

**ПАО «ГК «Самолет»**

**Консолидированная промежуточная  
сокращенная финансовая отчетность  
за 6 месяцев, закончившихся  
30 июня 2019 года**

## 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	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	12



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

**Аktionерам и Совету директоров ПАО «Группа компаний  
«Самолет»**

## Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ПАО «Группа компаний «Самолет» (далее «Компания») и его дочерних компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2019 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,

Проверяемое лицо: ПАО «Группа компаний «Самолет»  
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
за № 1167746590283.  
Москва, Россия.

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за  
№ 1027700125628.

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



ПАО «ГК «Самолет»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Страница 2

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 2019 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».



Фонарева С.Б.

Акционерное общество «КПМГ»  
Москва, Россия

20 сентября 2019 года

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересчитано)*
<b>АКТИВЫ</b>			
Основные средства		626 034	159 226
Нематериальные активы		14 555	83 404
Инвестиционная недвижимость	15	1 040 801	1 260 741
Прочие инвестиции	16	7 282 122	1 533 691
Отложенные налоговые активы		1 219 935	1 202 014
<b>Внеоборотные активы</b>		<b>10 183 447</b>	<b>4 239 076</b>
Запасы	17	52 917 696	47 549 010
Авансы выданные		6 091 296	5 609 772
Прочие инвестиции	16	225 293	1 061 254
Текущий налог на прибыль		262 801	266 429
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам		1 800 552	1 186 228
НДС к возмещению		94 905	52 258
Денежные средства и их эквиваленты		6 536 145	2 976 545
<b>Оборотные активы</b>		<b>67 928 688</b>	<b>58 701 496</b>
<b>Итого активов</b>		<b>78 112 135</b>	<b>62 940 572</b>

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересчитано)*
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Уставный капитал	18	1 500 010	1 500 010
Нераспределенная прибыль		3 865 449	4 222 667
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>5 365 459</b>	<b>5 722 677</b>
<b>Обязательства</b>			
Кредиты и займы	19	7 232 084	4 790 006
Кредиторская задолженность	20	6 442 164	7 560 919
Отложенные налоговые обязательства		1 357 477	1 115 115
<b>Долгосрочные обязательства</b>		<b>15 031 725</b>	<b>13 466 040</b>
Кредиты и займы	19	4 504 519	508 385
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	46 186 484	40 400 573
Резервы		5 880 203	2 019 744
Текущий налог на прибыль		101 580	102 782
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		1 042 165	720 371
<b>Краткосрочные обязательства</b>		<b>57 714 951</b>	<b>43 751 855</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>72 746 676</b>	<b>57 217 895</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>78 112 135</b>	<b>62 940 572</b>

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывалась. См. Примечание 4.



**ПАО «ГК «Самолет»**

*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года*

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2019 года	2018 года (пересчитано)*
<b>Продолжающаяся деятельность</b>			
Выручка	9	23 414 592	16 910 686
Себестоимость продаж		(18 784 326)	(12 860 128)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>4 630 266</b>	<b>4 050 558</b>
Коммерческие расходы	10	(987 622)	(798 018)
Административные расходы	11	(1 790 015)	(1 117 362)
Прочие доходы	23 (а)	2 092 220	96 975
Обесценение инвестиционной недвижимости	15	(264 581)	-
Прочие расходы		(898 593)	(168 045)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>2 781 675</b>	<b>2 064 108</b>
Финансовые доходы	12	417 017	330 974
Финансовые расходы	12	(2 388 285)	(1 342 329)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b>(1 971 268)</b>	<b>(1 011 355)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>810 407</b>	<b>1 052 753</b>
Расход по налогу на прибыль	14	(333 262)	(207 854)
<b>Прибыль от продолжающейся деятельности</b>		<b>477 145</b>	<b>844 899</b>
<b>Прекращенная деятельность</b>			
Прибыль от прекращенной деятельности	23(с)	-	10 069
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>		<b>477 145</b>	<b>854 968</b>
<b>Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:</b>			
Собственникам Компании		310	762 025
Держателям неконтролирующих долей		476 835	92 943
		<b>477 145</b>	<b>854 968</b>

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, использовав модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывалась. См. Примечание 4.

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 20 сентября 2019 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Евтушевский И.В.

Заместитель генерального директора по  
финансам и инвестициям

Караваяев А.Е.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 31, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.

тыс. руб.	Капитал, принадлежащий собственникам Компании					
	Прим.	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого	Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
Остаток на 31 декабря 2018 года, согласно отчетности за предыдущий период*		1 500 010	4 760 916	6 260 926	-	6 260 926
Корректировка	6		(538 249)	(538 249)	-	(538 249)
Остаток на 1 января 2019 года, скорректированный		1 500 010	4 222 667	5 722 677	-	5 722 677
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	310	310	476 835	477 145
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	(57 907)	(57 907)	-	(57 907)
Объявленные дивиденды		-	(299 621)	(299 621)	(155 040)	(454 661)
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств		-	-	-	(321 795)	(321 795)
Остаток на 30 июня 2019 года		1 500 010	3 865 449	5 365 459	-	5 365 459

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывалась. См. Примечание 4.



