

**Акционерное общество  
«Группа компаний «Пионер»**

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

**Содержание**

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	6
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

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

## Акционерам

### Акционерного общества «Группа компаний «Пионер»

## Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении Акционерного общества «Группа компаний «Пионер» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2023 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

## Объем обзорной проверки

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

## 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 2023 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».



Коляда Елена Генриховна

АО «Кэп

Москва, Россия

21 августа 2023 года

млн руб.	Прим.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная собственность	9	30	1 760
Основные средства		1 032	1 094
Нематериальные активы		136	113
Прочие инвестиции		3 035	1 622
Отложенные налоговые активы		1 820	1 486
Торговая и прочая дебиторская задолженность		175	27
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>6 228</b>	<b>6 102</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	11	76 410	72 680
Прочие инвестиции		2	2
Активы по договорам	4	22 463	10 017
Затраты на заключение договоров		357	202
Торговая и прочая дебиторская задолженность	10	2 483	4 695
Прочие оборотные активы		90	84
Денежные средства и их эквиваленты		3 328	7 232
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>105 133</b>	<b>94 912</b>
<b>Всего активов</b>		<b>111 361</b>	<b>101 014</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал		1	1
Нераспределенная прибыль		17 952	17 798
<b>Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>		<b>17 953</b>	<b>17 799</b>
Неконтролирующая доля		-	-
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>17 953</b>	<b>17 799</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	13	60 143	47 477
Отложенные налоговые обязательства		350	340
Прочие долгосрочные обязательства	12	2 510	3 776
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>63 003</b>	<b>51 593</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	13	12 547	11 153
Обязательства по договорам	4	5 946	7 710
Торговая и прочая кредиторская задолженность	12	7 131	7 130
Резервы	14	1 911	1 964
Доходы будущих периодов		2 871	3 665
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>30 406</b>	<b>31 622</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>93 408</b>	<b>83 215</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>111 361</b>	<b>101 014</b>

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Выручка	4	15 445	10 964
Доход от продажи инвестиционной собственности*	9	1 732	-
Себестоимость продаж		(11 274)	(8 465)
Себестоимость проданной инвестиционной собственности*	9	(1 729)	-
<b>Валовая прибыль</b>		<b>4 174</b>	<b>2 499</b>
Прочие доходы		330	110
Доход от продажи дочернего предприятия		-	1 018
Административные расходы	6	(974)	(1 114)
Коммерческие расходы	7	(1 006)	(684)
Прочие расходы		(190)	(216)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>2 334</b>	<b>1 613</b>
Финансовые доходы	5	259	275
Финансовые расходы	5	(2 401)	(1 653)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>191</b>	<b>235</b>
(Расход) / доход по налогу на прибыль	8	(37)	2
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>154</b>	<b>237</b>
<b>Прочий совокупный доход / (расход)</b>			
<i>Статьи, которые могут быть впоследствии реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</i>			
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют		-	343
Реклассификация курсовых разниц и неконтролирующей доли участия в связи с утратой контроля над иностранным подразделением		-	(617)
<b>Общий совокупный доход / (расход) за отчетный период</b>		<b>154</b>	<b>(37)</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>			
Собственникам Компании		154	237
<b>Прибыль за отчетный период</b>		<b>154</b>	<b>237</b>
<b>Общий совокупный доход / (расход), причитающийся</b>			
Собственникам Компании		-	(37)
<b>Общий совокупный доход / (расход) за отчетный период</b>		<b>154</b>	<b>(37)</b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию		0,15	0,24

\*Справочное: нетто результат от выбытия инвестиционной собственности составил 3 млн руб.

Настоящая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством АО «ГК «Пионер» 21 августа 2023 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор  
АО «ГК «Пионер»  
\_\_\_\_\_  
Мирошников А. А.



Финансовый директор  
АО «ГК «Пионер»  
\_\_\_\_\_

Солнцева А. В.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.

