

**Акционерное общество АПРИ «Флай
Плэнинг»**

**промежуточная консолидированная
финансовая отчетность (неаудированная)
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня
2021 года, с заключением независимого
аудитора**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам и Совету директоров АО АПРИ «Флай Плэнинг»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной консолидированной финансовой отчетности АО АПРИ «Флай Плэнинг» (ОГРН 1197456003360, зарегистрировано: Российская Федерация, 454091, г. Челябинск, ул. Кирова, д. 159, офис 909, далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно - «Группа»), состоящей из промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 года и соответствующих связанных с ним промежуточных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, об изменениях в капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, а также пояснительных примечаний, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная финансовая информация).

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и другими Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации. Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и иными применимыми Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого составлено настоящее
аудиторское заключение независимого аудитора

«30» августа 2021 года

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 9б.

Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11906106131.



Е.И. Потрусова

АО АПРИ «Флай Плэнинг»

**Консолидированная промежуточная финансовая
отчетность**

**по состоянию на 30 июня 2021 года и за шесть
месяцев, закончившихся на указанную дату**

г. Челябинск, 2021г.

Содержание

| | |
|---|---|
| Консолидированный отчет о финансовом положении | 3 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе | 5 |
| Консолидированный отчет об изменениях в капитале | 6 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств | 7 |
| Примечания к консолидированной финансовой отчетности | 9 |

| | Прим. | на 30 июня 2021 года | на 31 декабря 2020 года |
|--|-------|-------------------------|----------------------------|
| АКТИВЫ | | | |
| Внеоборотные активы | | | |
| Основные средства | 10 | 77 046 | 47 840 |
| Отложенные налоговые активы | 9(b) | 36 173 | 31 337 |
| Долгосрочные инвестиции | 11 | 429 868 | 14 049 |
| Итого внеоборотных активов | | 543 087 | 93 226 |
| Оборотные активы | | | |
| Запасы | 12 | 2 276 895 | 3 807 020 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 13 | 1 166 107 | 1 284 924 |
| Авансы выданные | 13 | 1 029 277 | 851 544 |
| Инвестиции | 11 | 902 666 | 192 589 |
| Переплата по налогу на прибыль | | 11 | 19 482 |
| Денежные средства | 15 | 220 853 | 395 272 |
| Итого оборотных активов | | 5 595 809 | 6 550 831 |
| Всего активов | | 6 138 896 | 6 644 057 |

| | | | |
|---|------|------------------|------------------|
| КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА | | | |
| Капитал | 16 | | |
| Уставный капитал | | 475 000 | 475 000 |
| Нераспределенная прибыль | | 855 478 | 804 473 |
| Собственные акции | | (1 200) | (1 200) |
| Всего собственного капитала | | 1 329 278 | 1 278 273 |
| Долгосрочные обязательства | | | |
| Кредиты и займы | 19 | 829 832 | 1 981 261 |
| Отложенные налоговые обязательства | 9(b) | 0 | 0 |
| Долгосрочная кредиторская задолженность | 20 | 689 623 | 12 476 |
| Итого долгосрочных обязательств | | 1 519 455 | 1 993 737 |
| Краткосрочные обязательства | | | |
| Краткосрочные кредиты и займы | 19 | 1 370 641 | 1 685 098 |
| Авансы полученные | 20 | 1 075 159 | 848 554 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 20 | 654 189 | 634 176 |
| Текущие обязательства по налогу на прибыль | | 0 | 0 |
| Резервы | 18 | 190 174 | 204 219 |
| Итого краткосрочных обязательств | | 3 290 163 | 3 372 047 |
| Всего обязательств | | 4 809 618 | 5 365 784 |
| Всего собственного капитала и обязательств | | 6 138 896 | 6 644 057 |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 августа 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



Handwritten signature of E.N. Bugrova.

Консолидированный промежуточный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе
за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2021 года

тыс. руб.

| | Прим. | За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2020 года |
|--|-------|--|--|
| Выручка | 5 | 2 198 265 | 1 423 422 |
| Себестоимость продаж | | (1 667 437) | (1 128 743) |
| Валовая прибыль | | 530 828 | 294 679 |
| Административные расходы | 6(a) | (66 187) | (51 674) |
| Коммерческие расходы | 6(b) | (129 377) | (61 140) |
| Прочие доходы | 6(c) | 97 203 | 4 665 |
| Прочие расходы | 6(d) | (182 555) | (20 167) |
| Результаты операционной деятельности | | 249 912 | 166 363 |
| Финансовые доходы | 7 | 11 163 | 3 180 |
| Финансовые расходы | 7 | (159 336) | (107 040) |
| Чистые финансовые расходы/доходы | | (148 173) | (103 860) |
| Прибыль до налогообложения | | 101 739 | 62 503 |
| Расходы по налогу на прибыль | 9 | (50 734) | (9 702) |
| Прибыль и общий совокупный доход за год | | 51 005 | 52 801 |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 августа 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова



Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

| тыс. руб. | Прим. | Капитал, причитающийся собственникам Компании | | |
|---|-------|---|--------------------------|------------------|
| | | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого |
| Остаток на 1 января 2020 года | | 475 000 | 709 023 | 1 184 023 |
| Общий совокупный доход за год | | | 95 450 | 95 450 |
| Прибыль за год | | | | |
| Итого общий совокупный доход за год | | 0 | 95 450 | 95 450 |
| Операции с собственниками Компании | (с) | | | 0 |
| Распределение прибыли | | | (1 200) | |
| Выкуп собственных акций у акционеров | | | | |
| Прочие операции с собственниками Компании | | | | 0 |
| Итого операций с собственниками Компании | | 0 | (1 200) | (1 200) |
| Остаток на 31 декабря 2020 года | | 475 000 | 803 273 | 1 278 273 |
| Остаток на 1 января 2021 года | | 475 000 | 803 273 | 1 278 273 |
| Общий совокупный доход за год | | | 51 005 | 51 005 |
| Прибыль за год | | | | |
| Итого общий совокупный доход за год | | 0 | 51 005 | 51 005 |
| Операции с собственниками Компании | (с) | | | 0 |
| Распределение прибыли | | | | |
| Выкуп собственных акций у акционеров | | | | |
| Прочие операции с собственниками Компании | | | | 0 |
| Итого операций с собственниками Компании | | 0 | 0 | 0 |
| Остаток на 30 июня 2021 года | | 475 000 | 854 278 | 1 329 278 |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 августа 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