тыс. руб.

	Капитал, принадлежащий собственникам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
<b>Остаток на 1 января 2018 года</b>	<b>1 500 010</b>	<b>2 644 109</b>	<b>4 144 119</b>	-	<b>4 144 119</b>
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	762 025	<b>762 025</b>	92 943	<b>854 968</b>
Приобретение дочерних компаний с неконтролирующими долями	-	-	-	10 741	<b>10 741</b>
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	(178 000)	<b>(178 000)</b>	-	<b>(178 000)</b>
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	-	-	-	(103 684)	<b>(103 684)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2018 года</b>	<b>1 500 010</b>	<b>3 228 134</b>	<b>4 728 144</b>	-	<b>4 728 144</b>

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
тыс. руб.	Прим.	2019 года	2018 года (пересчитано)*
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Прибыль за отчетный период		477 145	854 968
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		185 942	25 105
Прочий доход от участия в совместной деятельности	23 (а)	(2 020 895)	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	15	264 581	-
Финансовые доходы	12	(417 017)	(330 974)
Финансовые расходы	12	2 388 285	1 358 610
Расход по налогу на прибыль	14	333 262	207 854
		<b>1 211 303</b>	<b>2 115 563</b>
<b>Изменение:</b>			
Запасов		(1 808 240)	(3 469 092)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(725 871)	(2 228 849)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(1 303 741)	5 680 728
Резервов		3 616 944	(1 482 005)
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>			
		<b>990 395</b>	<b>616 345</b>
Налог на прибыль уплаченный		(125 867)	(754 899)
Проценты уплаченные		(516 747)	(288 496)
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от/(использованный в) операционной деятельности</b>			
		<b>347 781</b>	<b>(427 050)</b>

		За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
тыс. руб.	Прим.	2019 года	2018 года (пересчитано)*
<b>Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Денежные средства в приобретенных дочерних предприятиях		-	86 232
Проценты полученные		1 513	68 770
Предоставление займов		(2 225 949)	(1 218 984)
Приобретение основных средств		(69 334)	(11 547)
Погашение займов		249 600	430 000
<b>Чистый поток денежных средств, использованный в инвестиционной деятельности</b>		<b>(2 044 170)</b>	<b>(645 529)</b>
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Привлечение заемных средств		7 267 662	500 000
Выплаты по заемным средствам		(1 355 164)	-
Выплаты дивидендов		(557 042)	-
<b>Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности</b>		<b>5 355 456</b>	<b>500 000</b>
<b>Нетто увеличение/(уменьшение) денежных средств и их эквивалентов</b>			
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		3 659 067	(572 579)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		2 976 545	3 310 147
		(99 467)	-
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода</b>		<b>6 536 145</b>	<b>2 737 568</b>

\* Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 по состоянию на 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный подход. В соответствии с данным подходом сравнительная информация не пересчитывалась. См. Примечание 4.

<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>	<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>
1. Отчитывающееся предприятие	13	17. Запасы	22
2. Основы учета	13	18. Капитал и резервы	23
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	19. Кредиты и займы	23
4. Изменение существенных принципов учетной политики	14	20. Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	24
5. Приобретение под общим контролем	17	21. Условные активы и обязательства	24
6. Приобретение дочернего предприятия	17	22. Финансовые инструменты	26
7. Операционные сегменты	18	23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей	28
8. Сезонный характер деятельности	18	24. Операции со связанными сторонами	29
9. Выручка	18	25. Операции с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями	30
10. Коммерческие расходы	19	26. События после отчетной даты	30
11. Административные расходы	19	27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	31
12. Финансовые доходы и расходы	20		
13. Вознаграждения работникам	20		
14. Расход по налогу на прибыль	20		
15. Инвестиционная недвижимость	21		
16. Прочие инвестиции	22		

## **1. Отчитывающееся предприятие**

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

ПАО «ГК «Самолет» (до 25 июня 2018 года - ООО «Группа компаний «Самолет»; с 25 июня 2018 года до 19 октября 2018 года – АО «ГК «Самолет») (далее – «Компания») и его дочерние компании (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года и зарегистрирована по адресу: 121108, Москва, ул. Ивана Франко, д.8.

По состоянию на 31 декабря 2018 года контролирующим акционером являлся г-н Кенин М.Б.

По состоянию на 30 июня 2019 года конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании. Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 24.

### **(b) 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 проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. 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 учета**

### **(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 2018 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).

Это первый комплект финансовой отчетности Группы, подготовленной с применением требований МСФО (IFRS) 16. Изменения существенных принципов учетной политики раскрываются в Примечании 4.