	<b>Собственный капитал, причитающийся собственникам Компании</b>					
	<b>Акционерный капитал</b>	<b>Нераспределенная прибыль</b>	<b>Резерв накопленных курсовых разниц</b>	<b>Итого</b>	<b>Неконтролирующая доля</b>	<b>Итого собственного капитала</b>
<b>Остаток на 1 января 2022 года</b>	<b>1</b>	<b>21 796</b>	<b>274</b>	<b>22 071</b>	<b>55</b>	<b>22 126</b>
Прибыль за отчетный период	-	237	-	237	-	237
<b>Прочий совокупный расход за период</b>						
Курсовые разницы при пересчете показателей иностранных подразделений из других валют	-	-	343	343	-	343
Реклассификация курсовых разниц и неконтролирующей доли участия в связи с утратой контроля над иностранным подразделением	-	-	(617)	(617)	(55)	(672)
<b>Общий совокупный расход за отчетный период</b>	<b>-</b>	<b>237</b>	<b>(274)</b>	<b>(37)</b>	<b>(55)</b>	<b>(92)</b>
<b>Операции с собственниками Компании</b>						
Распределение акционеру	-	(5 449)	-	(5 449)	-	(5 449)
<b>Итого операций с собственниками Компании</b>	<b>-</b>	<b>(5 449)</b>	<b>-</b>	<b>(5 449)</b>	<b>-</b>	<b>(5 449)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2022 года</b>	<b>1</b>	<b>16 584</b>	<b>-</b>	<b>16 584</b>	<b>-</b>	<b>16 584</b>

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

млн руб.

	<u>Акционерный капитал</u>	<u>Нераспределенная прибыль</u>	<u>Итого собственного капитала</u>
<b>Остаток на 1 января 2023 года</b>	<b>1</b>	<b>17 798</b>	<b>17 799</b>
Прибыль за отчетный период	-	154	154
<b>Общий совокупный доход за отчетный период</b>	<b>-</b>	<b>154</b>	<b>154</b>
<b>Остаток на 30 июня 2023 года</b>	<b>1</b>	<b>17 952</b>	<b>17 953</b>

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.



млн руб.	Прим.	<b>За 6 месяцев, закончившихся</b>	
		<b>30 июня 2023</b>	<b>30 июня 2022</b>
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>191</b>	<b>235</b>
<b>Корректировки:</b>			
Амортизация		184	150
Капитализированные проценты, включая значительный компонент финансирования с авансов, полученных от покупателей, отнесенные в себестоимость	5	669	396
(Прибыль) / убыток от выбытия основных средств		(54)	31
Убыток от выбытия нематериальных активов		-	34
Прибыль от продажи дочерних предприятий		-	(1 018)
Финансовые доходы	5	(259)	(275)
Финансовые расходы	5	2 401	1 653
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов</b>		<b>3 132</b>	<b>1 206</b>
Увеличение запасов		(2 385)	(14 047)
(Увеличение) / уменьшение активов по договорам		(12 447)	16 673
Увеличение затрат по договорам		(155)	(49)
(Увеличение) / уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности		(220)	190
Уменьшение обязательств по договорам		(3 260)	(308)
Уменьшение доходов будущих периодов		(795)	(378)
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности		1 664	5 478
(Уменьшение) / увеличение резервов		(251)	82
<b>Потоки денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>		<b>(14 717)</b>	<b>8 847</b>
Налог на прибыль уплаченный		(226)	(294)
Проценты уплаченные		(1 359)	(1 533)
<b>Чистый поток денежных средств (использованных в) / от операционной деятельности</b>		<b>(16 302)</b>	<b>7 020</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Проценты полученные		186	244
Приобретение основных средств		(144)	(118)
Приобретение нематериальных активов		(76)	(63)
Поступления от продажи дочерних предприятий за вычетом имевшихся у них денежных средств	16 (b) (iv)	3 232	5 422
Поступления от продажи внеоборотных активов		794	-
Приобретение инвестиционной собственности		-	(125)
Займы выданные		(2 335)	(770)
Погашение займов выданных		996	65
<b>Чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		<b>2 653</b>	<b>4 655</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Привлечение заемных средств		17 971	12 202
Возврат заемных средств		(4 808)	(19 429)
Платежи по обязательствам по аренде		(186)	(186)
Дивиденды и прочие выплаты собственниками	16 (b) (iv)	(3 232)	(4 210)
<b>Чистый поток денежных средств от / (использованных в) финансовой деятельности</b>		<b>9 745</b>	<b>(11 623)</b>

