

АО «Лидер-Инвест»

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность за
первое полугодие 2019 года
(неаудированная)

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)	1
ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО ИСПОЛНИТЕЛЯ ПО ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	2-3
ПРОМЕЖУТОЧНАЯ СОКРАЩЕННАЯ КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННАЯ):	
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	4
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ	5
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ	6
ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ	7-8
ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	9-32
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	9
2. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ	9
3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ	10
4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ	18
5. ВЫРУЧКА	20
6. СЕБЕСТОИМОСТЬ	20
7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ	20
8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ	21
9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ	21
10. (РАСХОД)/ ДОХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ	21
11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ	22
12. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА	22
13. ЗАПАСЫ	23
14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	23
15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ	24
16. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	24
17. КАПИТАЛ	24
18. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	25
19. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ, ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	27
20. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	28
21. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	29
22. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ	30
23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ	32

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ЗАЯВЛЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)

Руководство отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей консолидированное финансовое положение АО «Лидер-Инвест» и его дочерних организаций («Группа») по состоянию на 30 июня 2019 года, а также результаты ее деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за полугодие, закончившееся на указанную дату, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности («МСФО») (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:


- обеспечение правильного выбора и применение принципов учетной политики;
- представление информации, в т.ч. данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и понятность такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями отчетности того воздействия, которое те или иные сделки, а также прочие события или условия оказывают на консолидированное финансовое положение и консолидированные финансовые результаты деятельности Группы;
- рациональность и целесообразность бухгалтерских суждений и предпосылок;
- соблюдение принципов МСФО 34 или раскрытий всех существенных отступлений от МСФО в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности и;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:


- разработку, внедрение и поддержание эффективной и надежной системы внутреннего контроля на всех предприятиях Группы;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить сделки Группы, а также предоставить на любую дату информацию достаточной точности о консолидированном финансовом положении Группы и обеспечить соответствие консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие всех разумно возможных мер по обеспечению сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов финансовых и прочих злоупотреблений.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы за полугодие, закончившееся 30 июня 2019 года, была утверждена руководством 29 августа 2019 года.

От имени руководства



М.С. Берлович
Президент
АО «Лидер-Инвест»



Е.С. Воронина
Член Правления – Вице-президент –
руководитель Комплекса финансов
АО «Лидер-Инвест»

29 августа 2019 года



Заключение независимого исполнителя по обзорной проверке

Акционерам Акционерного Общества «Лидер-Инвест»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении АО «Лидер-Инвест» (далее – «Компания») (и его дочерних компаний (далее – «Группа»)) по состоянию на 30 июня 2019 года и соответствующих промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (далее «промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность»).

Ответственность руководства за промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность

Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Ответственность исполнителя

Наша ответственность заключается в выражении вывода о прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом по обзорной проверке (ISRE) 2400 (пересмотренным) «Задания по проведению обзорной проверки исторической финансовой отчетности». В соответствии с требованиями ISRE 2400 (пересмотренным) мы должны сделать вывод о том, были ли нами обнаружены факты, которые дали бы нам основания полагать, что данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность, рассматриваемая в целом, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с применимой системой принципов финансовой отчетности. Данный стандарт также требует от нас соблюдения применимых этических требований.

Проверяемое лицо: АО «Лидер-Инвест»
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1047799714649.
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.

Обзорная проверка финансовой отчетности в соответствии с ISRE 2400 (пересмотренным) представляет собой задание, предусматривающее получение ограниченной уверенности. Исполнитель выполняет процедуры, прежде всего заключающиеся в направлении запросов руководству и прочим сотрудникам предприятия, если это уместно, и проведении аналитических процедур, и оценивает полученные доказательства.

Объем процедур, выполняемых в рамках обзорной проверки, значительно меньше по сравнению с процедурами, выполняемыми при проведении аудита в соответствии с Международными стандартами аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение о данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Вывод

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

Прочие сведения

Аудит и обзорная проверка консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, и промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы по состоянию на и за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года, соответственно, были проведены другими аудиторами, чьи заключения от 22 марта 2019 года и 29 августа 2018 года соответственно были немодифицированными.

Ягнов И. А.

Акционерное общество «КПМГ»
Москва, Россия

29 августа 2019 года



АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ ПО СОСТОЯНИЮ НА 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

		30 июня	31 декабря 2018	31 декабря 2017
	Прим.	2019 года	года (пересмотрено)*	года (пересмотрено)*
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Основные средства		229	242	310
Нематериальные активы		46	42	31
Инвестиционная недвижимость	11	826	836	4,340
Инвестиционные права	12	5,829	962	5,712
Вложения в ассоциированные организации		-	-	35
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	15	-	2,237	-
Прочие финансовые активы		4	4	6
Отложенные налоговые активы		1,427	1,270	1,143
Итого внеоборотные активы		8,361	5,593	11,577
Оборотные активы				
Запасы	13	14,266	14,336	9,504
Торговая и прочая дебиторская задолженность	14	1,066	954	833
Авансы выданные	15	1,810	1,629	1,217
Налог на прибыль к возмещению		91	76	222
Прочие финансовые активы		2	1,052	500
Прочие оборотные активы		227	271	189
Денежные средства и их эквиваленты	16	2,512	4,343	425
Итого оборотные активы		19,974	22,661	12,890
Итого активы		28,335	28,254	24,467
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Собственный капитал и резервы				
Акционерный и добавочный капитал	17	8,603	8,603	8,603
Нераспределенная прибыль		102	231	1,137
Собственный капитал акционеров материнской компании		8,705	8,834	9,740
Неконтролирующие доли участия		-	-	(617)
Итого собственный капитал		8,705	8,834	9,123
Долгосрочные обязательства				
Кредиты и займы	18	900	616	1,387
Облигации	18	4,947	4,941	-
Торговая и прочая кредиторская задолженность	19	746	995	757
Резервы предстоящих расходов	20	-	-	44
Отложенные налоговые обязательства		658	709	694
Итого долгосрочные обязательства		7,251	7,261	2,882
Краткосрочные обязательства				
Кредиты и займы	18	462	213	1,509
Облигации	18	54	78	2,972
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	19	11,640	10,834	7,547
Резервы предстоящих расходов	20	189	708	388
Обязательства по налогу на прибыль		34	326	46
Итого краткосрочные обязательства		12,379	12,159	12,462
Итого обязательства		19,630	19,420	15,344
Итого капитал и обязательства		28,335	28,254	24,467

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 3).