Функциональной валютой Группы является российский рубль (далее – рубль или руб.). Также рубль был выбран в качестве валюты презентации. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до ближайшей тысячи, если не указано иное.

### **3. 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 финансовой отчетности, за исключением новых важных суждений, относящихся к порядку учета у арендатора в соответствии с МСФО (IFRS) 16, информация о которых представлена в Примечании 4.

### **4. Изменение существенных принципов учетной политики**

За исключением изменений, описанных далее, учетная политика, применяемая в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой финансовой отчетности. Ожидается, что данные изменения учетной политики также будут отражены в консолидированной финансовой отчетности Группы за год, заканчивающийся 31 декабря 2019 года.

#### **(а) МСФО (IFRS) 16**

Группа впервые применила МСФО (IFRS) 16 «Аренда» с 1 января 2019 года.

МСФО (IFRS) 16 вводит для арендаторов единую модель учета договоров аренды, предусматривающую их отражение в бухгалтерском балансе. В результате Группа, как арендатор, признала активы в форме права пользования, представляющие собой ее права на пользование базовыми активами, и обязательства по аренде, представляющие собой ее обязанность осуществлять арендные платежи. Порядок учета договоров в качестве арендодателя остается аналогичным прежней учетной политике.

Группа применила МСФО (IFRS) 16, используя модифицированный ретроспективный подход, в соответствии с которым сравнительная информация, представленная за 2018 год, не пересчитывалась – т.е. она представлена в том виде, в котором она представлялась ранее в соответствии с МСФО (IAS) 17 и соответствующими разъяснениями. Более подробно изменения учетной политики раскрываются далее.

Актив в форме права пользования на дату перехода рассчитан в сумме равной обязательству по аренде, с учетом предоплат по договорам аренды, в связи с чем, эффект на нераспределенную прибыль при первоначальном применении отсутствует.

Группа применила следующие предусмотренные МСФО (IFRS) 16 упрощения практического характера на дату перехода:

- отражение договоров аренды, по которым срок аренды заканчивается в пределах двенадцати месяцев после даты первоначального применения стандарта, в качестве договоров краткосрочной аренды.



## **А. Группа как арендатор**

Портфель договоров аренды Группы состоит преимущественно из договоров аренды земельных участков под застройку жилой недвижимостью и аренды офисов. Следующие суждения были сделаны при переходе на новый стандарт и будут использоваться в дальнейшем при учете договоров аренды:

- те договоры, по которым арендные платежи ежегодно увеличиваются в соответствии с базовыми тарифами и коэффициентами и/или зависят от кадастровой стоимости, т.е. могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем, считаются переменными, не зависящими от индекса или ставки, и отражаются по мере начисления;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается арендными платежами и включается в расчет актива и обязательства по аренде в момент согласования суммы оплаты с отсрочкой платежа;
- в случае, если существует разумная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренного в договоре аренды, то сумма выкупа включается в график арендных платежей. В то же время во многих договорах присутствует обязательство выкупить земельный участок, однако Группа может его не исполнять без существенного влияния на финансовые результаты, не понеся существенных расходов. По таким договорам Группа считает, что разумная уверенность возникает только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке;
- срок аренды, который используется в расчетах соответствует сроку, в течение которого договор не может быть расторгнут в одностороннем порядке. Группа также принимает во внимание право на продление и досрочное расторжение договора, которым Группа с разумной уверенностью воспользуется. При этом учитывается срок строительства объектов на соответствующих арендуемых земельных участках;
- в отношении некоторых договоров аренды, в которых Группа является арендатором, Группа применила суждение, чтобы определить срок аренды исходя из продолжительности периода, на протяжении которого договор обеспечен правовой защитой. Группа считает, что правовая защищенность аренды обеспечивается не только договором (включая его положения о штрафах), заключенным в письменной форме, в сочетании с применимыми нормами законодательства в отношении прав на продление или прекращение аренды, но и экономическими «анти-стимулами» для арендатора и/или арендодателя, которые могут восприниматься как «штраф» в более широком смысле этого понятия. Вследствие этого возможно, что период правовой защищенности аренды не будет ограничен сроками заключенного в письменной форме договора, поскольку включает дополнительный срок, длящийся до того момента, когда для обеих сторон этот «штраф» станет незначительным. Понятие «штрафа», в используемой Группой трактовке, включает помимо «штрафов, предусмотренных договором», еще и стоимость неотъемлемых улучшений арендованного актива, которые могут быть утрачены и являются значительными;
- Группа представляет активы в форме права пользования в составе основных средств по той же статье отчетности, по которой она представляет собственные активы, аналогичные по характеру базовым активам и в составе запасов, в части учета земельных участков, на которых ведется активное строительство.

## **В. Группа как арендодатель**

Группа предоставляет в аренду свою инвестиционную недвижимость, включая активы в форме права пользования. Группа классифицировала эти договоры аренды как операционную аренду. На данные договоры аренды применение МСФО (IFRS) 16 значительного влияния не оказало.