*Консолидированный промежуточный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2021 года*

| | | За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев закончившихся 30 июня 2020 года |
|---|----|--|--|
| Денежные потоки от операционной деятельности | | | |
| Прибыль за год | | 51 005 | 52 801 |
| Корректировки | | | 0 |
| Амортизация | 0 | 12 321 | 9 459 |
| Прибыль/убыток от выбытия основных средств | | 0 | 0 |
| Процентный доход | | (11 163) | (3 180) |
| Процентный расход | | 159 336 | 107 040 |
| Доходы от долевого участия | | 0 | 0 |
| Расход по налогу на прибыль | 9 | 50 734 | 9 702 |
| | | 262 233 | 175 822 |
| Изменения | | | |
| Изменение запасов | 12 | 1 530 125 | (760 751) |
| Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности | 13 | 125 117 | (188 697) |
| Изменение авансов выданных | 13 | (177 733) | 45 596 |
| Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности | 20 | (1 132 128) | 62 662 |
| Изменение авансов полученных | 20 | 226 605 | 27 673 |
| Изменение резервов | 18 | (14 045) | 117 971 |
| Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов | | 820 174 | (519 724) |
| Налог на прибыль уплаченный | | 5 206 | (2 035) |
| Проценты уплаченные | 19 | (112 694) | (59 700) |
| Чистый поток денежных средств от операционной деятельности | | 712 686 | (581 459) |
| Денежные потоки от инвестиционной деятельности | | | |
| Доходы от размещения денежных средств на депозитных счетах/овернайт | | 373 | 39 |
| Инвестиции | | (63 478) | (27 000) |
| Поступления от выбытия инвестиций | | 285 075 | |
| Выдано займов | | 0 | (501) |

| | | | |
|---|----|--------------------|------------------|
| Поступления от погашения займов | | (76 016) | |
| Проценты полученные | | (4 895) | (9 754) |
| Приобретение/выбытие основных средств | | | |
| Приобретение/выбытие нематериальных активов | | | |
| Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности | | 146 829 | (37 216) |
| Денежные потоки от финансовой деятельности | | 0 | |
| Выкуп собственных акций | | (6 300) | |
| Получение кредитов/займов | 19 | 364 555 | 895 343 |
| Погашение кредитов/займов | 19 | (1 392 189) | (634 141) |
| Чистый поток денежных средств от финансовой деятельности | | (1 033 934) | 261 202 |
| Нетто увеличение/уменьшение денежных средств | | (174 419) | (357 473) |
| Денежные средства на начало периода | | 395 272 | 699 801 |
| Денежные средства на конец периода | | 220 853 | 342 328 |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 августа 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

В.В. Савченков



Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

Е.Н. Бугрова

Примечания

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Отчитывающееся предприятие | 10 |
| 2 | Основы учета | 13 |
| 3 | Функциональная валюта и валюта представления отчетности | 13 |
| 4 | Использование расчетных оценок и профессиональных суждений | 13 |
| 5 | Выручка | 14 |
| 6 | Доходы и расходы | 14 |
| 7 | Нетто величина финансовых доходов/расходов | 15 |
| 8 | Расходы на вознаграждение работникам | 16 |
| 9 | Расход по налогу на прибыль | 16 |
| 10 | Основные средства | 18 |
| 11 | Инвестиции | 19 |
| 12 | Запасы | 20 |
| 13 | Дебиторская задолженность | 21 |
| 14 | Аренда | 21 |
| 15 | Денежные средства и их эквиваленты | 22 |
| 16 | Убыток от обесценения нефинансовых активов | 22 |
| 17 | Капитал | 22 |
| 18 | Резервы | 23 |
| 19 | Кредиты и займы | 24 |
| 20 | Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность | 24 |
| 21 | Финансовые активы | 28 |
| 22 | Существенные дочерние предприятия | 31 |
| 23 | Условные активы и обязательства | 32 |
| 24 | Связанные стороны | 33 |
| 25 | События после отчетной даты | 34 |
| 26 | Основные положения учетной политики | 35 |
| 27 | Информация не предусмотренная требованиями МСФО | 46 |

1 Отчитывающееся предприятие

(а) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная 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.

Начиная с 2014 года, Соединенные Штаты Америки, Европейский Союз и некоторые другие страны вводили и постепенно ужесточали экономические санкции в отношении ряда российских граждан и юридических лиц. Введение санкций повлекло за собой увеличение экономической неопределенности, в том числе большую волатильность на рынках капитала, падение курса российского рубля, сокращение объема иностранных и внутренних прямых инвестиций, а также существенное снижение доступности источников долгового финансирования. Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным. Представленная консолидированная 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.

В начале 2020 года в мире стал быстро распространяться новый коронавирус COVID-19. В марте 2020 года Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) объявила начало пандемии. Карантинные меры, принятые в результате последствий распространения COVID-19, существенно повлияли на деятельность многих компаний, включая приостановку или закрытие производства, нарушение цепочек поставок, карантин персонала, снижение спроса.

Еще до введения ограничительных мер Группа запустила онлайн-сервисы продаж недвижимости: бронирование квартир, оформление ипотеки, регистрационные действия, а также онлайн экскурсии на объекты, что позволило сохранить и увеличить объемы продаж.

В 2020 году помимо вспышки коронавирусной инфекции, резко снизились цены на нефть, что в свою очередь, отразилось на фондовых индексах, падении котировок большинства акций и финансовых инструментов, а также снижении стоимости рубля по отношению к другим валютам.

В целом рынок недвижимости оказался в высшей степени устойчивым сектором, в отличие от других секторов, которые страдают от последствий пандемии.

Карантинные меры и падение цен на нефть привели к сокращению располагаемых доходов населения и росту уровня безработицы, в результате чего существует риск падения спроса на недвижимость.

В то же время Правительство Российской Федерации реализовало различные меры по поддержке как строительной отрасли, так и ее клиентов, в том числе введением ипотечных программ со льготной ставкой годовых, действовавших в отчетном периоде, что существенно повлияло на рост спроса на недвижимость.

Группа проанализировала различные сценарии возможного воздействия на текущую операционную среду, на денежные потоки и ликвидность. Анализ продемонстрировал способность Группы продолжать непрерывно свою деятельность.

Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, а также события,

связанные с развитием пандемии коронавирусной инфекции и меры, принимаемые государственными органами по сдерживанию дальнейшего распространения и смягчению последствий пандемии для экономики и населения страны, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством. Руководство рассмотрело события и условия, которые могут вызвать существенную неопределенность в отношении продолжения деятельности Группы и пришло к выводу, что Группа способна продолжать непрерывное функционирование в текущих условиях и существенная неопределенность, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, отсутствует

(b) Организационная структура и деятельность

АО АПРИ «Флай Плэнинг» (далее «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно «Группа»), зарегистрированы в Российской Федерации в форме акционерных обществ и обществ с ограниченной ответственностью. АО АПРИ «Флай Плэнинг» создано в результате реорганизации в форме преобразования юридического лица Общество с ограниченной ответственностью АПРИ «Флай Плэнинг». Специализируясь на реализации проектов строительства жилья в рамках комплексного освоения территории, компания АПРИ «Флай Плэнинг» работает в качестве девелопера с 2014 года и является одним из лидеров строительной отрасли города Челябинска по объему возводимого жилья. Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул.Кирова, д. 159, офис 909, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются: строительство жилых домов и микрорайонов, реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг

По итогам 2019г. компания стала лидером в домашнем регионе и заняла 2 место среди всех застройщиков России по количеству сданных объектов жилой недвижимости, финансирование строительства которых осуществлялось с использованием эскроу-счетов (ЕРЗ РФ).