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-32, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛИ ИЛИ УБЫТКЕ И ПРОЧЕМ СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей, за исключением убытка на акцию)

		За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2019	30 июня 2018
		(пересмотрено)*	
Прим.			
	5	5,618	3,565
Выручка			
	6	(3,679)	(2,176)
Себестоимость			
Валовая прибыль		1,939	1,389
Доход от реализации инвестиционной недвижимости		15	430
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости		(10)	(319)
Расходы и доходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто		(9)	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	11	-	84
(Убыток)/ доход по инвестиционной недвижимости		(4)	195
Коммерческие расходы	7	(543)	(381)
Административные расходы	8	(1,047)	(485)
Валовая прибыль и (убыток)/ доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов		345	718
Убыток от обесценения нефинансовых активов		(50)	(110)
Убыток от обесценения финансовых активов		(40)	(68)
Чистая прибыль от реализации инвестиционных прав		362	-
Прочие доходы и расходы, нетто		(81)	10
Результаты от операционной деятельности		536	550
Финансовые доходы	9	174	67
Финансовые расходы	9	(734)	(943)
Чистые финансовые расходы		(560)	(876)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль		-	15
Убыток до налогообложения		(24)	(311)
(Расход)/ доход по налогу на прибыль	10	(78)	8
Убыток и общий совокупный убыток за отчетный период		(102)	(303)
<i>Причитающийся:</i>			
Акционерам Компании		(102)	(239)
Неконтролирующим долям участия		-	(64)
Итого совокупный убыток за отчетный период		(102)	(303)
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	17	(10)	(24)

* Пересмотрено в связи изменениями в учетной политике (Примечание 3).

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-32, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

Собственный капитал, принадлежащий акционерам Компании						
Прим.	Акционер- ный капитал	Добавочный капитал	Нераспреде- ленная прибыль	Собственный капитал акционеров материнской Компании	Неконтро- лирующие доли участия	Итого собственный капитал
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 (до пересмотра)						
	1	8,602	1,201	9,804	(617)	9,187
Влияние применения МСФО 16	3		(296)	(296)	(68)	(364)
Изменение учетной политики	3	-	90	90	65	155
Остаток по состоянию на 1 января 2018 (пересмотрено)*						
	1	8,602	995	9,598	(620)	8,978
Убыток и общий совокупный убыток за период	-	-	(239)	(239)	(64)	(303)
Остаток по состоянию на 30 июня 2018 года	1	8,602	756	9,359	(684)	8,675
Остаток по состоянию на 1 января 2019 (пересмотрено)*						
	1	8,602	231	8,834	-	8,834
Убыток и общий совокупный убыток за период	-	-	(102)	(102)	-	(102)
Дивиденды	17	-	(27)	(27)	-	(27)
Остаток по состоянию на 30 июня 2019 года	1	8,602	102	8,705	-	8,705

* Пересмотрено в связи с досрочным применением МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» и изменениями в учетной политике (Примечание 3).

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в собственном капитале следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-32, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «ЛИДЕР-ИНВЕСТ»

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННЫЙ) (в миллионах российских рублей)

		За полугодие, закончившееся		
		30 июня 2018		
		(пересмотрено)*		
Прим.	30 июня 2019			
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ				
Убыток за период		(102)	(303)	
<i>Корректировки:</i>				
	Расход/ (доход) по налогу на прибыль	10	78	(8)
	Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11	-	(84)
	Доля в прибыли ассоциированных организаций		-	(15)
	Чистый убыток по курсовым разницам	9	1	1
	Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств		(19)	(111)
	Расходы и доходы связанные с выбытием инвестиционной недвижимости, нетто		9	-
	Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	21	387	302
	Убыток от обесценения/ списания финансовых активов и обязательств, нетто		40	68
	Чистая прибыль от реализации инвестиционных прав	12	(362)	-
	Убыток от обесценения нефинансовых активов		50	110
	Процентные расходы по арендным обязательствам	9, 21	48	26
	Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	9	256	426
	Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости		(283)	(126)
	Процентные доходы	9	(128)	(67)
	Процентные расходы	9	429	490
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале		404	709	
	Увеличение запасов	13	(273)	(65)
	Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	14, 15	(385)	(646)
	(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	19	(941)	61
	Увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	19	1,164	1,650
	Уменьшение резервов предстоящих расходов	20	(519)	(325)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(550)	1,384	
	Налог на прибыль уплаченный		(594)	(56)
	Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам		(429)	(262)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(1,573)	1,066	

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 3).

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-32, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ СОКРАЩЕННЫЙ КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ
ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННЫЙ) (ПРОДОЛЖЕНИЕ)
(в миллионах российских рублей)**

		За полугодие, закончившееся	
		30 июня 2019	30 июня 2018
Прим.		(пересмотрено)*	
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
</			

* Пересмотрено в связи с изменениями в учетной политике (Примечание 3).

Показатели промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на стр. 9-32, которые являются неотъемлемой частью данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Описание деятельности

АО «Лидер-Инвест» (далее по тексту – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») представляют собой общества с ограниченной ответственностью и акционерные общества, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания учреждена в 2004 году, зарегистрированный офис Компании располагается по адресу: 115432, г. Москва, проспект Андропова, д. 18, корп. 9, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются строительство жилых домов и коммерческой недвижимости, а также предоставление услуг управления недвижимостью в Москве. Группа получает доходы главным образом от продажи завершенных объектов жилой и коммерческой недвижимости, а также от сдачи в аренду завершенных объектов коммерческой недвижимости и реализации услуг управления недвижимостью.

В феврале 2019 года, единственный акционер Группы, ПАО АФК «Система», продала 51% доли в уставном капитале Компании одной из крупнейших девелоперских и строительных компаний России, Etalon Group PLC. В то же время, ПАО АФК «Система» приобрела пакет акций Etalon Group PLC, в размере 25% у ее основателя и крупнейшего акционера Вячеслава Заренкова и членов его семьи.

В результате описанной выше сделки непосредственными акционерами Компании по состоянию на 30 июня 2019 года являются:

АО Группа Компаний Эталон	(51% владения)
ПАО АФК «Система»	(49% владения)

Операционная среда

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. ПРИНЦИПЫ ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТНОСТИ

Заявление о соответствии МСФО

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всю информацию и пояснения, которые подлежат раскрытию в полной годовой консолидированной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Группа не включила в отчетность ту информацию, которая дублирует содержание последней проаудированной годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на и за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, в частности, учетные политики и детальную информацию по счетам в случае отсутствия существенных изменений в сумме или природе

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

счета, поэтому данная отчетность должна рассматриваться совместно с аудированной годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, которая была подготовлена в соответствии с МСФО.

Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка промежуточной сокращенной консолидированной 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 3.

3. СУЩЕСТВЕННЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКИ

За исключением изменений, описанных далее, учетная политика, применяемая в данной промежуточной сокращенной консолидированной отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за 2018 год (политика в отношении признания и оценки налога на прибыль в промежуточный период описывается в Примечании 10).

Группа не применила следующие новые и пересмотренные МСФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу:

Стандарты и Интерпретации	Действуют в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с или позднее
МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»	1 января 2021 года
МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»	1 января 2020 года
Поправки к IAS 1 «Представление финансовой отчетности»	1 января 2020 года
Поправки к IAS 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»	1 января 2020 года

Ожидается, что вышеупомянутые изменения не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущем.

Изменения в учетной политике

В связи со сложившейся практикой применения МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» и МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» в девелоперской сфере, а также для целей повышения сопоставимости финансовой отчетности, Группа внесла изменения в учетную политику в части применения данных стандартов.

Изменения учетной политики Группы были отражены ретроспективно, что предусматривает пересчет сравнимых данных предыдущих отчетных периодов, как если бы новая учетная политика применялась всегда.

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

Группа пересмотрела порядок определения процента завершения используемого для признания выручки в течение периода времени, исключив как из фактических, так и из

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

общих планируемых затрат стоимость приобретения и аренды земельных участков, а также стоимость строительства социально-культурной сферы. Стоимость приобретения и аренды земельных участков, и стоимость строительства социально-культурной сферы признается в себестоимости периода по мере или в момент выполнения обязанностей по договору с покупателем. Ранее, до изменения учетной политики, для расчета процента завершения Группа оценивала степень выполнения обязательств по всем видам работ и затрат, не применяя исключения.

МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды»

Группа пересмотрела порядок определения состава минимальных арендных платежей, включаемых в расчет приведенной стоимости, рассчитываемой методом дисконтирования денежных потоков, используемой для определения стоимости арендных активов и обязательств, исключив из их состава платежи, зависящие от изменения кадастровой стоимости, то есть те платежи, которые могут быть в одностороннем порядке изменены арендодателем. После изменения учетной политики данные исключаемые платежи отражаются по мере их начисления. Платежи за изменение вида разрешенного использования определяются в момент получения данного разрешения, не подлежат изменению на протяжении действия договора аренды, и включаются в расчет актива и обязательства по аренде.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 1 января 2018 года представлено ниже:

	31 декабря 2017 года до изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15	31 декабря 2017 года после изменений в учетной политике по МСФО 15	Признание активов и обязательств по МСФО 16 и прочие пересчеты, связанные с применением МСФО 16	Изменения в учетной политике по МСФО 16	1 января 2018 года после изменений в учетной политике и применения МСФО 16
АКТИВЫ						
Внеоборотные активы						
Инвестиционная недвижимость	4,340	-	4,340	-	(53)	4,287
Инвестиционные права	5,712	-	5,712	236	(180)	5,768
Отложенные налоговые активы	1,117	26	1,143	91	(55)	1,179
Итого внеоборотные активы	11,551	26	11,577	327	(288)	11,616
Оборотные активы						
Запасы	9,050	454	9,504	672	(662)	9,514
Торговая и прочая дебиторская задолженность	837	(4)	833	2	(2)	833
Прочие оборотные активы	173	16	189	-	-	189
Итого оборотные активы	12,424	466	12,890	674	(664)	12,900
Итого активы	23,975	492	24,467	1,001	(952)	24,516
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Собственный капитал и резервы						
Нераспределенная прибыль	1,201	(64)	1,137	(296)	154	995
Собственный капитал акционеров материнской компании	9,804	(64)	9,740	(296)	154	9,598
Неконтролирующие доли	(617)	-	(617)	(68)	65	(620)
Итого капитал	9,187	(64)	9,123	(364)	219	8,978

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ,
ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

	31 декабря 2017 года до изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15	31 декабря 2017 года после изменений в учетной политике по МСФО 15	Признание активов и обязательств по МСФО 16 и прочие пересчеты, связанные с применением МСФО 16	Изменения в учетной политике по МСФО 16	1 января 2018 года после изменений в учетной политике и применения МСФО 16
Долгосрочные обязательства						
Торговая и прочая кредиторская задолженность	757	-	757	1,053	(991)	819
Отложенные налоговые обязательства	684	10	694	(1)	1	694
Итого долгосрочные обязательства	2,872	10	2,882	1,052	(990)	2,944
Краткосрочные обязательства						
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	7,001	546	7,547	326	(194)	7,679
Резервы предстоящих расходов	388	-	388	(13)	13	388
Итого краткосрочные обязательства	11,916	546	12,462	313	(181)	12,594
Итого обязательства	14,788	556	15,344	1,365	(1,171)	15,538
Итого капитал и обязательства	23,975	492	24,467	1,001	(952)	24,516

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Влияние изменения учетной политики на величину признанных обязательств в результате применения МСФО (IFRS) 16 «Договоры аренды» представлено ниже:

	1 января 2018 до изменения в учетной политике	Изменения в учетной политике	1 января 2018 после изменения в учетной политике
Общая сумма ожидаемых платежей в рамках операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2017	559	-	559
Ожидаемая сумма платежей, включая сумму платежей за изменение вида использования земельных участков, не включенная в общую сумму ожидаемых платежей в рамках операционной аренды по состоянию на 31 декабря 2017	1,564	(1,564)	-
Сумма платежей за изменение вида использования земельных участков, не включенная в общую сумму ожидаемых платежей в рамках операционной аренды за минусом переменных платежей определяемые исходя из кадастровой стоимости по состоянию на 31 декабря 2017	-	(9)	(9)
Обязательства существовавшие в рамках финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017	38	-	38
Переменные платежи определяемые исходя из кадастровой стоимости в рамках финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017	-	(38)	(38)
Эффект дисконтирования	(277)	233	(44)
Обязательства признанные по состоянию на 1 Января 2018	1,884	(1,378)	506

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2018 года представлено ниже:

	31 декабря 2018 года до изменений в учетной политике	Изменения в учетной политике по МСФО 15 и МСФО 16	31 декабря 2018 года после изменений в учетной политике
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная недвижимость	850	(14)	836
Инвестиционные права	991	(29)	962
Отложенные налоговые активы	1,314	(44)	1,270
Итого внеоборотные активы	5,680	(87)	5,593
Оборотные активы			
Запасы	13,626	710	14,336
Торговая и прочая дебиторская задолженность	938	16	954
Авансы выданные	1,603	26	1,629
Прочие оборотные активы	316	(45)	271
Итого оборотные активы	21,954	707	22,661
Итого активы	27,634	620	28,254
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал и резервы			
Нераспределенная прибыль	174	57	231
Собственный капитал акционеров материнской компании	8,777	57	8,834
Итого капитал	8,777	57	8,834
Долгосрочные обязательства			
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1,414	(419)	995
Отложенные налоговые обязательства	739	(30)	709
Итого долгосрочные обязательства	7,710	(449)	7,261
Краткосрочные обязательства			
Договорные обязательства, авансы полученные и прочая кредиторская задолженность	9,822	1,012	10,834
Итого краткосрочные обязательства	11,147	1,012	12,159
Итого обязательства	18,857	563	19,420
Итого капитал и обязательства	27,634	620	28,254

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за полугодие, закончившееся 30 июня 2018 года представлено ниже:

	До изменений в учетной политике	Влияние изменений в учетной политике по МСФО 15 и МСФО 16	После изменений в учетной политике
Выручка	3,833	(268)	3,565
Себестоимость	(2,327)	151	(2,176)
Валовая прибыль	1,506	(117)	1,389
Стоимость реализованной инвестиционной недвижимости	(316)	(3)	(319)
Переоценка инвестиционной недвижимости	81	3	84
Доход по инвестиционной недвижимости	195	-	195
Коммерческие расходы	(384)	3	(381)
Валовая прибыль и доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	832	(114)	718
Результаты от операционной деятельности	664	(114)	550
Финансовые доходы	151	(84)	67
Финансовые расходы	(969)	26	(943)
Чистые финансовые расходы	(818)	(58)	(876)
Убыток до налогообложения (Расход)/ доход по налогу на прибыль	(139)	(172)	(311)
	(27)	35	8
Убыток и общий совокупный убыток за отчетный период	(166)	(137)	(303)
Причитающийся:			-
Акционерам Компании	(115)	(124)	(239)
Неконтролирующим долям участия	(51)	(13)	(64)
Итого совокупный убыток за отчетный период	(166)	(137)	(303)
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	(11)	(13)	(24)

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Влияние изменения существенных принципов учетной политики на промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за полугодие, закончившееся 30 июня 2018 года представлено ниже:

	До изменений в учетной политике	Влияние изменений в учетной политике по МСФО 15 и	После изменений в учетной политике
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Убыток за период	(166)	(137)	(303)
<i>Корректировки:</i>			
Расход/ (доход) по налогу на прибыль	27	(35)	(8)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	(81)	(3)	(84)
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости и основных средств	(114)	3	(111)
Амортизация, в том числе амортизация арендных активов	29	273	302
Пересчет процентных расходов по арендным обязательствам при изменении условий договоров аренды	(84)	84	-
Процентные расходы по арендным обязательствам	65	(39)	26
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	413	13	426
Компонент финансирования, признанный в выручке, по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(150)	24	(126)
Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале	526	183	709
Уменьшение/ (увеличение) запасов	645	(710)	(65)
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных и прочих оборотных активов	(627)	(19)	(646)
(Уменьшение)/ увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности	(52)	113	61
Увеличение договорных обязательств по реализации объектов недвижимости	1,420	230	1,650
Уменьшение резервов предстоящих расходов	(312)	(13)	(325)
Поток денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	1,600	(216)	1,384
Проценты уплаченные, в том числе по арендным обязательствам	(239)	(23)	(262)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	1,305	(239)	1,066
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Погашение арендных обязательств	(411)	239	(172)
Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности	127	239	366

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

4. ИНФОРМАЦИЯ ПО СЕГМЕНТАМ

Группа выделяет три сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- Девелоперский сегмент: строительство жилой и коммерческой недвижимости вблизи парка Нагатинская пойма, а также на территории Москвы.
- Арендный сегмент: сдача в аренду парковочных мест в рамках проекта бизнес-парка «Нагатинский Ай-Ленд».
- Корпоративный центр: управление и контроль за деятельностью всех девелоперских компаний в составе Группы, оказание услуг по управлению недвижимостью и прочая выручка.

Основным для деятельности Группы является девелоперский сегмент, в рамках которого Группа развивает проекты для дальнейшей продажи жилых и коммерческих площадей. По мере потребности в текущих денежных потоках, Группа может сдавать часть коммерческих площадей в аренду, что приводит к их переводу в арендный сегмент. Впоследствии может быть принято решение о продаже ранее сданной в аренду площади, что означает ее возврат в состав девелоперского сегмента. Однако, поскольку показатели, касающиеся активов и обязательств отдельных сегментов, не анализируются руководством, ответственным за принятие решений по операционной деятельности, то они также не приводятся в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Оценка результатов осуществляется на основе группы операционных и финансовых показателей, которые отражаются во внутренних отчётах и отслеживаются руководством Компании. В качестве одного из основных финансовых показателей используется валовая прибыль сегмента. Руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других компаний этой же отрасли. При этом показатель выручки девелоперского сегмента отличается от показателя выручки Группы по МСФО, т.к. он включает также доход от реализации инвестиционной недвижимости. В прочих аспектах, принципы учетной политики отчетных сегментов не отличаются от принципов учетной политики Группы.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена ниже:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018 (пересмотрено)
Девелоперский сегмент: Выручка и доход от реализации инвестиционной недвижимости	5,464	3,630
Арендный сегмент: Выручка	127	317
Корпоративный центр: Выручка	42	48
Итого по сегментам	5,633	3,995
Девелоперский сегмент: Валовая прибыль и (убыток)/ доход по инвестиционной недвижимости	1,916	1,417
Арендный сегмент: Валовая прибыль	-	146
Корпоративный центр: Валовая прибыль	19	21
Итого по сегментам	1,935	1,584
Нераспределяемые суммы		
Коммерческие расходы	(543)	(381)
Административные расходы	(1,047)	(485)
Валовая прибыль и (убыток)/ доход по инвестиционной недвижимости за вычетом коммерческих и административных расходов	345	718
Убыток от обесценения нефинансовых активов	(50)	(110)
Убыток от обесценения финансовых активов	(40)	(68)
Чистая прибыль от реализации инвестиционных прав	362	-
Прочие доходы и расходы, нетто	(81)	10
Результаты от операционной деятельности	536	550
Финансовые доходы	174	67
Финансовые расходы	(734)	(943)
Чистые финансовые расходы	(560)	(876)
Доля в прибыли ассоциированной организации, за вычетом налога на прибыль	-	15
Убыток до налогообложения	(24)	(311)

Представленная выше выручка сегментов получена от внешних покупателей товаров и услуг. Для целей предоставления финансовой отчётности, продажи между сегментами были исключены.