## **С. Влияние на финансовую отчетность**

Группа арендует активы, включая аренду офисов и земельные участки. В отношении аренды земельных участков, все текущие арендные платежи основываются на кадастровой стоимости земельного участка. Группа определила, что такие арендные платежи не являются фиксированными или переменными, зависящими от индекса или ставки, и, следовательно, эти платежи не включаются в оценку обязательства по аренде.

При переходе на МСФО (IFRS) 16 Группа признала дополнительные активы в отношении аренды офисов в форме права пользования и дополнительные обязательства по аренде, без признания эффекта на нераспределенную прибыль. В таблице ниже в обобщенной форме представлено влияние, оказанное при переходе.

<b>тыс. руб.</b>	<b>1 января 2019 года</b>
Активы в форме права пользования, представленные в составе основных средств	474 350
Обязательства по аренде	(474 350)

При оценке обязательств по аренде применительно к договорам аренды, которые были классифицированы как операционная аренды, Группа дисконтировала арендные платежи с использованием своей ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года. Примененная средневзвешенная ставка составляет 11,45%.

<b>тыс. руб.</b>	<b>1 января 2019 года</b>
<b>Величина будущих арендных платежей по операционной аренде по состоянию на 31 декабря 2018 года</b>	<b>560 256</b>
Дисконтированная с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств на 1 января 2019 года	(85 906)
<b>Обязательства по аренде, признанные на 1 января 2019 года</b>	<b>474 350</b>

Активы в форме права пользования, признанные в составе основных средств, амортизируются в соответствии со сроком действия договора аренды офиса на 3 года. В течение шести месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа признала 81 317 тыс. руб. амортизационных отчислений преимущественно в составе административных расходов и 24 627 тыс. руб. процентных расходов по этим договорам аренды.

## **(b) Резервы на строительство социальных и инфраструктурных объектов**

Во втором полугодии 2018 года Группа пересмотрела порядок распределения расходов на строительство социальных и инфраструктурных объектов, не передаваемых в общедолевою собственность, и перестала включать данные расходы в расчет степени завершенности. Затраты на указанные объекты признаются пропорционально строящимся метрам в каждом доме с даты начала продаж по степени завершенности, рассчитанной для каждого дома.

Сравнительные показатели за 6 месяцев 2018 года в настоящей отчетности не пересчитывались, т.к. влияние изменения порядка распределения расходов не оказало

значительного влияния на статьи консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Кроме того, в 2019 году Группа пересмотрела подход к презентации резервов на строительство социальных и инфраструктурных объектов и начала представлять резервы в развернутом виде по типам объектов в разрезе возводимых корпусов. Сравнительная информация не пересчитывалась, ввиду не существенности влияния на решения пользователей отчетности.

## 5. Приобретение под общим контролем

Во второй половине 2018 года материнская компания передала 99,99% долю ООО «Самолет Реал Эстейт», ранее приобретенную ею у Группы в 2016 году, как вклад в имущество Группы. Согласно принятой учетной политике, Группа пересчитала показатели за текущий и прошлые периоды, как если бы дочернее предприятие было приобретено до 1 января 2017 года. Влияние приобретения на консолидированную промежуточную сокращенную финансовую отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года раскрыто в ниже.

тыс. руб.	Представлено в отчетности за предыдущий период	Приобретение под общим контролем	Пересчитано
Выручка	17 284 530	-	17 284 530
Себестоимость продаж	(13 149 624)	(49)	(13 149 673)
<b>Валовая прибыль</b>	<b>4 134 906</b>	<b>(49)</b>	<b>4 134 857</b>
Прочие доходы	91 154	5 821	96 975
Коммерческие расходы	(798 018)	-	(798 018)
Административные расходы	(1 168 087)	(15 902)	(1 183 989)
Прочие расходы	(169 495)	(266)	(169 761)
<b>Результаты операционной деятельности</b>	<b>2 090 460</b>	<b>(10 396)</b>	<b>2 080 064</b>
Финансовые доходы	354 461	(23 487)	330 974
Финансовые расходы	(1 342 329)	-	(1 342 329)
<b>Чистые финансовые расходы</b>	<b>(987 868)</b>	<b>(23 487)</b>	<b>(1 011 355)</b>
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>1 102 592</b>	<b>(33 883)</b>	<b>1 068 709</b>
Расход по налогу на прибыль	(220 518)	6 777	(213 741)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период</b>	<b>882 074</b>	<b>(27 106)</b>	<b>854 968</b>

## 6. Приобретение дочернего предприятия

Группа уточнила предварительное распределение стоимости приобретения бизнеса ООО «Самолет Две Столицы», которое произошло в конце июня 2018 года, на идентифицируемые активы и принятые обязательства, увеличив стоимость резервов и запасов на дату приобретения на сумму 674 млн рублей, и перераспределив справедливую стоимость запасов между объектами строительства, в результате чего прибыль за второе полугодие 2018 года приобретенных компаний была уменьшена на 700 млн руб., что привело к пересчету

неконтролирующей доли участия на 162 млн руб. и нераспределенной прибыли Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года на 538 млн руб.