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

	Прим.	<b>За 6 месяцев, закончившихся</b>	
		<b>30 июня 2023</b>	<b>30 июня 2022</b>
<b>млн руб.</b>			
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов		(3 904)	52
Денежные средства и их эквиваленты на 1 января		7 232	6 037
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(1 639)
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>		<b>3 328</b>	<b>4 451</b>

(\*) В составе потоков от операционной деятельности в первом полугодии 2023 года 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 12 666 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 8 162 млн руб.). В первом полугодии 2023 года не было ввода объектов, после которых на расчетные счета со счетов эскроу поступают денежные средства (в первом полугодии 2022 года: после ввода объектов со счетов эскроу поступило 24 384 млн руб.).

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 11 - 23, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

## **1. Общие положения**

### **(а) Организационная структура и деятельность**

Акционерное общество «Группа компаний «Пионер» (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продажей. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: Москва, улица Малая Пироговская, 3.

Непосредственными акционерами Компании являются юридические лица:

- ООО «Новый Колизей» (50% владения);
- ООО «УК «ЭЛЕМЕНТ» (50% владения).

Группа представляет собой один операционный сегмент.

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года конечным бенефициаром Группы является Максимов Л.В., который правомочен управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в примечании 16.

### **(б) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

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.

Введение в 2022 году и последующее усиление санкций в 2023 году со стороны таких стран как Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторых других стран, объявление частичной мобилизации повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе снижение ликвидности и большую волатильность на рынках капитала, изменчивость курса российского рубля и ключевой ставки, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, сложности в осуществлении выплат для российских эмитентов еврооблигаций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Помимо этого, российские компании практически лишены доступа к международному фондовому рынку, рынку заемного капитала и иным возможностям развития, что может привести к усилению их зависимости от государственной поддержки. Российская экономика находится в процессе адаптации, связанной с замещением выбывающих экспортных рынков, сменой рынков поставок и технологий, а также изменением логистических и производственных цепочек.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, однако санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику.

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. Основы подготовки финансовой отчетности**

### **(а) Заявление о соответствии**

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2022 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

### **(б) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

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

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и основные источники неопределенности в отношении расчетных оценок аналогичны описанным в последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

### **(с) Оценка справедливой стоимости**

Определенные положения учетной политики Группы и ряд раскрытий требуют оценки справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств.

При оценке справедливой стоимости актива или обязательства Группа применяет, насколько это возможно, наблюдаемые рыночные данные. Оценки справедливой стоимости относятся к различным уровням иерархии справедливой стоимости в зависимости от исходных данных, используемых в рамках соответствующих методов оценки:

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены), либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

Если исходные данные, используемые для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, могут быть отнесены к различным уровням иерархии справедливой стоимости, то оценка справедливой стоимости в целом относится к тому уровню иерархии, которому соответствуют исходные данные наиболее низкого уровня, являющиеся существенными для всей оценки.

Группа признает переводы между уровнями иерархии справедливой стоимости на дату окончания отчетного периода, в течение которого данное изменение имело место.

### 3. Изменение существенных принципов учетной политики

Во втором полугодии 2022 года Группа поменяла учетную политику в отношении оценки инвестиционной собственности. Ранее данные активы после первоначального признания оценивались по справедливой стоимости, после изменения учетной политики – отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения. В связи с данным изменением были пересчитаны сравнительные показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе и консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств.

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за первое полугодие 2022 года:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Себестоимость продаж	(8 432)	(33)	(8 465)
Административные расходы	(1 111)	(3)	(1 114)
Доход по налогу на прибыль	(5)	7	2

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств за первое полугодие 2022 года:

млн руб.	До пересчета	Корректировки	После пересчета
Амортизация	114	36	150

### 4. Выручка

#### (а) Детализация информации о выручке

В следующей таблице информация о выручке подразделяется по ключевым продуктам и по моменту выполнения обязанности к исполнению по договорам – в течение времени или в определенный момент времени:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022	
	в течение времени	в момент времени	в течение времени	в момент времени
Выручка от реализации квартир	8 350	684	5 571	645
Выручка от реализации коммерческой недвижимости за исключением апартаментов	5 173	654	2 977	525
Выручка от реализации машиномест	355	143	347	329
Выручка от реализации апартаментов	-	-	-	411
Выручка от оказания прочих услуг	-	49	-	50
<b>Итого выручки по договорам с покупателями</b>	<b>13 878</b>	<b>1 530</b>	<b>8 895</b>	<b>1 960</b>
Выручка от сдачи инвестиционной собственности в аренду	37		109	
<b>Всего выручка за период</b>	<b>15 445</b>		<b>10 964</b>	