Валовая прибыль сегмента определена как доходы сегмента без распределения административных расходов и заработной платы директоров, финансовых доходов, прочих прибылей и убытков, а также финансовых расходов. Этот показатель представляется руководству, ответственному за принятие решений по операционной деятельности, для распределения ресурсов и оценки результатов по сегментам.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. ВЫРУЧКА

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Выручка от продаж недвижимости, признанная единовременно	713	842
Выручка от продаж недвижимости, признанная в течение времени	4,736	2,358
Выручка от аренды	127	317
Выручка от реализации услуг управления недвижимостью и прочая выручка	42	48
	5,618	3,565

Выручка по договорам с покупателями за полугодие, закончившееся 30 июня 2019 года составила 5,491 млн руб. (полугодие, закончившееся 30 июня 2018 года: 3,248 млн руб.).

6. СЕБЕСТОИМОСТЬ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Себестоимость реализации недвижимости, признанная единовременно	477	535
Себестоимость реализации недвижимости, признанная в течение времени	3,052	1,443
Прямые затраты, связанные с предоставлением площадей в аренду	127	171
Себестоимость реализации услуг управления недвижимостью и прочая себестоимость	23	27
	3,679	2,176

7. КОММЕРЧЕСКИЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Расходы на рекламу, маркетинг и PR мероприятия	306	163
Расходы на оплату труда	90	67
Стоимость профессиональных услуг, включая страхование	70	27
Агентское вознаграждение	39	83
Аренда офисных помещений	22	27
Прочие коммерческие расходы	16	14
	543	381

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

8. АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
Расходы на оплату труда	583	294
Налоги и иные платежи в бюджет	186	103
Профессиональные и консультационные услуги	168	29
Амортизация	39	16
Коммунальные и эксплуатационные услуги	16	9
Расходы на программное обеспечение и	14	12
Прочие услуги	14	16
Прочие административные расходы	27	6
	1,047	485

9. ФИНАНСОВЫЕ ДОХОДЫ И РАСХОДЫ

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Финансовые доходы		
Проценты к получению	128	67
Доходы от участия в других организациях	46	-
	174	67

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Финансовые расходы		
Проценты к уплате	(429)	(490)
Компонент финансирования, начисленный по авансам полученным от покупателей объектов недвижимости	(256)	(426)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(48)	(26)
Убыток по курсовым разницам, нетто	(1)	(1)
	(734)	(943)

10. (РАСХОД)/ ДОХОД ПО НАЛОГУ НА ПРИБЫЛЬ

(Расход)/ доход по налогу на прибыль за первое полугодие 2019 и первое полугодие 2018 составил:

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Текущий налог на прибыль		
Расход по текущему налогу на прибыль	(285)	(133)
	(285)	(133)
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	207	141
	(78)	8

Налог на прибыль за промежуточный период начисляется по оценочной средневзвешенной годовой ставке налога на прибыль 20% (1 полугодие 2018 года: 21%). В первом полугодии

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2019 года сумма расходов, не учитываемых для целей налогообложения, составила 413 млн руб. (1 полугодие 2018 года: 264 млн руб.)

11. ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

	<u>Введенная в эксплуатацию</u>
На 31 декабря 2017 года (до пересмотра)	4,340
Изменение учетной политики	(53)
На 1 января 2018 года	4,287
Реклассификация из состава инвестиционных прав	12
Переоценка	84
Выбытия	(319)
Реклассификация в состав основных средств	(228)
На 30 июня 2018 года	3,836
На 1 января 2019 года	836
Выбытия	(10)
На 30 июня 2019 года	826

В отношении справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (уровень 3) Группа считает, что на 30 июня 2019 года не было никаких существенных изменений в допущениях и в исходных данных по сравнению с допущениями, сделанными на 31 декабря 2018 года.

В первом полугодии 2018 года часть помещений, которые Группа начала использовать в административных целях, была переведена в состав основных средств.

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционной недвижимости раскрывается в Примечании 21.

12. ИНВЕСТИЦИОННЫЕ ПРАВА

	<u>Инвестиционные права</u>
На 31 декабря 2017 года (до пересмотра)	5,712
Влияние применения МСФО 16 (Примечание 3)	236
Изменение учетной политики	(180)
На 1 января 2018 года	5,768
Поступления (ПИР и прочие затраты)	152
Реклассификация в состав запасов	(4,989)
Реклассификация в состав инвестиционной	(12)
На 30 июня 2018 года	919
На 1 января 2019 года	962
Поступления (ПИР и прочие затраты)	4,886
Выбытия	(19)
На 30 июня 2019 года	5,829

В первом полугодии 2019 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале ООО «Развитие». ООО «Развитие» было создано ПАО АФК «Система» совместно с группой компаний ПАО «Группа ЛСР» для развития южной части территории автозавода ЗИЛ, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.23. Проект освоения данной территории предусматривает строительство 1.5 млн м2 недвижимости и 0.05 млн м2 сопутствующей инфраструктуры.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

Приобретение ООО «Развитие» прошло в два этапа. В январе 2019 года Группа завершила сделку по приобретению 50% доли в уставном капитале ООО «Развитие» в рамках которой был выдан аванс группе ПАО АФК «Система» в декабре 2018 года (Примечание 15). Вторая часть сделки была завершена в июне 2019 года, когда Группа приобрела вторые 50% ООО «Развитие» у группы компаний ПАО «Группа ЛСР», тем самым доведя свою долю участия в ООО «Развитие» до 100%. Итоговая сумма сделки по приобретению 100% доли в уставном капитале ООО «Развитие» составила 4,505 млн руб.