В 2020 г. введено в эксплуатацию 94 294 кв.м. жилья, и по объему ввода жилья в эксплуатацию по итогам 2020г., компания заняла 1 место в рейтинге застройщиков Челябинской обл. (ЕРЗ РФ).

Стратегическим направлением развития компании является расширение географии присутствия на другие регионы РФ. В первом полугодии 2021 года компания начала осваивать новые рынки, в частности, стартовала инвестиционная стадия реализации проектов в г. Екатеринбург. До конца года группа планирует расширить географию присутствия на 2-3 региона.

ПОРТФЕЛЬ ПРОЕКТОВ ГК АПРИ «ФЛАЙ ПЛЭНИНГ»

- «Парковый-2» (г. Челябинск) - проект строительства жилья и коммерческой недвижимости общей площадью около 185 тыс.кв.м. (22 многоэтажных дома) в одном из популярных в городе районов для проживания.
Ценовая категория жилья – «Эконом +».
Старт проекта в 2014г.
Проект завершен во 2 кв. 2019г., все дома построены и переданы покупателям.
Проект строительства Парковый-2 был первым проектом, реализованным ГК Флай Плэнинг в качестве самостоятельного застройщика. Построенный микрорайон стал одним из самых популярных мест для жизни в спальном районе Челябинска.
- «Чурилово. Квартал у озера» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 80 тыс. кв. м. (11 многоэтажных жилых домов).
Проект реализуется в ценовой категории «Эконом».
Старт проекта в 2017г.
Большая часть домов (9 жилых домов) сданы и переданы покупателям (65 тыс.кв.м.).

Реализацию проекта планируется завершить в 2021 г. – в настоящее время все дома построены, завершается благоустройство.

- Клубный поселок «ТвояПривилегия» (г. Челябинск) - новый концептуальный поселок малоэтажной застройки с развитой современной инфраструктурой и комплексом спортивно-оздоровительных площадок.

Проект реализуется в ценовой категории «Комфорт+».

Строительство ведется в экологически чистом районе города, что сегодня является приоритетом для жителей г. Челябинска.

Общая площадь строящегося жилья составит более 200 тыс.кв.м.

Строительство стартовало в сентябре 2017 года и к настоящему времени уже сдано 165 694,1 метров, 85 жилых домов. Проект планируется завершить полностью в 2021 году.

Параллельно с реализацией проекта застройки будут реализованы проекты строительства социальной и торгово-досуговой инфраструктуры (школа, детский сад, ТРК, медицинский центр, поликлиника, физкультурно-оздоровительный центр и др.).

В 2021 году был приобретен участок под реализацию второй очереди строительства поселка общей площадью 400 тыс. кв.м. Активно ведется проектирование, старт строительства второй очереди проекта планируется до конца 2021 года.

Клубный поселок «ТвояПривилегия» – флагманский проект ГК Флай Плэнинг, реализуемый в формате финансирования строительства с привлечением кредитов под счета эскроу. Накопленный опыт реализации проекта «ТвояПривилегия», а также опыт привлечения проектного финансирования через кредиты под эскроу-счета и посредством выпуска инструментов публичного долга, создает потенциал для масштабирования Проекта компании на новые рынки в других регионах страны.

- «Парковый-Премиум» (г. Челябинск) - проект строительства жилья общей площадью около 174 тыс.кв.м.

Работы по строительству стартовали в январе 2021 года.

Земельный участок находится в собственности. Вблизи участка анонсировано строительство торгово-развлекательного комплекса Мега и магазина Икеа.

Сроки реализации проекта – 2020-2023 гг.

Проект реализуется совместной компанией (доля группы 50%)

- Малый Исток (г. Екатеринбург) – проект строительства малоэтажного поселка вблизи резиденции губернатора. Площадь поселка 11 тыс. кв.м. Ведется проектирование, разрешение на строительство планируется получить в сентябре 2021 г., завершение реализации проекта в 2022 году.

Проект реализуется совместной компанией (доля группы 51%)

- «45-й квартал» (г. Екатеринбург) – проект строительства 284 тыс. кв.м. жилья в микрорайоне Академический г. Екатеринбург. Проект недавно получил официальный статус микрорайона в Екатеринбурге, что ведет к активному его насыщению социальной инфраструктурой, которая и на сегодняшний день уже представленная несколькими действующими детскими садами и школами, а также строящимися, академией тенниса, прогулочным бульваром, многочисленными магазинами и кафе. Всего, микрорайон Академический включает 9 млн кв м жилья и по большей части уже возведён. Проект строительства 45 квартал представляет собой малоэтажную застройку на границе с лесом и рекой, с возведением школы на 1100 мест и двумя детскими садами, современным фитнес центром с бассейном и объектами повседневной инфраструктуры.

В настоящее время ведётся работа по корректировке градостроительной документации, разрабатывается проект планировки территории. Завершение проектирования и получение разрешений на строительство запланировано на ноябрь 2021 года. Срок реализации проекта 2021-2026 годы.

- «29 мкрн.» (г. Челябинск) - Проект строительства 130 тыс. кв.м. в спальном районе города с хорошей транспортной доступностью и развитой инфраструктурой в категории «Эконом+». Сроки реализации проекта 2021-2022 г., проект планируется реализовать совместно с партнерами, доля ГК Флай Плэнинг составляет 30%. На сегодняшний день частично утверждена градостроительная документация

(с) Информация о конечных бенефициарах

| | На 30 июня 2021 года | | На 31 декабря 2020 года | |
|------------------|----------------------|---------------|-------------------------|---------------|
| | тыс. руб. | % | тыс. руб. | % |
| В.С. Иванов | 84 209,70 | 17,7284 | 84 209,70 | 17,7284 |
| Т.В. Карабинцев | 83 003,30 | 17,4744 | 83 003,30 | 17,4744 |
| А.Д. Овакимян | 68 000,00 | 14,3158 | 63 500,00 | 13,3684 |
| Е.Н. Бугрова | 68 000,00 | 14,3158 | 63 500,00 | 13,3684 |
| А.С. Букреев | 80 000,00 | 16,8421 | 80 000,00 | 16,8421 |
| С.А. Володарчук | 50 000,00 | 10,5263 | 50 000,00 | 10,5263 |
| Прочие участники | 41 787,00 | 8,7973 | 50 787,00 | 10,692 |
| | 475 000,00 | 100,00 | 475 000,00 | 100,00 |

2 Основы учета

(а) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее «МСФО»).