## 7. Операционные сегменты

Группа ведет строительство в одном географическом регионе и не выделяет в качестве отчетных сегментов различные виды продаж (коммерческой в жилых микрорайонах и жилой недвижимости). Таким образом, Руководство Группы считает, что все операции Группы относятся к одному сегменту. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

## 8. Сезонный характер деятельности

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

## 9. Выручка

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
Выручка от реализации, признаваемая в момент времени	-	1 532 699
Выручка от реализации, признаваемая в течение времени	22 830 449	15 169 772
Прочая выручка	418 563	102 737
<b>Итого выручка по договорам с покупателями</b>	<b>23 249 012</b>	<b>16 805 208</b>
Арендный доход	165 580	105 478
	<b>23 414 592</b>	<b>16 910 686</b>

Обязательства по договорам с покупателями представлены авансовыми платежами, полученными по договорам долевого участия, расшифровка которых приведена в Примечании 20.

В выручке за 6 месяцев 2019 года, была признана сумма в размере 8 319 622 тыс. руб., отраженная на 31 декабря 2018 года в составе обязательств по договорам с покупателями.

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2019 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 14 627 787 тыс. руб. из совокупной величины обязательств по договорам без учета значительного компонента финансирования на эту дату, являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода. Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, Группа признала выручку по квартирам, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 1 494 341 тыс. руб. (6 месяцев 2018 года: 2 364 581 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договора.

Выручка от реализации за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, отражена с учетом значительного финансового компонента, определенного на основе процентных

ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 10,5% до 11% (6 месяцев 2018 года: от 10% до 11%).

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера расходов на завершение строительства, оценка которого может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах.

## 10. Коммерческие расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
Рекламные расходы	683 385	541 637
Оплата труда персонала	114 255	136 346
Социальные расходы	32 019	37 721
Прочие	157 963	82 314
	<b>987 622</b>	<b>798 018</b>

## 11. Административные расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
Оплата труда персонала	1 023 409	604 878
Социальные расходы	201 493	140 652
Аренда и амортизация права пользования активом	87 079	139 991
Консультационные услуги	192 162	33 051
Прочие	285 872	198 790
	<b>1 790 015</b>	<b>1 117 362</b>

## 12. Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентные доходы по займам	102 057	148 256
Процентный доход по депозитам	96 231	68 389
Прочее	218 729	114 329
	<b>417 017</b>	<b>330 974</b>

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы по курсовым разницам	175 899	204
Процентные расходы	3 078 031	2 359 532
Эффект от модификации финансовых обязательств*	760 165	-
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	-	151 733
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(1 625 810)	(1 169 140)
	<b>2 388 285</b>	<b>1 342 329</b>

\*В первой половине 2019 года были пересогласованы платежи по земельным участкам, приобретенным в 2016 году, в результате чего договорная стоимость была увеличена. Ставка дисконтирования на момент признания нового инструмента составила 11.5%.

## 13. Вознаграждения работникам

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
Оплата труда персонала	1 638 783	1 296 851
Отчисления в социальные фонды	414 388	339 290
	<b>2 053 171</b>	<b>1 636 141</b>

## 14. Расход по налогу на прибыль

Группа признает налог на прибыль, основываясь на наилучшей оценке руководства средневзвешенной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применена в



текущем полном финансовом году. Данная ставка применяется к прибыли до налогообложения.

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2019 года	2018 года (пересчитано)
Текущий налог на прибыль за отчетный период	108 821	171 743
Возникновение и восстановление временных разниц	224 441	36 111
	<b>333 262</b>	<b>207 854</b>

## 15. Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость по состоянию на 30 июня 2019 года представлена объектами инфраструктуры в аренде и земельным участком под строительство объекта коммерческой недвижимости, учитываемыми по стоимости приобретения, в общей сумме 1 040 801 тыс. руб. Справедливая стоимость данных объектов, отнесенная к 3 уровню иерархии справедливой стоимости, существенно не отличается от балансовой величины.

тыс. руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018
Сальдо на начало периода	1 260 741	1 949 741
Реклассификация из состава запасов	44 641	-
Обесценение	(264 581)	(689 000)
<b>Сальдо на конец периода</b>	<b>1 040 801</b>	<b>1 260 741</b>

Инвестиционная недвижимость в общей сумме 1 040 801 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2019 года и 1 260 741 тыс. руб. на 31 декабря 2018 года состоит из объектов инфраструктуры, переданных в аренду, в размере 386 848 тыс. руб. (31 декабря 2018: 342 207 тыс. руб.), а также земельного участка, предназначенного для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 653 953 тыс. руб. (31 декабря 2018: 918 534 тыс. руб.).