В конце первого полугодия 2019 года, Группа реализовала один из перспективных проектов строительства путем продажи 100% доли в уставном капитале проектной дочерней компании. В рамках данной сделки Группа отразила доход от реализации инвестиционных прав в размере 386 млн руб., а также расход по выбытию данного инвестиционного права в размере 24 млн руб.

В первом полугодии 2018 года Группа начала строительство Лобачевского 120, и в связи с этим реклассифицировала его стоимость из инвестиционных прав в незавершенное строительство.

Информация по арендным активам, включенным в состав инвестиционных прав раскрывается в Примечании 21.

13. ЗАПАСЫ

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Сырье и основные материалы	18	20	22
Незавершенное строительство	11,676	12,902	7,391
Готовая продукция			
- жилая недвижимость	790	229	317
- апартаменты	383	256	523
- коммерческая недвижимость	395	153	336
- машиноместа	1,004	776	915
	2,572	1,414	2,091
	14,266	14,336	9,504

В первом полугодии 2019 года Группа завершила строительство и ввела в эксплуатацию 8 объектов жилой недвижимости.

Информация по арендным активам, включенным в состав запасов раскрывается в Примечании 21.

14. ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Торговая дебиторская задолженность	196	309	443
Дебиторская задолженность по прочим налогам	387	224	257
Прочая дебиторская задолженность	483	421	133
	1,066	954	833
в том числе резерв по сомнительным долгам	(378)	(326)	(133)

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. АВАНСЫ ВЫДАННЫЕ

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Долгосрочные			
Авансы выданные на покупку инвестиционных прав	-	2,237	-
	-	2,237	-
Краткосрочные			
Авансы выданные под строительство	1,713	1,514	1,129
Авансы выданные прочие	97	115	88
	1,810	1,629	1,217
	1,810	3,866	1,217
<i>в том числе резерв по сомнительным долгам</i>	<i>(2,654)</i>	<i>(2,617)</i>	<i>(2,432)</i>

В январе 2019 года Группа завершила сделку по приобретению 50% доли в уставном капитале ООО «Развитие» в рамках которой был выдан аванс в декабре 2018 года. ООО «Развитие» было создано ПАО АФК «Система» совместно с группой компаний ПАО «Группа ЛСР» для развития южной части территории автозавода ЗИЛ, находящегося по адресу: г. Москва, ул. Автозаводская, вл.23. Проект освоения данной территории предусматривает строительство 1.5 млн м2 недвижимости и 0.05 млн м2 сопутствующей инфраструктуры.

16. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства в рублях	673	749	237
Денежные средства в иностранной валюте	8	9	8
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	1,831	3,585	180
	2,512	4,343	425

По состоянию на 30 июня 2019 года банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 5,12% до 7,0% (по состоянию на 31 декабря 2018 года: банковские депозиты были размещены в рублях под ставки от 5,06% до 7,7%).

17. КАПИТАЛ**Акционерный капитал**

Общее количество обыкновенных акций, выпущенных и находящихся в обращении, по состоянию на 30 июня 2019 года составляет 10,110 штук с номинальной стоимостью 100 рублей на одну акцию (31 декабря 2018 года: 10,110 штук). Выпущенные акции оплачены полностью.

Дивиденды

В первом полугодии 2019 года Советом Директоров было принято решение о выплате дивидендов в сумме 27 млн руб. По состоянию на 30 июня 2019 года дивиденды не были выплачены.

В первом полугодии 2018 года дивиденды не были объявлены.

Убыток на акцию

Расчет убытка на акцию основывается на убытке, приходящийся на акционеров Компании, деленный на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

в течение года. Компания не имеет потенциальных обыкновенных акций с разводняющим эффектом.

	30 июня 2019 года	30 июня 2018 года
Выпущено акций на 1 января	10,110	10,110
Средневзвешенное количество акций на 30 июня	10,110	10,110

	За полугодие, закончившееся 30 июня 2019 года	30 июня 2018 года (пересмотрено)
Убыток, причитающийся акционерам Компании	(102)	(239)
Средневзвешенное количество акций за 6 месяцев, закончившихся 30 июня	10,110	10,110
Базовый и разводненный убыток на акцию, тыс. руб.	(10)	(24)

18. ДОЛГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные			
Облигации	4,947	4,941	-
Банковские кредиты с обеспечением	-	-	837
Банковские кредиты без обеспечения	900	616	550
	5,847	5,557	1,387
Краткосрочные			
Банковские кредиты с обеспечением	-	-	544
Банковские кредиты без обеспечения	250	-	-
Займы без обеспечения	-	-	753
Проценты начисленные по кредитам и займам	212	213	212
Облигации	54	78	2,972
	516	291	4,481
	6,363	5,848	5,868

В феврале 2019 года, акционер Группы, ПАО АФК «Система», продала 51% доли в уставном капитале Группы одной из крупнейших девелоперских и строительных компаний России, Etalon Group PLC, за 15.2 млрд руб. В то же время, ПАО АФК «Система» приобрела пакет акций Etalon Group PLC, в размере 25% у ее основателя и крупнейшего акционера Вячеслава Заренкова и членов его семьи за 226.6 млн долл. США. В связи с данными сделками, у владельцев обращающихся облигаций серий БО-П01 и БО-П02 возникло право требовать от Группы досрочного погашения облигаций. Данным правом воспользовались владельцы облигаций серии БО-П01, предъявив к погашению 9,291 штуку облигаций, в результате Группа погасила основной долг и купонный доход по данным облигациям на общую сумму 9,454 тыс руб. Владельцы облигаций серии БО-П02 не воспользовались правом досрочного предъявления облигаций к погашению.

Так же в первом полугодии 2019 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до 9 августа 2019 года. Сумма кредитной линии составляет 250 млн руб. под 11%, по состоянию на 30 июня 2019 года Группы выбрала 250 млн руб. В июле 2019 года Группа осуществила досрочное погашение задолженности по данной кредитной линии в сумме 250 млн руб.

По состоянию на 30 июня 2019 года сумма неиспользованного лимита по кредитным линиям составила 13,338 млн руб.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

В первом полугодии 2018 года Группа заключила договор на открытие кредитной линии сроком до 21 февраля 2024 года. Сумма кредитной линии составляет 14,600 млн руб. под 11% годовых. По состоянию на 30 июня 2018 года сумма неиспользованного лимита по кредитным линиям составила 15,500 млн руб.