3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования руководством профессиональных суждений, допущений и расчетных оценок, которые влияют на то, как применяются положения учетной политики и в каких суммах отражаются активы, обязательства, доходы и расходы. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены, и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

5 Выручка

| | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|---|---|---|
| Выручка от реализации жилых и нежилых помещений | 2 198 265 | 1 423 422 |
| Привилегия | 2 186 812 | 1 402 810 |
| Чурилово | | 5 843 |
| Парковый | | 0 |
| Нежилые помещения Парковый-2 | 11 453 | 14 769 |
| | 2 198 265 | 1 423 422 |

6 Доходы и расходы

(a) Административные расходы

| тыс. руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|---|---|---|
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | (10 110) | (1 538) |
| Аренда и содержание помещения (офиса) | 0 | (442) |
| Имущественные налоги | (165) | (238) |
| Нотариальные услуги | (36) | (283) |
| Оплата труда и страховые взносы | (47 682) | (43 129) |
| Программное обеспечение | (349) | (1 096) |
| Прочие управленческие расходы | (5 394) | (4 358) |
| Материальные затраты | (572) | 0 |
| Услуги связи | (237) | (144) |
| Консультационные услуги | (1 642) | (446) |
| | (66 187) | (51 674) |

(b) Коммерческие расходы

| тыс. руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|--|---|---|
| Агентское вознаграждение | (42 351) | |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | (422) | (5 959) |
| Коммунальные услуги по непереданным квартирам | (19 476) | (12 278) |
| Предпродажная подготовка и содержание объектов до реализации | (900) | (6 540) |
| Прочие коммерческие расходы | (11 666) | (4 831) |
| Оплата труда и страховые взносы | (5 544) | (4 193) |
| Регистрация объектов недвижимости | (15 338) | (9 747) |
| Реклама | (33 680) | (17 592) |
| | (129 377) | (61 140) |

(c) Прочие доходы

| тыс. руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|---|---|---|
| Прочие доходы | 1 181 | 472 |
| Реализация земельных участков | | 200 |
| Реализация материалов | 103 | 14 |
| Сдача в аренду имущества | 2 607 | 3 979 |
| Штрафы, пени, неустойки по хозяйственным договорам | 86 142 | |
| Финансовый результат от деятельности ассоциированных компаний | 474 | |
| Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК) | 6 696 | |
| | 97 203 | 4 665 |

(d) Прочие расходы

| тыс. руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|--|---|---|
| Неустойки по договорам | (58 107) | |
| Прочие расходы | (2 820) | (5 912) |
| Расчетно-кассовое обслуживание, расходы на услуги банков | (3 293) | (898) |
| Себестоимость реализованных материалов | | (10 360) |
| Убыток при уступке прав требования | | |
| Судебные издержки | (1 862) | (2 997) |
| Отчисления в ФОНД ПИК | (116 473) | |
| | (182 555) | (20 167) |

7 Нетто величина финансовых доходов/расходов

| тыс. руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|---|---|---|
| Финансовые доходы | | |
| Проценты банка | 10 790 | 3 141 |
| Проценты по договорам займа | 373 | 39 |
| | <u>11 163</u> | <u>3 180</u> |
| Финансовые расходы | | |
| Проценты по биржевым облигациям | (109 633) | (105 492) |
| Проценты по договорам займа | (25 966) | |
| Проценты по кредитным договорам | (20 190) | |
| Выбытие финансовых вложений (уступка/продажа доли в УК) | (3 547) | (1 548) |
| | <u>(159 336)</u> | <u>(107 040)</u> |
| Нетто-величина финансовых (расходов) / доходов, признанная в составе прибыли за период | <u>(148 173)</u> | <u>(103 860)</u> |

8 Расходы на вознаграждение работникам

| тыс. руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|--|---|---|
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе административных расходов | (47 682) | (43 129) |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ, признанные в составе коммерческих расходов | (5 544) | (4 193) |
| | <u>(53 226)</u> | <u>(47 322)</u> |

9 Расход по налогу на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль – это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2020 году: 20%)

(а) Расход по налогу на прибыль

| В тыс.руб. | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года |
|---|---|---|
| Текущий налог на прибыль | | |
| | 55 569 | 13 013 |
| Отчетный год | | |
| Отложенный налог на прибыль | | |
| Возникновение и восстановление временных разниц | (4 835) | (3 311) |
| Расход по налогу на прибыль | <u>50 734</u> | <u>9 702</u> |

| Выверка эффективной ставки налога: | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года | % | За шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года. | % |
|--|---|-----|--|-----|
| | В тыс.руб. | | В тыс.руб. | |
| Прибыль за год | 51 006 | 50 | 53 056 | 85 |
| Расход по налогу на прибыль | 50 734 | 50 | 9 702 | 15 |
| Прибыль до налогообложения | 101 740 | 100 | 62 758 | 100 |
| Налог на прибыль, рассчитанный по действующей ставке налога на прибыль | 20 348 | -20 | 12 552 | -20 |
| Необлагаемые доходы/расходы | 0 | 0 | -3 481 | 6 |
| Расходы, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль | 30 386 | -30 | 631 | -1 |
| Льгота по налогу | 0 | | 0 | |
| Расход по налогу на прибыль за год | 50 734 | -50 | 9 702 | -15 |

(b) Отложенные налоговые активы и обязательства

| тыс. руб. | Активы | | Обязательства | | Нетто | |
|--------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| | 31 декабря 2020 года | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года | 30 июня 2021 года |
| Основные средства | 1 271 | 0 | | (3 622) | 1 271 | (3 622) |
| Инвестиции | 5 053 | 34 042 | (4 584) | (177 356) | 469 | (143 314) |
| Запасы | 42 | 163 293 | (15 627) | (2) | (15 585) | 163 291 |
| НДС по приобретенным ценностям | 0 | 13 756 | | | | 13 756 |
| Дебиторская задолженность | 663 | 16 669 | | | 663 | 16 669 |
| Уставный капитал | 0 | 0 | (240) | (242) | (240) | (242) |
| Резервный капитал | 0 | 0 | | (1 139) | | (1 139) |
| Кредиты и займы | 78 483 | 67 881 | (76 744) | (61 434) | 1 739 | 6 447 |
| Кредиторская задолженность | 2 176 | 0 | | (53 709) | 2 176 | (53 709) |
| Резервы | 40 844 | 38 035 | | | 40 844 | 38 035 |
| | 128 532 | 333 676 | (97 195) | (297 504) | 31 337 | 36 172 |

| тыс. руб. | Отражение в | | |
|-----------------------------------|-----------------------|---------------------------|----------------------|
| | 1 января 2021 года | составе прибыли/убытка | 30 июня 2021 года |
| Основные средства | 1 271 | (4 893) | (3 622) |
| Инвестиции | 469 | (143 783) | (143 314) |
| Запасы | (15 585) | 178 876 | 163 291 |
| НДС по приобретенным ценностям | 0 | 13 756 | 13 756 |
| Дебиторская задолженность | 663 | 16 006 | 16 669 |
| Уставный капитал | (240) | (2) | (242) |
| Резервный капитал | 0 | (1 139) | (1 139) |
| Кредиты и займы | 1 739 | 4 708 | 6 447 |
| Кредиторская задолженность | 2 176 | (55 885) | (53 709) |
| Резервы | 40 844 | (2 809) | 38 035 |
| | 31 337 | 4 835 | 36 172 |

| тыс. руб. | Отражение в | | |
|----------------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------|
| | 1 января 2020 года | составе прибыли/убытка | 31 декабря 2020 года |
| Основные средства | (1 200) | 2 471 | 1 271 |
| Нематериальные активы | (35) | 35 | 0 |
| Инвестиции | 456 | 13 | 469 |
| Запасы | (8 895) | (6 690) | (15 585) |
| Дебиторская задолженность | 7 599 | (6 936) | 663 |
| Уставный капитал | 0 | (240) | (240) |
| Кредиты и займы | 0 | 1 739 | 1 739 |
| Кредиторская задолженность | 0 | 2 176 | 2 176 |
| Резервы | 41 875 | (1 031) | 40 844 |
| | 39 800 | (8 463) | 31 337 |

