<u>2024 года</u>								
млн руб.										
Выручка от продаж внешним покупателям	307 812	247 240	10 432	10 713	4 257	3 127	5 567	3 679	328 068	264 759
Выручка от продаж между сегментами	904	2 448	1 844	2 812	8 292	8 669	665	1 630	11 705	15 559
Итого выручка отчетного сегмента	308 716	249 688	12 276	13 525	12 549	11 796	6 232	5 309	339 773	280 318
Валовая прибыль отчетного сегмента	60 916	63 372	1 505	1 886	340	1 107	1 892	839	64 653	67 204
Валовая маржа	20%	26%	14%	18%	8%	35%	34%	23%	20%	25%

(b) Информация о географических сегментах

Деятельность выделенных сегментов осуществляется в трех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности именуется «Москва», «Московская область» и «Прочие регионы», которые включают деятельность в регионах России и за рубежом. За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, и за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, результаты операций компаний, зарегистрированных за рубежом, были незначительными.

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Москва	217 080	176 949
Московская область	42 757	41 104
Прочие регионы	68 231	46 706
	328 068	264 759

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Выручка		
Итого выручка отчетных сегментов	339 773	280 318
Исключение выручки от продаж между сегментами	(11 705)	(15 559)
Выручка от продаж внешним покупателям	328 068	264 759
Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения		
Валовая прибыль отчетных сегментов	64 653	67 204
Консолидированная валовая прибыль	64 653	67 204
Нераспределенные суммы		
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто	(1 470)	(543)
Коммерческие расходы	(7 500)	(5 339)
Административные расходы	(10 777)	(9 541)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	641	175
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто	(4 766)	(2 526)
Прочие расходы, нетто	(2 070)	(2 635)
Финансовые доходы	35 782	11 284
Финансовые расходы	(42 490)	(30 902)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	11 814	19 276
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(1 378)	(915)
Доля в прибыли объектов инвестиций, учитываемых методом долевого участия (за вычетом налога на прибыль)	217	4 850
Консолидированная прибыль до налогообложения	42 656	50 388

В первом полугодии 2025 года по одному из контрагентов сегмента Девелопмент и строительство объем продаж составил 15% от общей выручки Группы за отчетный период (в первом полугодии 2024 года: 12%).

5 Сезонный характер деятельности

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

Деятельность сегмента «Девелопмент и строительство» в основных географических регионах Москвы и Московской области и прочих регионах России подвержена влиянию холодных периодов. Объем монтажа объектов с января по март традиционно снижается. Соответственно, выручка и валовая прибыль данного сегмента во втором полугодии увеличивается по сравнению с первым полугодием.

За 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, в сегменте «Девелопмент и строительство» была признана выручка в сумме 697 038 миллионов рублей (за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 550 505 миллионов рублей) и валовая прибыль в сумме 159 849 миллионов рублей (за 12 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года: 147 381 миллион рублей).

6 Приобретение дочерних компаний, выкуп неконтролирующих долей

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года Группа приобретала компании, которые владеют земельными участками под застройку, и классифицировала такие сделки как приобретение активов.

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года существенного приобретения бизнеса и выкупа неконтролирующих долей участия не было.

7 Выручка

(а) Детализация выручки в соответствии с моментом ее признания

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Выручка от реализации объектов недвижимости и строительная выручка	307 812	247 240
Выручка от реализации жилой недвижимости, признаваемая на протяжении времени	179 244	158 997
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	98 039	64 445
Выручка от реализации нежилых помещений и парковочных мест, признаваемая на протяжении времени	26 583	20 369
Выручка от продажи готовых к застройке земельных участков, признаваемая в момент времени	2 015	1 799
Прочая девелоперская выручка	1 931	1 630
Выручка от прочей реализации	20 256	17 519
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	9 824	6 806
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	10 432	10 713
Итого выручка по договорам с покупателями	328 068	264 759

(i) Влияние отдельных компонентов цены сделки на величину выручки

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

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Значительный компонент финансирования	1 213	215
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу*	31 415	16 362
Расходы на компенсации покупателям	(3 422)	(9 561)
Расходы, связанные с заключением договоров	(8 276)	(3 468)
Совокупное влияние на величину выручки от реализации объектов недвижимости	20 930	3 548

* Размер базовых процентных ставок в первом полугодии 2025 года находился в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+5,5% (в первом полугодии 2024 года: от ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+3,74%).

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

(ii) Расторжение договоров, ранее признанных в выручке

В первом полугодии 2025 года Группа отсторнировала признанную в прошлых периодах выручку по расторгнутым в первом полугодии 2025 года договорам долевого участия в сумме 751 миллион рублей (в первом полугодии 2024 года: 400 миллионов рублей). Расторжение договоров реализации недвижимости произошло вследствие оплаты кредиторской задолженности за земельные участки денежными средствами, по которым ранее погашение было предусмотрено договорами долевого участия, а также по согласованию сторон в связи с заменой на другой объект недвижимости Группы и по другим причинам.

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

В течение отчетного периода Группа пересмотрела ряд строительных бюджетов по проектам, в результате чего снизились степени выполнения обязанностей к исполнению по договорам с покупателями в среднем от 0,7% до 2,2%, по сравнению с теми, которые были использованы при составлении консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

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

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
	Активы по договорам	60 814
Активы по договорам с использованием счетов эскроу	309 224	239 740
Прочие оборотные активы, признанные в связи с затратами на заключение договоров	14 664	10 058
Торговая дебиторская задолженность	139	840
Обязательства по договорам	(250 802)	(192 547)

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

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

млн руб.	<u>30 июня 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Значительный компонент финансирования	(194)	(365)
Величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу	<u>(73 358)</u>	<u>(41 614)</u>
Совокупно в составе обязательств по договорам с покупателями	<u>(73 552)</u>	<u>(41 979)</u>