Выручка, признанная в первом полугодии 2023 года и 2022 года в момент времени, преимущественно относится к реализации готовой продукции, имеющейся на балансе на 31 декабря 2022 года и 2021 года, соответственно.

В составе выручки за первое полугодие 2023 года отражен финансовый компонент в размере 148 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 64 млн руб.).

**(b) Остатки по договорам**

В следующей таблице представлена информация о дебиторской задолженности, активах и обязательствах по договорам с покупателями.

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Дебиторская задолженность, которая включена в состав «Торговой и прочей дебиторской задолженности»	973	36
Активы по договорам	22 463	10 017
Обязательства по договорам	(5 946)	(7 710)
	<b>17 490</b>	<b>2 343</b>

В составе активов по договорам на 30 июня 2023 года отражен актив на 22 463 млн руб., относящийся к договорам с использованием счетов эскроу (на 31 декабря 2022 года: 10 017 млн руб.).

В первом полугодии 2023 года была признана выручка по договорам, заключенным на 31 декабря 2022 года, в размере 7 289 млн руб. (за первое полугодие 2022 года: 6 778 млн руб.).

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 30 июня 2023 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 30 июня 2023 года.

млн руб.	2023	2024	2025-2028
Выручка	9 776	8 291	5 671
<b>Итого выручки</b>	<b>9 776</b>	<b>8 291</b>	<b>5 671</b>

Ниже представлена расшифровка выручки, ожидаемой к признанию в будущем по зарегистрированным на 31 декабря 2022 года договорам, обязательства по которым не исполнены и / или частично не исполнены по состоянию на 31 декабря 2022 года.

млн руб.	2023	2024	2025-2028
Выручка	14 628	5 753	3 885
<b>Итого выручки</b>	<b>14 628</b>	<b>5 753</b>	<b>3 885</b>

## 5. Финансовые доходы и расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход по займам и депозитам	256	162
Процентный доход по банковским векселям	-	81
Прочие финансовые доходы	3	32
	<b>259</b>	<b>275</b>
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы на проценты по кредитам и займам	(3 632)	(2 258)
Расходы по рассрочке платежей за аренду земли	(238)	(183)
Процентные расходы по финансовому компоненту	(160)	(105)
Комиссия за получение заемных средств	(87)	(136)
Процентные расходы по аренде	(27)	(38)
<b>Процентные расходы до капитализации в состав стоимости объектов недвижимости</b>	<b>(4 144)</b>	<b>(2 720)</b>
Капитализированные проценты (*)	2 014	1 425
<b>Итого после капитализации</b>	<b>(2 130)</b>	<b>(1 295)</b>
Высвобождение дисконта по резервам	(197)	(36)
Списание дебиторской задолженности и займов выданных	(27)	(72)
Курсовые разницы	(20)	(241)
Прочие финансовые расходы	(27)	(9)
	<b>(2 401)</b>	<b>(1 653)</b>

(\*) В первом полугодии 2023 года Группа частично капитализировала процентные расходы в стоимость объектов недвижимости в стадии строительства в величине 2 014 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 1 425 млн руб.). Средневзвешенная ставка капитализации в первом полугодии 2023 года составила 10,4% (в первом полугодии 2022 года: 10,8%).

В первом полугодии 2023 года процентные расходы, капитализированные в состав запасов, были признаны в составе себестоимости в размере 669 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 396 млн руб.).