10 Основные средства

тыс. руб.

| | Автомобили и строительная техника | Здания, сооружени я, помещения | Оборудование для строительной площадки, контейнеры, склады, бытовки | Мебель и офисное оборудов ание | ИТОГО |
|---------------------------------------|--|---|---|---|-----------------|
| Первоначальная стоимость | | | | | |
| Сальдо на 1 января 2020 года | 16 332 | 42 344 | 9 729 | 2 223 | 70 628 |
| Поступления | | 18 402 | 989 | 1 600 | 20 991 |
| Выбытия | | | (1 660) | (256) | (1 916) |
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | 16 332 | 60 746 | 9 058 | 3 567 | 89 703 |
| Сальдо на 1 января 2021 года | 16 332 | 60 746 | 9 058 | 3 567 | 89 703 |
| Поступления | | 40 193 | 852 | 482 | 41 527 |
| Выбытия | | | | | 0 |
| Сальдо на 30 июня 2021 года | 16 332 | 100 939 | 9 910 | 4 049 | 131 230 |
| Амортизация | | | | | |
| Сальдо на 1 января 2020 года | (5 137) | (8 175) | (1 106) | (1 191) | (15 609) |
| Амортизация за отчетный год | (3 432) | (21 266) | (1 076) | (772) | (26 546) |
| Выбытия | | | 263 | 29 | 292 |
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | (8 569) | (29 441) | (1 919) | (1 934) | (41 863) |
| Сальдо на 1 января 2021 года | (8 569) | (29 441) | (1 919) | (1 934) | (41 863) |
| Амортизация за отчетный год | (1 498) | (9 863) | (559) | (401) | (12 321) |
| Выбытия | | | | | 0 |
| Сальдо на 30 июня 2021 года | (10 067) | (39 304) | (2 478) | (2 335) | (54 184) |
| Балансовая стоимость | | | | | |
| на 1 января 2020 года | 11 195 | 34 169 | 8 623 | 1 032 | 55 019 |
| на 31 декабря 2020 года | 7 763 | 31 305 | 7 139 | 1 633 | 47 840 |
| на 30 июня 2021 года | 6 265 | 61 635 | 7 432 | 1 714 | 77 046 |

За 6 месяцев 2021 года амортизационные отчисления основных средств в размере 1 789 тыс. руб. были отражены в составе себестоимости продаж и незавершенного строительства, 422 тыс. руб. – в составе административных расходов, 10 110 тыс. руб. – в составе коммерческих расходов

11 Инвестиции

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Долгосрочные инвестиции | | |
| Займы выданные | 85 290 | 14 044 |
| Инвестиции в ассоциированные компании | 344 578 | 5 |
| | 429 868 | 14 049 |
| Инвестиции | | |
| Акции | 13 714 | 13 714 |
| Займы выданные | 153 754 | 154 754 |
| Земельные участки на праве аренды | 735 198 | 24 121 |
| | 902 666 | 192 589 |
| | 1 332 534 | 206 638 |

(а) Займы выданные

| тыс. руб. | Сумма задолженности по состоянию на 30 июня 2021 года | Сумма задолженности по состоянию на 31 декабря 2020 года | Срок возврата | % ставка |
|--|---|--|------------------|-------------|
| Долгосрочные займы | | | | |
| ПРИВИЛЕГИЯ СМАРТ ООО | 50 | 2 350 | 31.12.2022 | 7,25 |
| СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО | 785 | 523 | 30.12.2022 | 16 |
| СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ПАРКОВЫЙ ПРЕМИУМ ООО | 74 784 | | 29.09.2024 | 9 |
| ФЛЭТ ОНЛАЙН | 9 671 | 11 171 | 01.07.2023 | 12 |
| | 85 290 | 14 044 | | |
| Краткосрочные займы | | | | |
| ОК-ФИНАНС ООО | 52 171 | 52 171 | 31.12.2021 | 5,08 |
| АКАДЕМИЯ ФИНАНСОВ И БИРЖИ ООО | 6 000 | 6 000 | 29.12.2021 | 5,2 |
| СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ПАРКОВЫЙ-3 ООО | 970 | | 30.12.2021 | 16 |
| СК ФЛАЙ ПЛЭНИНГ ООО | 94 613 | 96 583 | 29.12.2021 | 16 |
| ИТОГО | 153 754 | 154 754 | | |

12 Запасы

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|--|----------------------|----------------------------|
| Жилые и нежилые помещения на продажу | 705 965 | 1 197 573 |
| Законченные строительством объекты непереданные по инвестиционным договорам | 3 775 | 21 566 |
| Затраты по строящимся объектам | 1 334 387 | 2 400 223 |
| Квартиры на регистрации | 1 717 | 1 717 |
| Товарно-материальные ценности | 232 814 | 187 628 |
| Прочие запасы | 450 | 526 |
| Обесценение запасов | (2 213) | (2 213) |
| | 2 276 895 | 3 807 020 |

13 Дебиторская задолженность

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|--|----------------------|-------------------------|
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | | |
| Задолженность покупателей | 794 578 | 838 312 |
| Задолженность ассоциированных компаний (собственное финансирование проектов) | 195 539 | |
| Расчеты по договорам цессии | 2 078 | 360 403 |
| Денежные средства на транзитном счете | | 558 |
| Задолженность работников организации | 18 | 317 |
| Переплата по налогам и взносам | 1 917 | 4 258 |
| Прочая дебиторская задолженность | 85 681 | 59 220 |
| Расчеты по начисленным процентам (договоры займа) | 26 193 | 16 538 |
| Задолженность покупателей за выкуп должей дочерних компаний группы | 65 675 | 10 890 |
| Резерв под обесценение | (5 572) | (5 572) |
| | 1 166 107 | 1 284 924 |
| Авансы выданные | | |
| Задолженность по авансам, выданным поставщикам и подрядчикам на жилищное строительство | 1 028 668 | 673 670 |
| Прочие авансы | 7 800 | 185 072 |
| Резерв под обесценение | (7 191) | (7 198) |
| | 1 029 277 | 851 544 |
| ИТОГО | 2 195 384 | 2 136 468 |