Общая величина обязанности к исполнению по заключенным на отчетную дату договорам с покупателями, которая ожидается к признанию в выручке в следующих периодах, ориентировочно составляет:

млн руб.	<u>30 июня 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
в течение следующих 12 месяцев	425 710	365 986
в период от года до пяти следующих лет	<u>294 094</u>	<u>285 371</u>
Итого обязанности к исполнению, не выполненные на конец отчетного периода	<u>719 804</u>	<u>651 357</u>

Выручка, признанная в отчетном периоде, которая была включена в состав остатка обязательства по договорам с покупателями на начало каждого из нижеуказанных отчетных периодов, составляет:

млн руб.	<u>За 6 месяцев, закончившихся</u>
30 июня 2025 года	78 266
30 июня 2024 года	47 532

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

млн руб.	<u>30 июня 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Торговая дебиторская задолженность	12 083	14 544
Текущие обязательства по договорам, в том числе:	(15 845)	(15 088)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в момент времени	(10 911)	(10 795)
– обязательства по договорам, выручка по которым признается в течение времени	(4 934)	(4 293)

8 Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Процентные доходы	23 838	8 983
Прибыль по курсовым разницам от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, нетто	10 531	1 772
Прибыль по прочим курсовым разницам, нетто	477	-
Списание кредиторской задолженности	747	292
Прочие финансовые доходы	189	237
Финансовые доходы	35 782	11 284
Процентные расходы после капитализации*	(33 510)	(26 221)
Убыток от обесценения финансовых активов	(6 945)	(1 460)
Убыток по прочим курсовым разницам, нетто	-	(2)
Неконтролирующая доля в прибыли обществ с ограниченной ответственностью	(398)	(562)
Эффект от дисконтирования резерва на затраты к завершению	(1 504)	(1 831)
Прочие финансовые расходы	(133)	(826)
Финансовые расходы	(42 490)	(30 902)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента (см. прим. 21)	11 814	19 276
Расход по значительному компоненту финансирования по договорам с покупателями	(1 378)	(915)
Нетто-величина финансовых расходов за отчетный период	3 728	(1 257)

* В первом полугодии 2025 года в составе процентных расходов после капитализации учтено 14 801 миллион рублей процентов, начисленных по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения (в первом полугодии 2024 года: 14 577 миллионов рублей). Кроме того, в составе процентных расходов после капитализации учтен эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу в размере 17 526 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 10 923 миллиона рублей).

В первом полугодии 2025 года в состав запасов и незавершенного строительства основных средств были капитализированы проценты, начисленные по банковским кредитам и облигациям согласно условиям договоров и размещения, в размере 20 033 миллиона рублей (в первом полугодии 2024 года: 16 615 миллионов рублей), а также прочие процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу, в размере 18 164 миллиона рублей (в первом полугодии 2024 года: 10 382 миллиона рублей). Кроме того, в первом полугодии 2025 года в состав запасов был капитализирован расход по значительному компоненту финансирования в размере 113 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 146 миллионов рублей).

В первом полугодии 2025 года процентные расходы, включая эффект от признания экономии на процентных расходах в цене сделки по ДДУ с использованием счетов эскроу и расход по значительному компоненту финансирования, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 12 025 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 7 108 миллионов рублей).

Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2025 года составила 19,14% (в первом полугодии 2024 года: 14,11%).

9 Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Расходы на персонал	6 769	5 086
Консультационные и иные услуги	686	815
Исследования и разработки	732	965
Налоги	537	586
Амортизация основных средств, нематериальных активов и активов в форме права пользования	650	652
Аренда	402	255
Программное обеспечение	131	212
Материальные затраты	159	257
Прочие административные расходы	711	713
	10 777	9 541

10 Прочие расходы, нетто

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Штрафы, пени и неустойки, включая резерв по судебным разбирательствам	(1 278)	(1 900)
Убыток от выбытия основных средств	(166)	(235)
Убыток от выбытия нематериальных активов	(167)	(512)
Результат от продажи и списания прочих активов	(532)	(292)
Прочие доходы, нетто	73	304
	(2 070)	(2 635)

11 Расход по налогу на прибыль

Налог на прибыль был признан, исходя из оценки руководством средневзвешенной годовой эффективной ставки налога на прибыль, рассчитанной в размере 25% и примененной к прибыли до налогообложения за первое полугодие 2025 года (за первое полугодие 2024 года: 19%). Прибыль дочерних компаний, зарегистрированных на Кипре и в Нидерландах, облагалась по ставкам 12,5% и 20% соответственно (в первом полугодии 2024 года: 12,5% и 19%). Прибыль дочерних компаний, зарегистрированных в республике Филиппины, облагалась по ставкам 25% и 20% (в первом полугодии 2024 года: 25% и 20%).

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Расход по текущему налогу на прибыль		
Текущий налог на прибыль за отчетный период	(17 757)	(3 274)
Корректировка налога на прибыль за предыдущие периоды	(393)	(213)
	(18 150)	(3 487)
Расход по отложенному налогу на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	7 485	(6 088)
	7 485	(6 088)
Итого расход по налогу на прибыль	(10 665)	(9 575)

12 Основные средства

млн руб.	2025	2024
Стоимость на 1 января	65 367	60 904
Поступление	3 775	8 144
Поступление из запасов	124	78
Начисление амортизации	(4 312)	(3 914)
Реклассификация в запасы	(3 624)	(321)
Выбытие	(1 337)	(526)
Выбытия дочерних компаний	(667)	(331)
Стоимость на 30 июня	59 326	64 034

13 Нематериальные активы и гудвил

млн руб.	2025	2024
Стоимость на 1 января	4 608	6 348
Поступление	471	469
Начисление амортизации	(133)	(433)
Выбытие	(204)	(547)
Выбытия дочерних компаний	(1 305)	-
Стоимость на 30 июня	3 437	5 837

14 Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость включает в себя земельные участки с неопределенным будущим использованием, расположенные в Московской области. Реклассификация земельных участков в состав запасов обусловлена началом развития девелоперских проектов.