## 6. Административные расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Затраты на персонал	452	506
Амортизация, включая амортизацию активов в форме права пользования	140	150
Налоги	52	103
Консультационные услуги	48	42
Коммунальные расходы	44	40
Юридические услуги	7	59
Прочие административные расходы	231	214
	<b>974</b>	<b>1 114</b>

## 7. Коммерческие расходы

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Рекламные расходы	631	412
Затраты на персонал	196	182
Амортизация затрат на заключение договоров – риэлторские услуги	136	68
Амортизация прочих активов для коммерческой деятельности	43	22
	<b>1 006</b>	<b>684</b>

## 8. Налог на прибыль

Применимая налоговая ставка для российских дочерних предприятий Группы составляет 20%.

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
<i>Текущий налог на прибыль</i>		
Отчетный период	(355)	(534)
<i>Отложенный налог на прибыль</i>		
Возникновение и восстановление временных разниц	318	536
<b>Общая сумма (расхода) / дохода по налогу на прибыль</b>	<b>(37)</b>	<b>2</b>



**Выверка эффективной ставки налога:**

	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022	
	млн руб.	%	млн руб.	%
Прибыль до налогообложения	191	100	235	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(38)	20	(47)	20
Разница в применимой ставке дочерних предприятий в иностранных юрисдикциях	-	-	160	(68)
Влияние непризнанных отложенных налоговых активов в текущем периоде	27	(14)	(80)	34
Невычитаемые расходы	(26)	14	(31)	13
	<b>(37)</b>	<b>19</b>	<b>2</b>	<b>(1)</b>

**9. Инвестиционная собственность**

В первом полугодии 2023 года Группа продала большую часть инвестиционной собственности балансовой стоимостью 1 729 млн руб. за 1 732 млн руб. Балансовая стоимость инвестиционной собственности на 30 июня 2023 года составила 30 млн руб.

**10. Торговая и прочая дебиторская задолженность**

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Денежные средства, размещенные на эскроу счете в банке, по заключенному внутригрупповому договору долевого участия	1 018	1 000
Торговая дебиторская задолженность	973	36
Авансы выданные	207	131
Дебиторская задолженность по налогам	192	107
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль	7	97
Дебиторская задолженность от связанной стороны в связи с продажей ей дочерней компании Группы	-	3 232
Прочая дебиторская задолженность	86	92
	<b>2 483</b>	<b>4 695</b>

**11. Запасы**

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Незавершенное строительство на стадии активного девелопмента	41 284	33 756
Незавершённое строительство на стадии получения разрешительной документации	23 543	17 108
Незавершённое строительство в форме прав на застройку	8 701	18 484
Готовая продукция и товары для перепродажи	2 882	3 332
	<b>76 410</b>	<b>72 680</b>

По состоянию на 30 июня 2023 года руководство Группы провело проверку запасов на обесценение. По результатам проведенной проверки обесценения не было выявлено. Для определения чистой возможной цены продажи запасов использовался метод дисконтированных денежных потоков. Ключевые допущения, использованные руководством при проверке запасов на обесценение приведены ниже:

- прогноз движения денежных средств был составлен отдельно для каждого проекта;
- для незавершенного строительства в форме прав на застройку и на стадии получения разрешительной документации начало девелопмента – 2023-2025 гг.;
- цены продажи недвижимости прогнозировались исходя из рыночных цен на аналогичную недвижимость в июне 2023 года с ежегодной индексацией 5-10% (2022 год: 6-14%);
- период продаж заложен 2-11 лет с даты начала строительства;
- ставки дисконтирования на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года находились в диапазоне 16,8-29% в зависимости от стадии получения разрешительной документации.

Возмещаемая величина наиболее чувствительна к изменениям в ставке дисконтирования и в ценах продаж. Снижение цен на 5% приводит к обесценению в размере 1,9 млрд руб., увеличение ставки дисконтирования на 5 процентных пунктов приводит к обесценению в размере 1,9 млрд руб., задержка в реализации проектов на 1 год приводит к обесценению в размере 0,8 млрд руб.