14 Аренда

Арендованное имущество группы представлено:

- арендой земельных участков под строительство. Арендодателем по договорам выступает АО «Дом.РФ». Сроки аренды определены планируемыми сроками завершения строительства на участках
- договорами аренды офиса. Группа арендует офисные помещения в г. Челябинск по договорам операционной аренды. Договоры аренды офисных помещений, как правило, заключаются первоначально на срок до одного года с правом их последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.
- договорами аренды нежилых помещений под размещение объектов социально-бытовой и коммерческой инфраструктуры в клубном поселке ТвояПривилегия.
- договорами финансовой аренды на технику и оборудование

В течение отчетного периода изменение актива в форме права пользования представлено следующим образом:

| тыс. руб. | Земельные участки | Здания и сооружения | Автомобили, техника и оборудование | Итого |
|--|-------------------|---------------------|------------------------------------|----------------|
| на 1 января 2020 года | 53 941 | 11 189 | 8 742 | 73 872 |
| Заключение новых договоров аренды | | | 10 174 | 10 174 |
| Амортизация, списанная в себестоимость продукции | (29 820) | | (1 960) | (31 780) |
| Амортизация, списанная в управленческие расходы | 0 | (3 730) | (481) | (4 211) |
| Амортизация, списанная в коммерческие расходы | 0 | | (1 696) | (1 696) |
| на 31 декабря 2020 года | 24 121 | 7 459 | 14 779 | 46 359 |
| Заключение новых договоров аренды | 746 901 | 31 733 | | 778 634 |
| Амортизация, списанная в себестоимость продукции | (35 824) | | (3 523) | (39 347) |
| Амортизация, списанная в управленческие расходы | | (9 798) | | (9 798) |
| Амортизация, списанная в коммерческие расходы | | | (240) | (240) |
| на 30 июня 2021 года | 735 198 | 29 394 | 11 016 | 775 608 |

В первом полугодии 2021 годы были приобретены права аренды земельного участка под реализацию второй очереди проекта ТвояПривилегия (площадь жилья 400 тыс. кв.м.)

15 Денежные средства и их эквиваленты

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|---|-------------------|----------------------|
| Расчетные счета | 175 003 | 40 807 |
| Аккредитив | 45 850 | 109 965 |
| Депозит | | 244 500 |
| Денежные средства на транзитном облигационном счете | | |
| | 220 853 | 395 272 |

Денежные средства на аккредитиве представляют собой полученный кредит (проектное финансирование), который группа используем целевым образом по мере прохождения сюрвейерского контроля со стороны кредитующего банка (ПАО «Сбербанк России»)

16 Убыток от обесценения нефинансовых активов

На каждую отчетную дату Группа оценивает наличие признаков обесценения следующих активов:

- основные средства;
- запасы;
- авансы выданные.

(а) Основные средства

Группа проанализировала основные средства на предмет наличия признаков обесценения по состоянию на 31 декабря 2021 года и 30 июня 2021 года и установила, что признаки обесценения на обе отчетные даты отсутствуют в связи с ростом цен на объекты недвижимости, в строительстве которых задействованы большинство основных средств Группы

(b) Запасы

Группа протестировала на обесценение объекты для реализации. В связи с ростом темпов продаж и существенным ростом цен на объекты группы признаки обесценения готовой продукции и незавершенного строительства отсутствуют

Группа проанализировала движение материалов, за отчетный период материалов к списанию выявлено не было.

(с) Авансы выданные

Группа не создавала резерв под обесценение задолженности в отчетном периоде.

17 Капитал

(а) Уставный капитал

Уставный капитал Компании по состоянию на 30 июня 2021 года составил 475 000 тыс. руб. и был полностью оплачен. В течение отчетного периода изменений в уставном капитале не производилось.

(b) Распределение прибыли

В соответствии с законодательством Российской Федерации, величина доступных для распределения резервов Компании определяется на основе бухгалтерской отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета и отчетности.

В 2021 году решений о распределении накопленной прибыли не принималось.

(с) Управление капиталом

Группа преследует политику поддержания устойчивой базы капитала с тем, чтобы сохранить доверие инвесторов, кредиторов и рынка, а также обеспечить будущее развитие бизнеса.

Группа стремится поддерживать баланс между более высокой доходностью, достижение которой возможно при более высоком уровне заимствований, и преимуществами и безопасностью, которые обеспечивают устойчивое положение в части капитала.

В течение 2021 года изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

Группа не имеет официальной политики по управлению капиталом, однако руководство предпринимает меры по поддержанию капитала на уровне, достаточном для удовлетворения операционных и стратегических потребностей Группы, а также для поддержания доверия участников рынка. Это достигается посредством эффективного управления денежными средствами, постоянного мониторинга выручки и прибыли Группы, а также планирования долгосрочных инвестиций, которые финансируются за счет средств от операционной деятельности Группы. Осуществляя данные меры, Группа стремится обеспечить устойчивый рост прибыли.

18 Резервы

| тыс. руб. | Резерв на расходы по завершению строительства | Резерв по неиспользо- ванным отпускам | Резерв по гарантийным обязательст- вам | Резерв по судебным разбира- тельствам | ИТОГО |
|---|--|--|---|--|---------|
| Сальдо на 1 января 2020 года | 183 788 | 7 524 | 4 395 | 8 512 | 204 219 |
| Резервы, начисленные в отчетном году | 128 327 | 4 446 | | 13 701 | 146 474 |

| | | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Резервы, использованные в отчетном году | (141 408) | (2 887) | (40) | (16 184) | (160 519) |
| Сальдо на 30 июня 2021 года | 170 707 | 9 083 | 4 355 | 6 029 | 190 174 |

(а) Расходы по завершению строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов. Оценка резерва производится на основании объема работ, необходимых для завершения строительства, и их расчетной стоимости.

(б) Резерв по судебным разбирательствам

Резервы по судебным разбирательствам в основном заложены по судам с участниками долевого строительства.

19 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов, которые оцениваются по амортизированной стоимости.

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года | 31 декабря 2019 года |
|---|-------------------|----------------------|----------------------|
| Долгосрочные кредиты и займы | | | |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 0 | 257 732 | 1 008 639 |
| Облигационные займы | 760 474 | 1 299 546 | 868 783 |
| Прочие кредиты банков | 18 729 | 0 | 1 613 |
| Займы | 50 629 | 423 983 | 304 166 |
| | 829 832 | 1 981 261 | 2 183 201 |
| Краткосрочные кредиты и займы | | | |
| Проектное финансирование при строительстве объектов | 288 290 | 1 389 620 | 619 517 |
| Облигационные займы | 658 518 | 98 884 | 14 707 |
| Прочие кредиты банков | 358 162 | 85 394 | 45 715 |
| Займы | 65 671 | 111 196 | 101 404 |
| | 1 370 641 | 1 685 094 | 781 343 |

По состоянию на 30 июня 2021 года, на 31 декабря 2020 года обеспечением по проектному финансированию являлись:

- права аренды земельных участков общей площадью 6,7 га (по состоянию на 31.12.2020 - права аренды земельных участков общей площадью 40,7 га);
- доля в дочерней компании 100% («Специализированный застройщик «Флай Плэнинг»);
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д.