млн руб.	2025	2024
Стоимость на 1 января	7 939	7 309
Переведено в запасы	(1 336)	-
Изменение справедливой стоимости	641	175
Стоимость на 30 июня	7 244	7 484

Оценка справедливой стоимости

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

Для определения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости в первом полугодии 2025 года использовался сравнительный метод, основанный на анализе всей имеющейся информации по продажам аналогичных объектов. Допущения, использованные для расчета данных величин по состоянию на 31 декабря 2024 года, существенно не изменились.

Анализ чувствительности

Руководство определило базовую цену продажи основным ключевым допущением, изменение которого является обоснованно возможным. Влияние изменения допущения на справедливую стоимость объектов инвестиционной недвижимости составит:

млн руб.	Изменение базовой цены продажи	
	+ 5%	-5%
на 30 июня 2025 года	362	(362)
на 30 июня 2024 года	374	(374)

15 Запасы

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	547 804	509 326
Готовая продукция, товары для перепродажи и прочие аналогичные запасы	26 791	26 096
Сырье и материалы	17 708	19 742
Актив в форме права пользования	3 282	3 537
	595 585	558 701
Обесценение	(3 743)	(3 196)

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

Незавершенное строительство в сумме 470 308 миллионов рублей относится к объектам, подлежащим завершению более чем через 12 месяцев после отчетной даты (на 31 декабря 2024 года: 431 304 миллиона рублей).

Убыток от обесценения, включенный в себестоимость реализованной продукции, составил 943 миллиона рублей (в первом полугодии 2024 года: доход от восстановления обесценения составил 22 миллиона рублей).

16 Инвестиции, учитываемые методом долевого участия

Приобретение ассоциированных компаний

В первом полугодии 2025 года Группа не приобретала ассоциированные компании.

В феврале 2024 года Группа приобрела у связанной стороны (см. прим. 28) 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года.

Группа не контролирует финансовую и операционную политику данной компании, поэтому классифицирует свое участие как инвестицию в ассоциированные компании и учитывает ее методом долевого участия.

Совместные предприятия

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года Группа не приобретала совместные предприятия.

В следующей таблице в агрегированном виде представлена информация о балансовой стоимости и доле в прибыли и прочем совокупном доходе совместных и ассоциированных предприятий, учитываемых методом долевого участия.

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		Итого
	ООО «Сигма Холдинг»		Застройщики		
	Прочие	Прочие	Прочие	Прочие	
Балансовая стоимость на 1 января 2025 года	39 848	7 861	6 210	283	54 202
Доля в (убытке)/прибыли и элиминация нерезализованной прибыли по операциям продажи за период (за вычетом налога на прибыль)	(1 620)	1 310	(487)	28	(769)
Выплаты участникам	(4 887)	(809)	-	-	(5 696)
Приобретение контролирующей доли*	-	-	(3 045)	-	(3 045)
Прочие изменения	-	-	759	-	759
Балансовая стоимость на 30 июня 2025 года	33 341	8 362	3 437	311	45 451

* На момент приобретения чистые активы компаний включали займы, полученные от Группы, в сумме 7 175 миллионов рублей, а также кредиты и займы, полученные от третьих сторон, в сумме 7 149 миллионов рублей.

*Публичное акционерное общество «ПИК-специализированный застройщик»
Консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность
по состоянию на 30 июня 2025 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату*

млн руб.	Совместные предприятия		Ассоциированные компании		Итого
	ООО «Сигма Холдинг»	Прочие	Застройщики	Прочие	
Балансовая стоимость на 1 января 2024 года	60 144	5 439	8 701	407	74 691
Приобретение	-	-	300	-	300
Вклады в уставный капитал	-	-	1 261	116	1 377
Доля в прибыли/(убытке) и элиминация нерезализованной прибыли по операциям продажи за период (за вычетом налога на прибыль)	4 951	1 306	(421)	72	5 908
Балансовая стоимость на 30 июня 2024 года	65 095	6 745	9 841	595	82 276

17 Прочие инвестиции

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Внеоборотные		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке от 8% до 19,5%, долгосрочные (см. прим. 28 (с))	2 285	2 115
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, долгосрочные (см. прим. 28 (с))	3 977	3 740
Прочие инвестиции	201	194
	6 463	6 049
Убыток от обесценения	(30)	(49)
Оборотные		
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке от 7,75% до 12%, краткосрочные (см. прим. 28 (с))	1 999	851
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям и прочим связанным сторонам в рублях по ставке от 20,88% до 24,06%, краткосрочные (см. прим. 28 (с))	14 449	-
Займы, предоставленные ассоциированным компаниям, прочим связанным сторонам и третьим лицам в рублях по ставке в диапазоне от ключевой ставки ЦБ РФ + 2,15% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, краткосрочные (см. прим. 28 (с))*	5 282	8 257
	21 730	9 108
Убыток от обесценения	(420)	(304)

* Займы, предоставленные третьим сторонам, на сумму 4 457 миллионов рублей были погашены в первом полугодии 2025 года путем взаимозачета с кредиторской задолженностью.