Объекты инфраструктуры планировались к передаче администрации районов, в которых велись проекты Группы, однако с 2017 года Группа стала сдавать их в аренду и более передачи не планирует.

Земельный участок, расположенный в Московской области, первоначально был предназначен для строительства торгового центра и последующей продажи, однако в 2017 году был переведен в инвестиционную недвижимость в связи с изменением модели бизнеса на строительство коммерческой недвижимости для сдачи в аренду Группой самостоятельно. В 2019 году в связи с изменением началом разработки проектной документации, Группа изменила технические параметры строительства и провела анализ объекта на предмет возможного обесценения, в результате чего дополнительно признала обесценение в сумме 264 581 тыс. руб. (2018: 689 000 тыс. руб.), основываясь на модели прогнозируемых денежных потоков. Модель прогнозируемых денежных потоков включала следующие основные допущения: ввод в эксплуатацию – 2022 год, потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 19%.

## 16. Прочие инвестиции

тыс. руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018
<b>Внеоборотные</b>		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	2 543 008	1 101 012
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	1 267 034	432 679
Инвестиции в совместные предприятия	3 472 080	-
	<b>7 282 122</b>	<b>1 533 691</b>
<b>Оборотные</b>		
Оцениваемые по амортизированной стоимости	174 474	446 852
Оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	50 819	614 402
	<b>225 293</b>	<b>1 061 254</b>

Прочие инвестиции представляют собой займы выданные, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролируемые доли участия или инвестиции в совместные предприятия, информация по которым раскрыта в Примечаниях 23 и 24. Займы, выданные связанным сторонам в 2019 и 2018 годах, при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана в капитале. Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которой в 2019 году было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3. Для расчета справедливой стоимости использовался метод дисконтированных денежных потоков, существенного изменения в справедливой стоимости в первом полугодии 2019 года не было.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с прочими инвестициями, отражена в Примечании 22.

## 17. Запасы

тыс. руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018 (пересчитано)
Незавершенное строительство	35 598 446	24 787 722
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	17 307 690	22 470 878
Готовая продукция и товары для перепродажи	107 337	702 388
Прочие	504 223	222 785
Обесценение	(600 000)	(634 763)
	<b>52 917 696</b>	<b>47 549 010</b>

Прочие включают расходы по страхованию и агентское вознаграждение, капитализированные в отношении обязательств по договорам с покупателями.

В 2019 году были приобретены земельные участки на сумму 2 529 241 тыс. руб., оплата за которые была произведена договорами долевого участия в строящихся Группой домах.

## 18. Капитал и резервы

### (а) Выпуск обыкновенных акций

Уставный капитал Компании на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года состоял из 60 000 400 обычных акций по цене 25 руб. за акцию.

### (б) Дивиденды

В первом полугодии 2019 года Группа объявила и выплатила дивиденды за 1 квартал 2019 года в размере 5 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 300 млн руб.

## 19. Кредиты и займы

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
				Балансовая стоимость	Балансовая стоимость
Банковские кредиты	Руб.	11%	2019	2 000 000	-
Банковские кредиты с залогами*	Руб.	11,66%	2021	4 257 683	-
Облигации без обеспечения	Руб.	9,5% - 12%	2021-2028	4 781 588	4 790 006
Займы полученные от третьих сторон	Руб.	12-16%	2019	170 000	415 020
Обязательства по аренде	Руб.			419 143	-
Проценты	Руб.			108 189	93 365
<b>Итого</b>				<b>11 736 603</b>	<b>5 298 391</b>

\* В обеспечение исполнения обязательств по договору банковского кредита Группа предоставила в залог земельные участки, общая балансовая стоимость которых составила 9 243 198 тыс. руб.

## 20. Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

тыс. руб.	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Кредиторская задолженность перед поставщиками	-	973 576
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	6 442 164	6 587 343
	<b>6 442 164</b>	<b>7 560 919</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Обязательства по договорам с покупателями	37 995 459	31 799 936
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	1 866 391	7 052 059
Кредиторская задолженность перед поставщиками	6 139 753	1 246 389
Прочие налоги к уплате	184 881	302 189
	<b>46 186 484</b>	<b>40 400 573</b>

Долгосрочная кредиторская задолженность перед поставщиками по состоянию на 31 декабря 2018 года была представлена суммами гарантийных удержаний у субподрядных организаций в целях обеспечения качества выполненных ими строительных работ. По состоянию на 30 июня 2019 вся кредиторская задолженность была перенесена в краткосрочную часть.

В состав краткосрочной кредиторской задолженности перед поставщиками включено обязательство по выдаче займа в размере 947 645 тыс. руб., возникшее в рамках сделки по созданию совместных предприятий (Примечание 23(а)) и оцененное по справедливой стоимости на дату выполнения условий по предоставлению займа.