По состоянию на 30 июня 2021 года, на 31 декабря 2020 года обеспечением по прочим банковским кредитам являлись:

- нежилые помещения в микрорайоне «Парковый-2» общей площадью 1220,6 кв.м., балансовая стоимость 33 072 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020
- готовые объекты недвижимости . (квартиры мкрн.Привилегия) общей площадью 29500,9 кв.м ориентировочной рыночной стоимостью 1770 млн.руб. по состоянию на 30.06.2021 (5656,5 кв.м, ориентировочной рыночной стоимостью 282 млн.руб по состоянию на 31.12.2020);
- помещение для занятия спортом общей площадью 1470,6 кв.м. балансовой стоимостью 1 761т.р. по состоянию на 31.12.2020
- поручительство: АО АПРИ «Флай Плэнинг»; ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг «Привилегия», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг», ООО «Специализированный застройщик «Флай Плэнинг Партнерс», Бугрова Е.Н., Овакимян А.Д.
- Ценные бумаги (векселя, внутригрупповые)

(a) Получение и погашение проектных кредитов

В первом полугодии 2021 года кредитные денежные средства в форме проектного финансирования Группа компаний не получала.

В течение 2020 года Группа заключила кредитные договоры на проектное финансирование на сумму 706 миллионов рублей, которое включает проектные кредиты до 2021-2023 года, по ставкам от 1,89 % до 11 %. Группа активно использовала открытые кредитные линии на финансирование строительства жилых комплексов и открыла новые кредитные линии на финансирование и возмещение инвестиционных затрат по строительству жилых комплексов поселка Привилегия и жилого дома в микрорайоне «Чурилово. Квартал у озера» по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости от объемов остатков на счетах эскроу. За 1 полугодие 2021 года было погашено 1 303,69 миллионов рублей, в 2020 году было погашено 1 121 миллионов рублей. По состоянию на 30 июня 2021 года задолженность Группы по проектному финансированию составила 288,3 миллиона рублей.

(b) Получение и погашение кредитов на общие цели

Группа имеет кредитные линии и кредиты на пополнение оборотных средств по состоянию на 30.06.2021 года в размере 377 миллионов рублей (по состоянию на 31.12.2020 в общей сумме 85 миллионов рублей). Кредитные линии открыты в 2020-2021 годах, средняя процентная ставка по кредиту 9,9 %.

(c) Выпуск и погашение облигаций

12 апреля 2018 года ООО АПРИ «Флай Плэнинг» выпустила дебютный биржевой облигационный займ серии БО-01 на сумму 200 млн рублей, размещенный на Московской Бирже. Облигации погашены 11 апреля 2019г.

В 2019 г. АО АПРИ «Флай Плэнинг» разместила 3 выпуска биржевых облигаций серии БО-П01, БО-П02, БО-П03 в рамках Программы биржевых облигаций серии 001Р, на общую сумму 900 млн руб.

- С 12.02.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П01, размещенные в рамках Программы, на сумму 200 000 000 (Двести миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 16%

Купонный период – 30 дней

Дата погашения – 27.01.2022

- С 10.07.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П02, размещенные в рамках Программы, на сумму 300 000 000 (Триста миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 15%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 06.07.2022

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

- С 14.11.2019г. в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П03, размещенные в рамках Программы, на сумму 400 000 000 (Четыреста миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 14,25%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 10.11.2022

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

В декабре 2020 года Компания разместила выпуск биржевых облигаций серии БО-П04, в рамках Программы биржевых облигаций серии 001P, на общую сумму 500 млн руб.

- С 23.12.2020 в обращении на Московской Бирже находятся Биржевые облигации серии БО-П04, размещенные в рамках Программы, на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.

Размер купона, годовых – 13%

Купонный период – 91 день

Дата погашения – 20.12.2023

Предусмотрена амортизация (частичное досрочное погашение) с 9 по 12 купонный периоды – по 25% от номинальной стоимости облигации

(d) Условия привлечения кредитов и займов

| тыс. руб. | Сумма основного долга и процентов на 30 июня 2021 года | Лимит, тыс. руб. | Номинальная ставка | Срок |
|----------------------------------|--|------------------|--------------------|--------------|
| ПАО «Сбербанк России» | 129 487 | 143 720 | 9,7 | 27.09.2022 |
| ПАО «Сбербанк России» | 288 290 | 484 999 | 1-11 | 28.09.2023 |
| ПАО «Сбербанк России» | 214 163 | 220 835 | 9,75 | 28.12.2022 |
| ПАО «Сбербанк России» | 33 242 | 346 238 | 10,23 | 25.03.2023 |
| | | | | |
| ООО "ОК-Девелопмент" | 2 990 | 4 000 | 18 | 01.07.2023 |
| ООО "ОК-Девелопмент" | 1 715 | 1 200 | 18 | 01.07.2023 |
| ООО "ОК-Девелопмент" | 1 420 | 1 000 | 18 | 01.07.2023 |
| ООО "Флэт-Онлайн" | 8 064 | 35 200 | 12 | 01.07.2023 |
| ООО "Финансовая Компания Тандем" | 10 138 | 30 000 | 24 | 31.12.2021 |
| УГК-КЕРАМИКА ООО (только %) | 81 | | 14 | 31.12.2021 |
| ООО Уралглавкерамика | 792 | 55 000 | 14 | 31.12.2021 |
| Займы от физических лиц | 91 100 | - | от 12 до 24% | до 2023 года |
| Выпуск биржевых облигаций | 201 684 | 200 000 | 16 | 27.01.2022 |
| Выпуск биржевых облигаций | 316 861 | 300 000 | 15 | 06.07.2022 |
| Выпуск биржевых облигаций | 401 903 | 400 000 | 15 | 10.11.2022 |
| Выпуск биржевых облигаций | 498 544 | 500 000 | 13 | 20.11.2023 |

Развернутая информация по займам физических лиц по состоянию на 31 июня 2021 года

| тыс. руб. | Сумма основного долга и процентов на 31 июня 2021 года | Срок возврата займа | Процентная ставка |
|-----------------------------------|--|------------------------|----------------------|
| Деревянкин Николай Павлович | 29 006 | 30.11.2021 | 12% |
| Кузнецов Максим Владимирович | 3 929 | 31.12.2021 | 18% |
| Бугрова Елена Николаевна | 4 170 | 01.07.2023 | 18% |
| Косенко Олег Сергеевич | 3 645 | 01.07.2023 | 18% |
| Овакимян Алексей Дмитриевич | 24 476 | 01.07.2023 | 24% |
| Савченков Владимир Васильевич | 694 | 01.07.2023 | 18% |
| Яковлева Анна Сергеевна | 3 487 | 01.07.2023 | 18% |
| Карабинцев Дмитрий Анатольевич | 21 693 | 31.12.2021 | 12% |