18 Дебиторская задолженность, включая активы по договорам с покупателями

млн руб.	<u>30 июня 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
Долгосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам реализации объектов недвижимости	295	263
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	1 448
Прочая дебиторская задолженность	<u>1 055</u>	<u>1 374</u>
	1 350	3 085
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 31 (b))	<u>(16)</u>	<u>-</u>
Краткосрочная		
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	369 882	291 143
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	6 960	8 495
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	5 123	6 047
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	68 686	64 140
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	77 395	39 564
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	4 908	6 718
Дебиторская задолженность по налогам	56 105	41 770
Дебиторская задолженность по реализации долей дочерних и ассоциированных предприятий	10 506	11 796
Прочая дебиторская задолженность	<u>25 545</u>	<u>27 806</u>
	625 110	497 479
Убыток от обесценения финансовых активов (см. прим. 25 (b))	<u>(22 895)</u>	<u>(17 981)</u>
Убыток от обесценения нефинансовых активов	<u>(11 789)</u>	<u>(7 989)</u>

19 Аренда

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

В течение первого полугодия 2025 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2025 года	3 537	1 106	5 557	203	10 403
Заключение новых договоров аренды	-	308	18	10	336
Модификация договоров аренды	-	-	(82)	-	(82)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(255)	-	-	-	(255)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(61)	(705)	(82)	(848)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(282)	-	-	(282)
Выбытия дочерних компаний	-	-	(13)	(17)	(30)
Перевод в собственные основные средства	-	-	(637)	-	(637)
На 30 июня 2025 года	3 282	1 071	4 138	114	8 605

В течение первого полугодия 2025 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2025 года	2 576	1 537	3 546	145	7 804
Заключение новых договоров аренды	-	308	17	9	334
Модификация договоров аренды	-	-	(84)	(4)	(88)
Процентные расходы по аренде	69	113	324	10	516
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(56)	(281)	(1 446)	(51)	(1 834)
Выбытия дочерних компаний	-	(2)	(31)	(12)	(45)
На 30 июня 2025 года	2 589	1 675	2 326	97	6 687

В течение первого полугодия 2024 года изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2024 года	4 255	887	7 413	56	12 611
Заключение новых договоров аренды	-	86	1 394	42	1 522
Модификация договоров аренды	(223)	35	-	50	(138)
Списание в себестоимость реализации объектов недвижимости	(425)	-	-	-	(425)
Амортизация, отраженная в себестоимости строительных услуг и прочей деятельности	-	(68)	(1 049)	(38)	(1 155)
Амортизация, отраженная в административных расходах	-	(129)	-	-	(129)
Выбытия дочерних компаний	-	(177)	-	(1)	(178)
На 30 июня 2024 года	3 607	634	7 758	109	12 108

В течение первого полугодия 2024 года изменение обязательств по аренде представлено следующим образом:

млн руб.	Земельные участки	Здания и сооружения	Оборудование	Прочее	Итого
На 1 января 2024 года	2 556	1 046	5 144	73	8 819
Заключение новых договоров аренды	-	86	1 394	35	1 515
Модификация договоров аренды	(223)	35	-	50	(138)
Процентные расходы по аренде	76	101	353	27	557
Выплаты по договорам аренды, включая зачеты	(60)	(197)	(2 199)	(46)	(2 502)
Выбытия дочерних компаний	-	(204)	-	-	(204)
На 30 июня 2024 года	2 349	867	4 692	139	8 047

Затраты на аренду с переменными арендными платежами, не учитываемыми в соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» в активах и обязательствах в составе консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении, были учтены в составе незавершенного строительства в сумме 3 812 миллионов рублей, а также отражены в текущих расходах в сумме 627 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 3 287 миллионов рублей и 456 миллионов рублей соответственно).

Будущие затраты на аренду с переменными ставками ориентировочно с июля 2025 по 2039 годы Группа оценивает в сумме 18 697 миллионов рублей по состоянию на 30 июня 2025 года (на 31 декабря 2024 года: 15 877 миллионов рублей). Будущие затраты преимущественно состоят из расходов на аренду земельных участков под застройку.

20 Денежные средства и их эквиваленты

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Остатки денежных средств на банковских счетах	116 251	67 208
Прочие денежные средства и их эквиваленты	112 477	165 343
Денежные средства и их эквиваленты	228 728	232 551

По состоянию на 30 июня 2025 года денежные средства в сумме 2 995 миллионов рублей размещены на специальных счетах в банках, операции по которым подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2024 года: 2 223 миллиона рублей) в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ. Денежные средства в размере 10 974 миллиона рублей размещены на специальных счетах в банках, которые открыты в рамках банковского кредитного проектного финансирования и подлежат специальному банковскому контролю (на 31 декабря 2024 года: 4 532 миллиона рублей).

Остаток денежных средств на эскроу счетах (справочно)

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

млн руб.	2025	2024
На 1 января	388 980	373 129
Поступление на счета эскроу	222 238	152 825
Раскрытие счетов эскроу, в том числе	(81 399)	(71 381)
<i>зачтено в счет погашения задолженности по проектному финансированию</i>	(16 993)	(49 820)
<i>зачтено в счет погашения задолженности по процентам по проектному финансированию</i>	(131)	(3 229)
На 30 июня	529 819	454 573

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

В августе 2023 года Группа заключила контракт о беспоставочном финансовом инструменте, в период действия которого Группа обязана производить ежеквартальные промежуточные платежи, рассчитанные по ключевой ставке ЦБ РФ+1,99%. Дата истечения контракта – 31 января 2026 года.

Стороны договора на дату окончания его срока действия компенсируют разницу между форвардной и рыночной стоимостью акций Группы.

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года изменение стоимости финансового инструмента, учитываемого по справедливой стоимости, представлено следующим образом:

млн руб.	2025	2024
Справедливая стоимость на 1 января	3 797	28 850
Изменение справедливой стоимости	11 814	19 276
Ежеквартальные промежуточные платежи	3 948	3 097
Справедливая стоимость на 30 июня	19 559	51 223

Оценка справедливой стоимости беспоставочного финансового инструмента по состоянию на отчетную дату была произведена исходя из следующих основных допущений и условий договоров:

	<u>30 июня 2025 года</u>
Количество акций по договору:	99 894 270 штук
Стоимость одной акции, используемая в расчете:	559.27 рублей (на 31 декабря 2024 года: 409.19 рублей)
Ставка ежеквартальных промежуточных платежей:	Ключевая ставка ЦБ РФ+1,71%, ЦБ РФ+1,99% до 24.02.2025
Дата истечения срока:	31 января 2026 года
Максимальный (конечный) срок пролонгации договора по инициативе одной из сторон:	не предусмотрен
Безрисковая ставка:	16,45% (на 31 декабря 2024 года: 18,58%)
Ставка дисконтирования с учетом кредитного риска:	16,57% (на 31 декабря 2024 года: 18,67%)
Годовая ставка дисконтирования обязательства по промежуточным платежам:	23,06% (на 31 декабря 2024 года: 22,97%)

Анализ чувствительности

Уменьшение прогнозной цены акций Группы на 5% привело бы к снижению стоимости беспоставочного финансового инструмента на 2 854 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: 2 247 миллионов рублей).