## 21. Условные активы и обязательства

### (а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России.

Группа не осуществляет страхования имущества, включая незавершенное строительство, а также не застраховала профессиональные риски на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем или подписания акта приемки-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

В течение 2018 года Группа, выступая в качестве застройщика, страховала свою гражданскую ответственность за неисполнение передачи готовых объектов Клиентам. С 25 декабря 2018 года Группа отчисляет страховые платежи в Компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства

могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

**(b) Судебные разбирательства**

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. По мнению руководства, исход судебных разбирательств не окажет существенного отрицательного влияния на деятельность Группы.

Кроме того, Группа ведет несколько судебных разбирательств с подрядчиками за авансированные работы, по которым в 2019 году был создан резерв в связи с долгими сроками истребования долгов или устранения недостатков в работах.

**(c) Условные налоговые обязательства**

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

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

С 1 января 2012 года вступило в силу законодательство о трансфертном ценообразовании, которое существенно поменяло правила по трансфертному ценообразованию, сблизив их с принципами организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), но также создавая дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства в определенных случаях. Данные правила трансфертного ценообразования предусматривают обязанность налогоплательщиков готовить документацию в отношении контролируемых сделок и определяют принципы и механизмы для начисления дополнительных налогов и процентов, если цены в контролируемых сделках отличаются от рыночных. В первом полугодии 2019 и 2018 годов Группа осуществляла контролируемые сделки, ценообразование в которых может стать предметом проверки и привести к спорам касательно соответствия использованных в них цен рыночному уровню.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут полную ответственность за соблюдение налогового законодательства и установленных правил (стандартов) бухгалтерского учета.

Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы предъявят поставщикам претензии в связи с несоблюдением налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут правомерность своих претензий в отношении закупок от таких поставщиков, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно, в виду многообразия подходов по определению нарушения 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 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. Проанализировав практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет несущественной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

## **22. Финансовые инструменты**

**(a) Справедливая стоимость**

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

По состоянию на 30 июня 2019 года справедливая стоимость финансовых обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 67 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2018: на 300 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), котировки которых по состоянию на 30 июня 2019 года были выше их балансовой стоимости на 74 млн руб. (31 декабря 2018 года: ниже балансовой стоимости на 213 млн руб.).

Справедливая стоимость финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, Группы существенно не отличается от их балансовой стоимости.

**(b) Кредитный риск**

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы. В течение отчетного периода структура финансовых активов и присвоенные им категории рисков существенно не изменялись. В течение отчетного периода дополнительно был начислен резерв под обесценение в отношении займов, выданных на общую сумму 84 868 тыс. руб. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.



В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года:

**30 июня 2019 года**

тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансо- вая стоимость	Резерв под обесцене- ние	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>					
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	-	1 337 952	(11 610)	1 326 342
Прочая дебиторская задолженность	-	-	495 640	(21 430)	474 210
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Повышенный	От CC до C	3 121 346	(403 864)	2 717 482
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От BB- до BB+	6 536 145	-	6 536 145
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>11 491 083</b>	<b>(436 904)</b>	<b>11 054 179</b>

**31 декабря 2018 года**

тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая стоимость	Резерв под обесцене- ние	Балансовая стоимость
<b>Финансовые активы</b>					
Торговая дебиторская задолженность	Низкий	-	968 688	-	968 688
Прочая дебиторская задолженность	-	-	247 762	(30 222)	217 540
Прочие инвестиции, оцениваемые по амортизированной стоимости	Повышенный	От CC до C	1 866 860	(318 996)	1 547 864
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От BB- до BB+	2 976 545	-	2 976 545
<b>Всего финансовых активов</b>			<b>6 059 855</b>	<b>(349 218)</b>	<b>5 710 637</b>

По состоянию на 30 июня 2019 года 4 710 511 тыс. руб. были размещены на специальных банковских счетах (31 декабря 2018 года 1 829 542 тыс. руб.), операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

Кредитно-обесцененные финансовые активы отсутствуют.

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве под обесценение в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	тыс. руб.
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января 2019 года</b>	<b>349 218</b>
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(32 091)
Создание резерва	119 777
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2019 года</b>	<b>436 904</b>

## **23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей**

### **(a) Совместные предприятия**

В первом полугодии 2019 года Группа создала совместные предприятия в целях осуществления девелоперских проектов. Денежные средства, внесенные Группой в счет уставных капиталов, составили 420 тыс. руб. Партнер по совместной деятельности внес земельные участки в качестве вклада в Уставный капитал, справедливая стоимость которых составила 6 945 млн руб. Кроме того, Группа заключила договор займа с компаниями, связанными с партнером по совместному предприятию, на сумму 2 500 млн руб. по ставке отличающейся от рыночной. Эффект дисконтирования от первоначального признания данных займов по справедливой стоимости в размере 1 468 млн руб. был признан в составе стоимости вложения в совместное предприятие. Справедливая стоимость земельных участков была определена на основе модели прогнозируемых денежных потоков, которая включала в себя следующие допущения: срок реализации проектов с 2020 по 2033 год; потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 23,75%. В результате Группа признала прибыль в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в размере 2 020 млн руб., а инвестиции в совместное предприятие по состоянию на 30 июня 2019 составили 3 472 млн руб.