## 12. Торговая и прочая кредиторская задолженность

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Кредиторская задолженность перед Департаментом городского имущества г. Москвы	4 744	5 093
Кредиторская задолженность поставщикам	3 489	1 637
Прочие налоги к уплате	381	338
Задолженность перед персоналом	250	199
Налог на прибыль к уплате	218	173
Расчеты с акционерами по дивидендам	-	3 232
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	11	234
Прочая кредиторская задолженность	548	-
	<b>9 641</b>	<b>10 906</b>
Долгосрочная кредиторская задолженность	2 510	3 776
Краткосрочная кредиторская задолженность	7 131	7 130
	<b>9 641</b>	<b>10 906</b>

## 13. Кредиты и займы

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Долгосрочные обеспеченные кредиты	55 283	40 819
Долговые ценные бумаги	4 682	6 325
Долгосрочные обязательства по аренде	175	333
Долгосрочные займы	3	-
	<b>60 143</b>	<b>47 477</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Краткосрочные обеспеченные кредиты	7 132	5 723
Долговые ценные бумаги	5 041	5 049
Краткосрочные обязательства по аренде	374	376
Краткосрочные займы	-	5
	<b>12 547</b>	<b>11 153</b>

## (а) Условия погашения долга и график платежей

млн руб.	Вал.	Номинальная ставка %	Эффективная ставка %	Срок платежа	30 июня 2023		31 декабря 2022	
					Номинальная стоимость	Балансовая стоимость	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
Неконвертируемые облигации	руб.	9,75%-11,75%	9,75%-11,75%	2023-2024	5 041	5 041	5 049	5 049
Неконвертируемые облигации	руб.	9,75%-11,75%	9,75%-11,75%	2024-2025	4 682	4 682	6 325	6 325
Обеспеченные кредиты	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%- 3,5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%- 3,5%	2024-2030	15 290	15 290	12 221	12 221
	руб.	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%- 3,5%	ключевая ставка ЦБ РФ + 2,85%- 3,5%	2023-2024	4 270	4 270	4 406	4 406
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая	плавающая	2025	580	580	-	-
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая*	плавающая*	2023-2024	2 861	2 861	1 317	1 317
Обеспеченные кредиты	руб.	плавающая*	плавающая*	2024-2028	39 414	39 414	28 598	28 598
Долгосрочные займы	руб.	7%	7%	2027	3	3	5	5
Обязательства по аренде	руб.	10%-11%	10%-11%	2023-2024	374	374	376	376
Обязательства по аренде	руб.	10%-11%	10%-11%	2024-2025	175	175	333	333
					<b>72 690</b>	<b>72 690</b>	<b>58 630</b>	<b>58 630</b>

\* В течение первого полугодия 2023 года Группа использовала кредитные линии по финансированию строительных проектов Группы по процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. По состоянию на 30 июня 2023 года ставка по кредиту находится в диапазоне от базовой ставки 6,5% - 12% до льготной ставки 0,01% - 5,5%, применяемой к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу (на 31 декабря 2022: базовая ставка 6,5% - 12%, льготная ставка 0,01% - 5,5%). Значение базовой ставки по таким кредитам привязано к ключевой ставке ЦБ РФ.

По состоянию на 30 июня 2023 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Запасы балансовой стоимостью 62 925 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 47 635 млн руб.).
- Денежные средства и их эквиваленты балансовой стоимостью 1 659 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 4 320 млн руб.).
- Поручительства АО «ГК «Пионер» и его дочерних предприятий, поручительство собственника Группы, а также залог акций и долей в дочерних компаниях, которые составляют значительную часть Группы.

## 14. Резервы

млн руб.	30 июня 2023	31 декабря 2022
Резерв на строительство инфраструктуры	1 687	1 541
Резерв по убыточным договорам	165	328
Резерв по штрафам с физическими лицами	45	45
Резерв на гарантийные обязательства	14	50
<b>Итого резервы</b>	<b>1 911</b>	<b>1 964</b>

Величина резерва на строительство инфраструктуры представляет собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов, дорог и т.п. по проектам с учетом степени их готовности.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров и прочих договоренностей, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В первом полугодии 2023 году Группа использовала резерв на строительство инфраструктуры в размере 565 млн руб. и начислила новые резервы в размере 711 млн руб. с учетом высвобождения дисконта, который составил 197 млн руб. (см. Примечание 5).

## 15. Условные активы и обязательства

### (а) Страхование

Группа застраховала строительно-монтажные риски на нескольких объектах сроком до 2023-2025 гг., балансовая стоимость запасов по которым по состоянию на 30 июня 2023 года составила 37 181 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 21 301 млн руб.).