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года было дополнительно рассчитано влияние уменьшения прогнозной цены акций Группы на 30% на снижение стоимости беспоставочного финансового инструмента, которое составило 17 122 миллиона рублей (на 31 декабря 2024 года: 13 480 миллионов рублей).

Изменение ставки дисконтирования и ключевой ставки ЦБ РФ не оказывает существенного влияния на стоимость беспоставочного финансового инструмента.

22 Собственный капитал

(a) Дивиденды

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года Компания не объявляла и не выплачивала дивиденды.

(b) Средневзвешенное количество акций и прибыль на акцию

Общее количество выпущенных акций Группы, формирующих уставный капитал, не изменилось между началом и концом отчетного периода и составило 660 497 тысяч акций.

Средневзвешенное количество акций на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года составило 615 865 тысяч акций, не включая собственные выкупленные акции, проданные по договорам РЕПО.

У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

23 Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

млн руб.	<u>30 июня 2025 года</u>	<u>31 декабря 2024 года</u>
<i>Долгосрочная</i>		
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	20 718	20 562
Кредиторская задолженность по договорам подряда	258	370
Прочие обязательства	<u>1 070</u>	<u>1 360</u>
	<u>22 046</u>	<u>22 292</u>
<i>Краткосрочная</i>		
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	250 802	192 547
Обязательства по передаче объектов недвижимости в рамках сделок по приобретению земельных участков	1 668	1 673
Авансы полученные прочие	16 087	15 469
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	36 233	50 176
Торговая кредиторская задолженность сегмента «Эксплуатация»	2 821	3 048
Кредиторская задолженность за приобретение земельных участков	24 296	10 511
Задолженность перед персоналом	14 324	13 052
Прочие налоги к уплате	52 060	36 525
Кредиторская задолженность перед владельцами неконтролирующих долей	2 438	1 844
Прочие обязательства в рамках сделок по продаже земельных участков	3 555	8 799
Прочая кредиторская задолженность	<u>11 537</u>	<u>11 776</u>
	<u>415 821</u>	<u>345 420</u>

По состоянию на 30 июня 2025 года балансовая сумма кредиторской задолженности за приобретение земельных участков под застройку, стоимость приобретения которых зависит от финансового результата реализации объектов недвижимости, возводимых на этих земельных участках, и рассчитанная с применением ставок дисконтирования от 9,66% до 21,11%, со сроками погашения с июля 2025 по 2033 годы, составила 27 028 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 27 489 миллионов рублей, с применением ставок дисконтирования от 9,66% до 19,93%, со сроками погашения с 2025 по 2033 годы). Основными показателями, которые могут оказать влияние на размер кредиторской задолженности, Группа определила цены реализации. В случае уменьшения или увеличения цены реализации объектов недвижимости на 15% данная кредиторская задолженность изменится ориентировочно на 5 229 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 5 088 миллионов рублей).

24 Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Долгосрочные		
Облигации, за вычетом выкупленных Группой	42 477	53 008
Необеспеченные банковские кредиты	259	1 925
Необеспеченные займы полученные	-	1 096
Проектное финансирование	533 812	485 795
Обеспеченные банковские кредиты	-	2 331
Проценты к уплате	31 257	23 395
	607 805	567 550
Краткосрочные		
Необеспеченные банковские кредиты	520	1 530
Необеспеченные займы полученные	15 742	11 449
Проектное финансирование	90 897	63 564
Обеспеченные банковские кредиты	2 402	2 320
Обязательство по договору РЕПО	46	46
Проценты к уплате	3 437	2 304
	113 044	81 213
	720 849	648 763

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года обеспечением по банковским кредитам и проектному финансированию выступали:

- права аренды/собственности земельных участков общей площадью 1 177 га (на 31 декабря 2024 года: 1 268 га), балансовой стоимостью 246 215 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года: 220 964 миллиона рублей);
- акции/доли дочерних компаний. Состав дочерних обществ и их доли в залогах существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2024 года в консолидированной финансовой отчетности за 2024 год.

Выпуск и погашение облигаций

В феврале 2024 года согласно требованиям Указа Президента РФ от 5 июля 2022 года № 430 «О репатриации резидентами-участниками внешнеэкономической деятельности иностранной валюты и валюты Российской Федерации» Группа разместила замещающий выпуск российских облигаций на сумму, эквивалентную 456 миллионам долларов США, с условиями размещения, аналогичными соответствующим критериям еврооблигаций. Соответственно, этот выпуск не увеличивает задолженность Группы.

По состоянию на 30 июня 2025 года и на 31 декабря 2024 года держатели обменяли еврооблигации объемом 482 миллиона долларов США на облигации российских выпусков Группы.

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

Справедливая стоимость облигаций раскрыта в примечании 25 (а).

Условия по финансовым обязательствам по состоянию на 30 июня 2025 года существенно не изменились по сравнению с теми, которые были раскрыты по состоянию на 31 декабря 2024 года в консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, за исключением новых кредитов и займов, как указано ниже.