### **(b) Приобретения дочерних предприятий, классифицированные как покупка актива**

В первом полугодии 2019 года Группа через дочернее общество с долей участия 74% приобрела 100% долю в компании, владеющей земельным участком на правах аренды, на котором Группа в дальнейшем будет осуществлять девелоперский проект. Данная сделка была учтена как приобретение активов, так как компания не вела активную деятельность на дату приобретения. Стоимость приобретения с учетом дисконтирования до даты оплаты составила 1 108 695 тыс. руб. и была отнесена в состав запасов в сумме 981 678 тыс. руб. за вычетом справедливой стоимости текущих активов и обязательств.

### **(c) Прекращенная деятельность**

В декабре 2018 года Группа продала связанной стороне два дочерних предприятия, оказывающих коммунальные услуги населению, в связи с решением сконцентрироваться на развитии своих ключевых компетенций в сфере строительства и девелопмента. Данные дочерние компании ранее не были классифицированы как предназначенные для продажи или прекращенная деятельность. Сравнительные показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе были пересчитаны, чтобы представить прекращенную деятельность отдельно от продолжающейся деятельности. Денежные потоки преимущественно относились к операционной деятельности.

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018
<b>Результаты прекращенной деятельности</b>	
Выручка	373 844
Себестоимость	(289 545)
Административные и прочие расходы	(68 343)
Результаты операционной деятельности	15 956
Налог на прибыль	(5 887)
<b>Результаты операционной деятельности после налогообложения</b>	<b>10 069</b>

Влияние, оказанное выбытием дочерних предприятий на активы и обязательства Группы на дату выбытия, было отражено в консолидированной финансовой отчетности за 2018 год.

## 24. Операции со связанными сторонами

### (a) Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем

По состоянию на 30 июня 2018 года непосредственной материнской компанией Группы является Самолет Девелопмент Пте. Лтд. (Сингапур), конечная контролирующая сторона отсутствует. Конечная контролирующая сторона отсутствует. По состоянию на 30 июня 2019 года бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

### (b) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, составило 365 млн руб. (6 месяцев 2018 года: 203 млн руб.).

### (c) Операции с прочими связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2019	2018	30 июня 2019	31 декабря 2018
Займы, выданные прочим связанным сторонам в рублях	233 041	581 189	2 870 923	1 642 042
Выручка	14 730	-	95 420	105 375
Расходы и закупки	(362 060)	(337 399)	(133 660)	(134 276)
	<b>(114 289)</b>	<b>243 790</b>	<b>2 832 683</b>	<b>1 613 141</b>

В первом полугодии 2019 года Группа выдала займы в размере 656 300 тыс. руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1-4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2019 года 1,5% (31 декабря 2018: 1,3%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 583 916 тыс. руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за

минусом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 35 576 тыс.руб.

Результат от досрочного погашения займа связанными сторонами, учтенного по справедливой стоимости через прибыль или убыток составил в первом полугодии 2019 года 19 000 тыс. руб. Процентные доходы по займам, выданным связанным сторонам, составили 184 095 тыс. руб. за 6 месяцев 2019 года.

## **25. Операции с партнерами, владеющими некоторолируемыми долями участия и совместными предприятиями**

тыс. руб.	30 июня 2019	31 декабря 2018
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	755 381	500 822
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	295 636	371 403

В первом полугодии 2019 года Группа выдала займы в размере 700 млн руб. партнерам, владеющим некоторолируемыми долями участия и совместными предприятиями, по ставкам процента ниже рыночной сроком на 3-6 лет. Займы предоставлены под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2019 года 9,26% (31 декабря 2018 года: 6,06%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 44 275 тыс. руб.

## **26. События после отчетной даты**

Во втором полугодии 2019 года Группа разместила 2 облигационных займа на общую сумму 780 млн руб. по ставке 10,5%-12% со сроком погашения в 2021 и 2029 годах, а также получила банковский кредит на сумму 900 млн руб. на 1 год под 12%.

В июле 2019 года Группа погасила банковский кредит на 2 млрд руб. В августе 2019 года Группа выдала займ в рамках принятых на себя обязательств по созданию совместных предприятий в сумме 1,3 млрд руб. под 12%.

## 27. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	477 145	854 968
Плюс амортизация основных средств и права пользования активом	185 942	25 105
Плюс финансовые расходы	2 388 285	1 342 329
Минус финансовые доходы	(417 017)	(330 974)
Плюс расход по налогу на прибыль	333 262	207 854
Плюс обесценение инвестиционной недвижимости	264 581	-
Плюс капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	537 834	562 244
<b>Скорректированная EBITDA</b>	<b>3 770 032</b>	<b>2 661 526</b>