**(b) Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в ряде судебных разбирательств, по результатам которых не считает возможным возникновение каких-либо существенных негативных последствий, за исключением тех, в отношении которых был начислен резерв по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года.

**(c) Условные налоговые обязательства***Налоговая система*

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

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

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

**(d) Гарантийные обязательства**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа не отразила обязательств по гарантиям на выполненные работы за исключением раскрытых в Примечании 14.

При этом гарантийный срок, в течение которого подрядчики Группы обязаны устранить выявленные дефекты согласно договорным условиям, составляет в среднем 5 лет с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ, от 2 до 2,5% от общей суммы договоров с субподрядчиками выплачивается только через один год с даты подписания итогового акта о приемке строительно-монтажных работ в случае отсутствия дефектов.

**16. Сделки со связанными сторонами****(a) Операции со старшим руководящим персоналом и членами их семей****(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала**

Вознаграждения старшего руководящего персонала составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

млн руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022
Премии	51	41
Заработная плата	41	55
Социальные налоги	21	17
	<b>113</b>	<b>113</b>

Вознаграждение членов совета директоров за первое полугодие 2023 года составило 14,6 млн руб., включая социальные начисления (первое полугодие 2022: 16,9 млн руб.).

**(ii) Займы**

По состоянию на 30 июня 2023 года Группа выдала займы предприятию, имеющему значительное влияние на Группу и подконтрольному конечному бенефициару Группы, в сумме 3 021 млн руб. до 2026-2028 гг. под 5,6%-15% годовых (на 31 декабря 2022 года: 1 612 млн руб.). Данные займы учтены в составе прочих инвестиций.

**(b) Операции с участием прочих связанных сторон**

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы с прочими связанными сторонами представлена ниже.

**(i) Выручка**

В первом полугодии 2023 года выручка от продажи связанным сторонам ряда помещений, ранее учтенных в составе инвестиционной собственности, составила 233 млн руб. (в первом полугодии 2022 года выручки от продажи недвижимости не было), выручка от сдачи помещений в аренду составила 23 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 9 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2023 года дебиторская задолженность от связанных сторон составила 362 млн руб. (31 декабря 2022 года: 2 млн руб.). Часть дебиторской задолженности от продажи помещений является долгосрочной с погашением в 2024-2025 гг.

**(ii) Приобретение товаров и услуг**

В первом полугодии 2023 года связанные стороны оказали Группе услуги по коммунальному обслуживанию введенных объектов и прочие услуги на сумму 42 млн руб. (в первом полугодии 2022 года: 12 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2023 года кредиторская задолженность по данным операциям составляет 17 млн руб. (31 декабря 2022 года: 33 млн руб.).

**(iii) Займы**

По состоянию на 30 июня 2023 года займы, выданные Группой связанным сторонам и сотрудникам группы, составили 43 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 8 млн руб.). По состоянию на 30 июня 2023 года займы, полученные Группой от связанных сторон, составили 3 млн руб. (на 31 декабря 2022 года: 5 млн руб.).

**(iv) Продажа дочернего предприятия**

В декабре 2022 года Группа продала связанной стороне, подконтрольной акционеру, 100% долю в дочернем предприятии LLC Vernon Blvd за 3 232 млн руб. На момент выбытия чистые активы дочернего предприятия составляли 14 млн руб. и были представлены преимущественно денежными средствами. В 2022 году данная операция была учтена как взнос акционера в составе операций с собственниками Компании консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале в сумме 3 218 млн руб. С целью оплаты данной сделки в 2022 году были распределены дивиденды в сумме 3 232 млн руб. Фактическая выплата дивидендов и погашение дебиторской задолженности были произведены в первом полугодии 2023 года.

## **17. Управление ликвидностью**

По состоянию на 30 июня 2023 года Группа располагает ресурсами в размере 86,4 млрд руб.: денежные средства и их эквиваленты в размере 3,3 млрд руб. и неиспользованный лимит кредитных линий в размере 83,1 млрд руб.

Исходя из состояния ликвидности Группы на дату утверждения настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, руководство полагает, что Группа располагает достаточными ресурсами и достаточным запасом кредитных средств.

## **18. События после отчетной даты**

В июле 2023 года Группа получила краткосрочный кредит в размере 1 млрд руб. на пополнение оборотных средств.