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка, %	Срок платежа	30 июня 2025 года		31 декабря 2024 года	
				Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Проектное финансирование	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 2% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,5%	2025-2034	30 725	30 717	28 849	28 834
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 2,75%	2025	5 402	5 402	4 187	4 187
Проектное финансирование	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3,5%	2029	555	534	-	-
Проектное финансирование	руб	переменная*	2026-2039	658 782	588 056	561 031	516 338
Обеспеченные банковские кредиты	руб	От ключевой ставки ЦБ РФ + 1,95% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2%	2026	2 402	2 402	4 651	4 651
Необеспеченные банковские кредиты	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 2%	2025-2027	779	779	3 455	3 455
Обязательство по договору РЕПО	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 3%	по требованию	46	46	46	46
Необеспеченные займы полученные	руб	От 5,3% до ключевой ставки ЦБ РФ + 2,2%	2025	16 906	15 742	13 002	12 545
Еврооблигации	долл. США	5,625%	2026	3 395	3 297	4 400	4 301
Облигации	долл. США	5,625%	2026	32 205	32 181	41 732	41 708
Облигации	руб	Ключевая ставка ЦБ РФ + 0,5%	2028	7 000	6 999	7 000	6 999
				758 197	686 155	668 353	623 064

* переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% до ключевой ставки ЦБ РФ+5,5% с отсутствием выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу (на 31 декабря 2024 года: переменные эффективные ставки формируются в результате применения базовых ставок к средствам, не покрытым средствами на счетах эскроу, в диапазоне ключевой ставки ЦБ РФ+1,6% с капитализацией до ключевой ставки ЦБ РФ+3,59% с отсутствием капитализации и выплаты процентов до даты раскрытия счетов эскроу), корректируются в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. К кредитным средствам, покрытым денежными средствами на счетах эскроу, применяются льготные ставки и дополнительные скидки на объем превышения, в результате чего ставка может снижаться до 0,01%.

В отношении долгосрочных обязательств балансовой стоимостью 534 071 миллион рублей (на 31 декабря 2024 года: 490 051 миллион рублей) Группа обязана соблюдать на конец каждого годового и промежуточного отчетного периода определенные условия, предусмотренные кредитными соглашениями. По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года у Группы не было нарушений ковенантов, которые потребовали бы классификации долгосрочных кредитных обязательств в состав краткосрочных. По оценкам руководства Группы вероятность нарушения ковенантов в течение двенадцати месяцев после отчетной даты низкая.

25 Финансовые инструменты

Ниже приведена таблица, в которой представлена балансовая стоимость финансовых активов и обязательств (см. прим. 25 (а)), а также соответствующие уровни иерархии справедливой стоимости.

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Уровень 1			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости			
Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке	21	19 559	3 797
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Облигации, выпущенные без обеспечения	24	(44 205)	(54 874)
Уровень 3			
Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Торговая и прочая дебиторская задолженность	18	419 366	346 924
Прочие инвестиции, включая займы выданные	17	28 193	15 157
Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Кредиты и займы	24	(676 644)	(593 889)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	(99 371)	(99 647)
		<u>(353 102)</u>	<u>(382 532)</u>

(а) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы, за исключением облигаций, существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2025 года справедливая стоимость всех размещенных облигаций, за вычетом еврооблигаций и облигаций, выкупленных Группой, была ниже балансовой стоимости на 979 миллионов рублей (на 31 декабря 2024 года справедливая стоимость была ниже балансовой стоимости на 6 373 миллиона рублей).

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года активный рынок в отношении еврооблигаций и облигаций замещающего их выпуска отсутствовал. Справедливая стоимость указанных выпусков приравнена к их балансовой стоимости, поскольку потенциальный отток денежных средств, который Группа ожидает понести, не может быть меньше балансовой стоимости обязательства.

(b) Кредитный риск

В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

Подход и порядок расчетов резервов под обесценение (ожидаемых кредитных убытков) финансовых активов Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, существенно не изменились по сравнению с теми, что были использованы для составления консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

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

(i) Дебиторская задолженность, включая активы по договору

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2025 года	Обесценение на 30 июня 2025 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
Высокий	377 479	(121)	305 849	(45)
Выше среднего	20 133	(183)	18 737	(629)
Средний	4 168	(156)	15 556	(1 827)
Ниже среднего	11 500	(2 570)	2 437	(416)
Низкий	7 094	(4 163)	1 307	(619)
Дефолт	15 261	(13 682)	14 553	(13 078)
Итого	435 635	(20 875)	358 439	(16 614)

(ii) Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ

млн руб. Задолженность со сроком просрочки	Средне-взвешенный уровень убытков	Валовая стоимость на 30 июня 2025 года	Обесценение на 30 июня 2025 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
от 0 до 30 дней	4,47%	2 504	(112)	2 882	(148)
от 31 до 90 дней	4,65%	473	(22)	435	(22)
от 91 до 180 дней	4,69%	192	(9)	266	(14)
от 181 до 360 дней	4,63%	281	(13)	327	(17)
от 1 до 3 лет	46,84%	1 140	(534)	1 093	(406)
свыше 3 лет	60,84%	1 803	(1 097)	1 463	(760)
Итого		6 393	(1 787)	6 466	(1 367)

(iii) Прочие инвестиции

млн руб. Внутренний кредитный рейтинг Группы	Валовая стоимость на 30 июня 2025 года	Обесценение на 30 июня 2025 года	Валовая стоимость на 31 декабря 2024 года	Обесценение на 31 декабря 2024 года
Высокий	24 032	(4)	11 806	(4)
Выше среднего	1 560	(60)	1 107	(30)
Средний	2 407	(140)	2 024	(84)
Ниже среднего	5	-	7	(5)
Дефолт	639	(246)	566	(230)
Итого	28 643	(450)	15 510	(353)

(iv) Денежные средства

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

(v) Гарантии

В первом полугодии 2025 года и в первом полугодии 2024 года Группа выдавала гарантии только по обязательствам своих дочерних компаний.