В феврале и марте 2018 года Группа осуществила размещение облигаций серии БО-П02 в размере 5,000 млн руб. Купонный доход по размещенным облигациям составил 11,7% годовых на одну облигацию или 58,34 руб. на облигацию, выплачиваемых раз в полгода. Срок размещения составляет 5 лет. Держатели облигаций имеют право требования досрочного погашения обязательств по истечении 3 лет с даты размещения, в 2021 году. В рамках данного выпуска Группа осуществила погашение облигаций серии БО-П01 с одновременным размещением облигаций БО-П02 в размере 1,960 млн руб. По итогам выкупа биржевых облигаций серий БО-П01 и размещением серии БО-П02 Группа привлекла 3,040 млн руб.

Во втором квартале 2018 года Группа осуществила погашение основной части оставшихся облигаций серии БО-П01 на сумму 962 млн руб.

Условия привлечения кредитов и займов

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Банковские кредиты с обеспечением			
в рублях по фиксированным ставкам 9%-12.75%	-	-	1,381
	-	-	1,381
Банковские кредиты без обеспечения			
в рублях по фиксированной ставке 12.50%	-	-	550
в рублях по фиксированной ставке 11%	250	-	-
в рублях по фиксированной ставке 10.25%	900	616	-
	1,150	616	550
Займы без обеспечения			
в рублях по фиксированной ставке 15%	-	-	47
в рублях по фиксированной ставке 10%	-	-	706
	-	-	753
Облигации			
в рублях по фиксированной ставке 13.50%	-	-	2,972
в рублях по фиксированной ставке 11.70%	4,947	4,941	-
в рублях по фиксированной ставке 8.50%	54	78	-
	5,001	5,019	2,972
Проценты начисленные по кредитам и займам	212	213	212
	6,363	5,848	5,868

Обеспечением по банковским кредитам Группы по состоянию на 30 июня 2019 года выступили акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 25%.

По состоянию на 31 декабря 2018 года обеспечением по банковским кредитам Группы выступали акции определенных дочерних предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляла 20% и 446 машино-мест балансовой стоимостью 443 млн руб., отраженные в инвестиционной собственности и в запасах.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**19. ДОГОВОРНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА, АВАНСЫ ПОЛУЧЕННЫЕ, ТОРГОВАЯ И ПРОЧАЯ
КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ**

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Долгосрочные			
Торговая кредиторская задолженность	385	506	757
Обязательства по аренде	361	489	-
	746	995	757
Краткосрочные			
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в момент времени	281	51	2,492
Договорные обязательства по реализации объектов недвижимости, признаваемые в течение времени	8,080	7,173	3,421
Торговая кредиторская задолженность	2,245	1,910	1,420
Обязательства по аренде	471	427	-
Авансы полученные по договорам аренды	57	63	52
Прочие налоги к уплате	170	991	136
Прочая кредиторская задолженность	336	219	26
	11,640	10,834	7,547
	12,386	11,829	8,304

Большая часть краткосрочных обязательств, как ожидается, будет погашена в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода.

Информация по арендным обязательствам раскрывается в Примечании 21.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ

	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв на вознаграж- дение работникам, долгосрочный	Резерв на вознаграж- дение работникам, краткосрочный	Резерв по судебным искам	Итого
На 31 декабря 2017 года (до пересмотра)	92	44	296	-	432
Влияние применения МСФО 16 (Примечание 3)	(13)	-	-	-	(13)
Изменение учетной политики	13	-	-	-	13
На 1 января 2018 года (после пересмотра)	92	44	296	-	432
Начисление резерва	1	-	73	10	84
Восстановление резерва	(13)	-	(10)	-	(23)
Реклассификация в краткосрочную часть	-	(44)	44	-	-
Использование резерва	(33)	-	(353)	-	(386)
На 30 июня 2018	47	-	50	10	107
На 1 января 2019 года	64	-	544	100	708
Начисление резерва	55	-	225	-	280
Восстановление резерва	(8)	-	(133)	-	(141)
Использование резерва	(45)	-	(572)	(41)	(658)
На 30 июня 2019	66	-	64	59	189

Резерв на вознаграждение работникам представляет собой начисления по годовым отпускам и премиям. В первом полугодии 2019 года Группа выплатила вознаграждение работникам в размере 572 млн руб., в том числе 133 млн руб. в рамках программы долгосрочной мотивации (в первом полугодии 2018 года: 353 млн руб. и 127 млн руб., соответственно).

На 30 июня 2019 года остаток резерва по программе долгосрочной мотивации составляет 16 млн руб. и отражен в составе краткосрочных обязательств Группы (на 30 июня 2018 года: 15 млн руб.) (Примечание 22).

Группа отражает резервы по судебным издержкам для судебных исков, для которых вероятно наступление ответственности предприятия, что потребует оттока ресурсов Группы.

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА (НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21. АРЕНДНЫЕ АКТИВЫ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

	Запасы	Инвестиционные права	Основные средства и инвестиционная собственность	Итого
Капитализированные затраты по аренде на 31 декабря 2017	2,178	112	53	2,343
Эффект от применения МСФО 16	10	56	(53)	13
Арендные активы на 1 января 2018	2,188	168	-	2,356
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	-	65	-	65
Амортизация арендных активов	(273)	-	-	(273)
Арендные активы на 30 июня 2018	1,915	233	-	2,148
Арендные активы на 1 января 2019	1,999	299	177	2,475
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	-	-	17	17
Амортизация арендных активов	(321)	-	(32)	(353)
Арендные активы на 30 июня 2019	1,678	299	162	2,139
Арендные обязательства				
Кредиторская задолженность по договорам аренды и обязательства существовавшие в рамках финансовой аренды на 31 декабря 2017	312			
Эффект от применения МСФО 16	194			
На 1 января 2018	506			
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	65			
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(195)			
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	26			
На 30 июня 2018	402			
На 1 января 2019	916			
Изменение условий договоров аренды, включая получение разрешения на изменение вида использования земельных участков	17			
Погашение арендных обязательств, включая начисленные проценты	(149)			
Начисление процентных расходов по арендным обязательствам	48			
На 30 июня 2019	832			

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. СДЕЛКИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Остатки по расчетам и сделкам между Компанией и ее дочерними организациями были исключены при консолидации, и информация о них в этом примечании не раскрывается. Ниже представлена информация о сделках между Группой и ее связанными сторонами, которые находятся под общим контролем Etalon Group PLC и ПАО АФК «Система».