26 Резервы

млн руб.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Резервы на завершение строительства и по убыточным контрактам	15 456	17 548
<i>в т.ч. резерв на приобретение земельных участков для девелопмента</i>	<i>1 876</i>	<i>2 192</i>
Резерв по судебным разбирательствам	3 037	3 721
Резерв по гарантийным обязательствам	1 595	919
Итого	20 088	22 188

При расчете резервов Группа использует допущения, которым свойственна неопределенность и суждение. При подготовке данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности допущения в отношении расчета резервов не отличались от тех, которые использовались при подготовке консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

В первом полугодии 2025 года эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости, составил 1 086 миллионов рублей (в первом полугодии 2024 года: 1 995 миллионов рублей).

27 Условные обязательства

Суммы условных обязательств Группы в части налогов и страхования не отличаются существенно от сумм условных обязательств, отраженных в консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2024 года.

28 Операции со связанными сторонами

(a) Отношения контроля

По состоянию на 30 июня 2025 года и на 31 декабря 2024 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

По состоянию на 30 июня 2025 года и 31 декабря 2024 года акционерами Группы являлись юридические и физические лица, никто из которых совместно со своими аффилированными лицами не владел пакетом акций в размере более 50%.

(b) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Суммы вознаграждения, начисленные в пользу ключевых руководящих сотрудников, составили:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2025 года	2024 года
Заработная плата и премии	1 731	1 571
Страховые взносы	271	311
Итого	2 002	1 882

(с) Балансовые остатки со связанными сторонами

млн руб.	30 июня 2025 года			31 декабря 2024 года		
	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоциированные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, долгосрочные	-	5 617	5 617	-	5 427	5 427
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 8% до ключевой ставки ЦБ РФ + 3,2%, краткосрочные	-	5 061	5 061	-	5 195	5 195
Займы, предоставленные в рублях по ставке от 20,88% до 24,06%, краткосрочные	-	14 449	14 449	-	-	-
Дебиторская задолженность долгосрочная	1 038	-	1 038	1 299	-	1 299
Торговая дебиторская задолженность и активы по договорам сегмента «Девелопмент и строительство»	17 595	559	18 154	14 020	456	14 476
Торговая дебиторская задолженность по реализации услуг предприятий сегмента «Эксплуатация»	20	19	39	243	20	263
Торговая дебиторская задолженность по реализации прочих работ и услуг	79	12	91	77	7	84
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам по договорам строительных услуг	-	3 446	3 446	-	2 477	2 477
Авансы, выданные по договорам на приобретение земельных участков/прав аренды, включая приобретение дочерних компаний	-	42 174	42 174	-	22 026	22 026
Авансы, выданные прочим поставщикам и подрядчикам	15	12	27	15	78	93
Прочая дебиторская задолженность	1 691	9 655	11 346	775	10 964	11 739
Необеспеченные займы полученные, долгосрочные	-	-	-	-	(15)	(15)
Необеспеченные займы полученные, краткосрочные	-	-	-	(150)	(643)	(793)
Долгосрочные проценты к уплате	(26)	-	(26)	(36)	-	(36)
Краткосрочные проценты к получению	-	-	-	(1)	(61)	(62)
Долгосрочные обязательства по договорам аренды	(9)	-	(9)	(13)	-	(13)
Обязательства и авансы, полученные по договорам с покупателями сегмента «Девелопмент и строительство»	(32 423)	(42)	(32 465)	(32 438)	(37)	(32 475)
Авансы полученные прочие	(954)	(1 492)	(2 446)	(613)	(846)	(1 459)
Кредиторская задолженность по строительным услугам в сегменте «Девелопмент и строительство» и прочая торговая кредиторская задолженность	(256)	(505)	(761)	(111)	(489)	(600)
Прочие обязательства в рамках сделок по приобретению земельных участков	(1 827)	(1 728)	(3 555)	(1 677)	(7 122)	(8 799)
Прочая кредиторская задолженность	(1 620)	(522)	(2 142)	(1 914)	(516)	(2 430)
Краткосрочные обязательства по договорам аренды	(28)	(1)	(29)	(24)	-	(24)
Итого	(16 705)	76 714	60 009	(20 548)	36 921	16 373

* суммы по прочим связанным сторонам несущественные, отдельно не выделялись.

(d) Обороты со связанными сторонами

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года			За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года		
	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого	Совместные предприятия	Ассоцииро- ванные застройщики и прочие связанные стороны*	Итого
млн руб.						
Выручка от строительных услуг, признаваемая на протяжении времени	19 855	626	20 481	17 289	-	17 289
Выручка от услуг сегмента «Эксплуатация», признаваемая на протяжении времени	141	-	141	112	-	112
Выручка от прочей реализации товаров и услуг, признаваемая в момент времени	41	36	77	98	123	221
Реализация квартир руководящим сотрудникам	-	30	30	-	30	30
Приобретение объектов недвижимости, товаров и услуг	(258)	(4 109)	(4 367)	(166)	(2 962)	(3 128)
Прочие доходы, нетто	(28)	(7)	(35)	2	(80)	(78)
Процентные (расходы)/доходы	22	253	275	(128)	513	385
Прочие финансовые доходы	-	32	32	38	22	60
Прочие финансовые расходы	(12)	(1 061)	(1 073)	(1 797)	(155)	(1 952)
Итого	19 761	(4 200)	15 561	15 448	(2 509)	12 939
Предоставление займов	-	(21 971)	(21 971)	-	(5 554)	(5 554)
Получение займов	150	121	271	-	-	-
Вклад в уставный капитал ассоциированной компании за вычетом нерезализованной прибыли за период (Возврат)/получение платежей по договорам реализации земельных участков	-	-	-	-	(1 377)	(1 377)
Выплаты участникам	150	(4 046)	(3 896)	5 165	1 453	6 618
Итого	5 696	-	5 696	-	-	-
Итого	5 996	(25 896)	(19 900)	5 165	(5 478)	(313)

* суммы по прочим связанным сторонам незначительные, отдельно не выделялись.