Инвестиции, кредиты и займы, депозиты и остатки по взаиморасчетам со связанными сторонами

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Долгосрочные			
Прочие финансовые активы	-	4	4
Авансы выданные	-	2,237	-
Займы выданные	4	-	2
Банковские кредиты без обеспечения	(900)	(616)	-
Облигации	(974)	(966)	-
Обязательства по аренде	(165)	(138)	-

	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года (пересмотрено)	31 декабря 2017 года (пересмотрено)
Краткосрочные			
Займы выданные	2	2	-
Торговая дебиторская задолженность	116	196	282
Договорные активы	14	7	1
Авансы выданные	-	1	130
Прочая дебиторская задолженность	4	14	39
Банковские депозиты сроком от 3-х месяцев до года	-	-	500
Банковские депозиты сроком до 3-х месяцев	-	449	87
Денежные средства на банковских счетах	53	301	156
Займы полученные, без обеспечения	-	-	(706)
Облигации	-	-	(990)
Банковские кредиты без обеспечения	(250)	-	(550)
Банковские кредиты с обеспечением	-	-	(500)
Проценты начисленные по кредитам и займам полученным	(43)	(42)	(206)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(107)	(22)	(59)
Авансы полученные по договорам реализации объектов недвижимости	(13)	(8)	(10)
Авансы полученные по договорам аренды	(30)	(49)	(21)
Обязательства по аренде	(140)	(82)	-

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)**
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

Доходы и расходы со связанными сторонами

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
		(пересмотрено)
Выручка от продажи недвижимости	13	11
Выручка от аренды	27	125
Доход от реализации инвестиционной недвижимости	6	233
Прочая выручка	-	17
Закупка услуг по строительно-монтажным работам, прочих товаров и расходы, связанные с арендой	(27)	(126)
Коммерческие расходы	(6)	-
Административные расходы	(19)	(1)
Проценты к получению	21	56
Проценты к уплате	(114)	(112)
Процентные расходы по арендным обязательствам	(12)	-

Информация по залогам и поручительствам со связанными сторонами

По состоянию на 30 июня 2019 года, определенные дочерние компании Группы являются поручителями Etalon Group PLC перед ПАО «Сбербанк» по кредитному договору финансирования сделки продажи 51% доли в уставном капитале Группы на сумму 16,830 млн руб. (Примечание 1, 18). Компания также предоставила обеспечение по данному кредитному договору. По состоянию на 30 июня 2019 года залогом по обеспечению выступили акции определенных предприятий Группы, доля которых в общих активах Группы составляет 73%.

Вознаграждение ключевых сотрудников, отраженные в составе расходов на оплату труда

	За полугодие, закончившееся	
	30 июня 2019	30 июня 2018
	года	года
Заработная плата и премии	367	41
Вознаграждение по долгосрочной программе мотивации	43	21
Социальные отчисления в Пенсионный фонд РФ	64	13
Вознаграждение при завершении трудовых	9	9
	483	84

Размер вознаграждения членам совета директоров и ключевым менеджерам определяется департаментом по персоналу на основании результатов работы каждого из руководителей и тенденций на рынке труда.

Долгосрочная программа мотивации ключевого руководства

Изменения долгосрочной программы мотивации ключевого руководства в 1 полугодии 2019 года

В результате продажи акционером Группы - ПАО АФК «Система» 51% доли в уставном капитале Компании (Примечание 1, 18), Группа в феврале 2019 года начислила резерв в сумме 149 млн руб. по долгосрочной программе мотивации. В апреле 2019 года по решению Совета директоров Группы долгосрочная программа мотивации ключевого руководства была закрыта, общая сумма фонда долгосрочной мотивации в 149 млн руб. была уменьшена до 98 млн руб. исходя из фактического выполнения определенных целевых показателей, а также

**ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ПОЛУГОДИЕ, ЗАКОНЧИВШЕЕСЯ 30 ИЮНЯ 2019 ГОДА
(НЕАУДИРОВАННОЙ)
(в миллионах российских рублей, если не указано иное)**

были утверждены новые условия, выполнения которых дает право на получение оставшейся части выплат, которые зависят от выполнения определенных целевых показателей и продолжения занятости.

В результате данных изменений в апреле 2019 года Группа восстановила часть созданного в феврале 2019 года резерва в размере 133 млн руб. (Примечание 20). По состоянию на 30 июня 2019 года сумма созданного резерва по долгосрочной программе мотивации ключевого руководства составила 16 млн руб.

Изменения долгосрочной программы мотивации ключевого руководства в 1 полугодии 2018 года

В первом полугодии 2018 года Совет директоров Группы утвердил изменения к долгосрочной программе мотивации, утвержденной в 2016 году. Согласно измененным условиям, сумма денежного вознаграждения работника по результату выполнения условий программы становится фиксированной, и не зависит от рыночной стоимости обыкновенных акций Компании. Срок программы был продлен на один год, до 2020 года включительно. Группа отразила начисление вознаграждения по данной программе за первые 6 месяцев 2018 года в размере 24 млн руб. в составе административных и коммерческих расходов.

Остальные условия программы, такие как продолжение занятости сотрудника в Группе и выполнение им определенных целевых показателей, связанных с увеличением рыночной стоимости Группы, остались без изменений.

В первом полугодии 2018 года Группа погасила часть своих обязательств в отношении ранее закрепленного права ключевых сотрудников на получение денежного эквивалента стоимости фантомных акций путем выплаты им денежного вознаграждения в размере 127 млн руб.

23. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

В июле 2019 года Группа осуществила досрочное погашение задолженности по кредитной линии в сумме 250 млн руб.

В июле 2019 года Группа продала один из перспективных проектов строительства, сумма возмещения составила 250 млн руб.

В августе 2019 года Группа осуществила выплату процентов по облигациям серии БО-П02 в размере 292 млн руб.

В августе 2019 года, ПАО АФК «Система» продала оставшиеся 49% доли в уставном капитале Компании, акционеру контрольного пакета акций Группы, Etalon Group PLC, за 14.6 млрд руб., в результате, единственным акционером АО «Лидер-Инвест» стала Etalon Group PLC, которая через аффилированные с ней лица стала контролировать 100% обыкновенных акций Компании. Компании Группы выступили поручителями Etalon Group PLC перед ПАО «Сбербанк» по кредитному договору финансирования данной сделки по выкупу акций.