(е) Прочие операции с прочими связанными сторонами

В феврале 2024 года Группа приобрела у акционера, оказывавшего значительное влияние на Группу, 50% доли в застройщике, который владеет земельным участком в Москве. Сумма вознаграждения составила 300 миллионов рублей и была выплачена в феврале 2024 года (см. прим. 16).

В первом полугодии 2025 года аналогичных операций не было.

29 События после отчетной даты

В августе 2025 года в рамках стратегии по снижению финансовых расходов Группа получила кредит на сумму 10 000 миллионов юаней (104 000 миллионов рублей по курсу юаня к рублю на дату выдачи кредита) по ставке 5% со сроком погашения в течение 18 месяцев, который будет направлен на погашение финансовых обязательств и на приобретение прав на земельные участки, что увеличило и активы, и обязательства Группы на указанную сумму. Полученные денежные средства не были использованы на дату подписания отчетности.

Помимо этого, в августе 2025 года Группа на возмездной основе выдала финансовую гарантию по договору поручительства в пользу партнера в рамках Генерального соглашения на приобретение земельных участков в Москве для застройки в отношении кредита на сумму 7 800 миллионов юаней, полученного на срок 18 месяцев, по ставке 5%.

30 Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	24	96 140	99 404
Проектное финансирование	24	624 709	549 359
Денежные средства и их эквиваленты	20	(228 728)	(232 551)
Чистая сумма задолженности		492 121	416 212

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

млн руб.	Прим.	30 июня 2025 года	31 декабря 2024 года
Кредиты и займы, не включая проектное финансирование	24	96 140	99 404
Проектное финансирование	24	624 709	549 359
Денежные средства и их эквиваленты	20	(228 728)	(232 551)
Остатки на счетах эскроу	20	(529 819)	(388 980)
Чистая сумма задолженности		(37 698)	27 232

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
Прибыль за отчетный период		31 991	40 813
Амортизация основных средств и нематериальных активов	12,13	4 445	4 347
Процентные расходы после капитализации	8	33 510	26 221
Значительный компонент финансирования по договорам с покупателями и эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе финансовых расходов	8	2 882	2 746
Процентные доходы	8	(23 838)	(8 983)
Расход по налогу на прибыль	11	10 665	9 575
ЕБИТДА		59 655	74 719

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

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
EBITDA		59 655	74 719
Значительный компонент финансирования и величина экономии по процентным расходам по проектному финансированию строительства объектов, реализуемых с использованием счетов эскроу, учтенные в составе выручки	7	(32 628)	(16 577)
Расходы на компенсации покупателям, учтенные в составе выручки	7	3 422	9 561
Процентные расходы, списанные в состав себестоимости	8	12 025	7 108
Эффект от дисконтирования затрат к завершению, учтенный в составе себестоимости	26	(1 086)	(1 995)
Убыток от обесценения нефинансовых активов, нетто		4 766	2 526
Убыток от обесценения/(прибыль от восстановления обесценения), включенный в себестоимость реализованной продукции, нетто	15	943	(22)
Прибыль от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	14	(641)	(175)
Убыток от обесценения финансовых активов	8	6 945	1 460
Списание кредиторской задолженности	8	(747)	(292)
Прибыль по курсовым разницам, нетто	8	(11 008)	(1 770)
Убыток от выбытия и списания основных средств, нематериальных активов и прочих активов	10	865	764
Убыток от выбытия дочерних компаний, ассоциированных компаний и инвестиционной недвижимости, нетто		1 470	543
Судебные расходы, включая резерв по судебным разбирательствам	10	1 278	1 900
Списание прочих материалов	10	-	275
Прочие финансовые доходы	8	(189)	(237)
Прибыль от переоценки беспоставочного финансового инструмента	8	(11 814)	(19 276)
Скорректированная EBITDA		33 256	58 512

Скорректированный показатель прибыли с исключением суммы переоценки по беспоставочному финансовому инструменту и курсовых разниц (Прибыль от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
Прибыль за отчетный период		31 991	40 813
Исключение прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента	8	(11 814)	(19 276)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	8	(10 531)	(1 772)
Налоговый эффект от исключения прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		5 586	3 999
Прибыль от основной деятельности		15 232	23 764

Скорректированный показатель общего совокупного дохода с исключением суммы переоценки по беспоставочному финансовому инструменту и курсовых разниц (Общий совокупный доход от основной деятельности)

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2025 года	2024 года
Общий совокупный доход за отчетный период		29 298	40 076
Исключение прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента	8	(11 814)	(19 276)
Исключение суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций	8	(10 531)	(1 772)
Налоговый эффект от исключения прибыли от переоценки беспоставочного финансового инструмента и суммы курсовых разниц от пересчета баланса облигаций в долларах США и еврооблигаций, рассчитанный по эффективной ставке за период		5 586	3 999
Общий совокупный доход от основной деятельности		12 539	23 027

Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Чистые активы ООО «ГП-МФС»

По состоянию на 30 июня 2025 года и 30 июня 2024 года чистые активы ООО «ГП-МФС» составили положительную величину.

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

В первом полугодии 2025 года затраты на девелопмент составили 125 602 миллиона рублей (в первом полугодии 2024 года: 113 363 миллиона рублей).

Поступления от продаж недвижимости

В первом полугодии 2025 года поступления от продаж недвижимости с учетом поступлений на эскроу счета составили 261 863 миллиона рублей (в первом полугодии 2024 года: 193 729 миллионов рублей).

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

**Акционерам и Совету Директоров
Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик»**

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Публичного акционерного общества «ПИК-специализированный застройщик» и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2025 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая

отчетность по состоянию на 30 июня 2025 года и за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2025 года, 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 42, представлена исключительно для удобства пользователей, не является частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, и обзор данной информации не проводился.



Алтухов Кирилл Витальевич

АО «Кэпт»

Москва, Россия

28 августа 2025