Изменение кредитов и займов за отчетный период:

| тыс. руб. | Кредиты | Займы | Облигационные займы |
|---|------------------|----------------|------------------------|
| Сальдо на 31 декабря 2020 года | 1 732 746 | 535 179 | 1 398 430 |
| Поступило займов (кредитов, облигаций)/начислено процентов (купоны) за 1 полугодие 2021 год | 420 805 | 10 607 | 105 941 |
| Выплачено денежными средствами за 1 полугодие 2021 года | 1 488 370 | 424 335 | 85 379 |
| Закрытие в связи с выбытием актива | | 5 151 | |
| Сальдо на 30 июня 2021 года | 665 181 | 116 300 | 1 418 992 |

20 Авансы полученные, торговая и прочая кредиторская задолженность

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|--|----------------------|-------------------------|
| Долгосрочная кредиторская задолженность | | |
| Обязательства по договорам аренды офиса | 13 749 | 5 368 |
| Обязательства по договорам аренды земли | 641 120 | |
| Задолженность поставщикам и подрядчикам | 31 098 | |
| Обязательства по договорам финансовой аренды | 3 656 | 7 108 |
| | 689 623 | 12 476 |
| Авансы полученные | | |
| Авансы полученные по договорам долевого участия, инвестиционным договорам и договорам купли-продажи недвижимости | 1 064 446 | 782 123 |
| Задолженность по инвестиционным договорам при расторжении | 10 713 | 66 431 |
| | 1 075 159 | 848 554 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | | |
| Задолженность за аренду земельных участков | 82 588 | 52 288 |
| Задолженность по налогам и взносам | 40 454 | 12 228 |
| Задолженность поставщикам и подрядчикам | 463 210 | 530 577 |
| Прочая кредиторская задолженность | 47 478 | 34 619 |
| Обязательства по договорам аренды офиса | 20 459 | 4 579 |
| | 654 189 | 634 291 |
| ИТОГО | 2 418 971 | 1 495 321 |

21 Финансовые активы

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

| | Прим | На 30 июня 2021 года | На 31 декабря 2020 года |
|--|------|-------------------------|----------------------------|
| Уровень 1 | | | |
| Активы | | | |
| Финансовые инструменты, учитываемые по справедливой стоимости с отражением ее изменения в прибыли и убытке | | 13 714 | 13 714 |
| Уровень 3 | | | |
| Активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | | 220 853 | 395 272 |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | | 1 143 551 | 1 269 383 |
| Займы выданные | | 265 237 | 185 336 |

| | | |
|--|------------------|------------------|
| Обязательства | | |
| Кредиты и займы | 2 200 473 | 3 666 359 |
| | | 747 823 |
| Обязательства по договорам долгосрочной аренды | 62 235 | |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 558 877 | 571 941 |
| | <u>5 150 528</u> | <u>6 164 240</u> |

(a) Основные принципы управления рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск;
- риск ликвидности;
- рыночный риск.

Политика управления рисками Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг» регулируется внутренним документом Акционерного общества АПРИ «Флай Плэнинг», определяющим его отношение к рискам. Политика определяет общие принципы организации системы управления рисками (далее – СУР), ее цели и задачи, распределение ответственности между участниками СУР и характер их взаимодействия.

Политика управления рисками проводится в целях выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, определения соответствующих лимитов риска и средств контроля, а также осуществления оперативного контроля над уровнем риска и соблюдением установленных лимитов. Политика и система управления рисками регулярно анализируются с учетом изменения рыночных условий и содержания деятельности Группы. С помощью установленных стандартов и процедур обучения персонала и организации работы Группа стремится сформировать эффективную контрольную среду, предполагающую высокую дисциплину всех сотрудников и понимание ими своих функций и обязанностей.

(b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее контрагентов по финансовым инструментам. В основном кредитный риск связан с финансовыми активами Группы, учитываемыми по амортизированной стоимости, которые включают денежные средства и их эквиваленты, дебиторскую задолженность и прочие инвестиции. В течение отчетного периода отсутствовали существенные изменения в структуре финансовых активов и их кредитном качестве, а также подходах Группы к их оценке.

(i) Продажа квартир физическим лицам

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты (аккредитива) или с использованием эскроу счетов.

(ii) Продажа квартир по инвестиционным договорам

Группа оценивает кредитный риск в связи с продажей квартир по инвестиционным договорам как незначительный, поскольку сделки структурированы и обеспечены передаваемым имуществом. Организации, приобретающие имущество по договорам инвестирования проходят оценку на платежеспособность исходя из их текущего финансового положения и истории взаимодействия с группой. Подобные сделки являются единичными и кредитные риски по ним оцениваются индивидуально.

(iii) Дебиторская задолженность организаций

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика. Дебиторская задолженность анализируется руководством Группы в зависимости от категории покупателей и заказчиков.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, вид операции, сроки возникновения и погашения задолженности, кредитная история. Дебиторская задолженность организаций подразделяется на группы:

- Дебиторская задолженность по договорам приобретения недвижимости
- Дебиторская задолженность при реализации дочерних компаний и прочих объектов инвестиций группы
- Прочая дебиторская задолженность.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый контрагент проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Уровень кредитного риска

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

| тыс. руб. | 30 июня 2021 года | 31 декабря 2020 года |
|--|----------------------|-------------------------|
| Инвестиции | 265 237 | 185 336 |
| Торговая и прочая дебиторская зadolженность | 558 877 | 571 941 |
| Денежные средства и их эквиваленты | 220 853 | 395 272 |
| | 1 044 967 | 1 152 549 |

Убытки от обесценения

По состоянию на 30 июня 2021 года группа создала резервы под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности в размере 5 572 тыс. руб.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности при выполнении обязанностей, связанных с финансовыми обязательствами, расчеты по которым осуществляются путем передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в стрессовых условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Группа отслеживает вероятность возникновения дефицита денежных средств путем планирования своей текущей ликвидной позиции. Руководство Группы анализирует сроки выплат по финансовым активам, прогнозирует денежные потоки от операционной деятельности и управляет риском ликвидности, поддерживая достаточные суммы денежных средств на расчетных счетах и своевременно открывая кредитные линии.

В Группе осуществляется централизованное управление денежными позициями всех дочерних предприятий с тем, чтобы постоянно держать под контролем имеющийся в наличии остаток денежных средств

Погашение финансовых обязательств по договорам проектного финансирования строительства недвижимости с привлечение банковских кредитов осуществляется с существенным опережением графика, предусмотренного договорными условиями.

30 июня 2021 года

Денежные потоки по договору

| тыс. руб. | Балансовая стоимость | 0-6 мес. | 6-12 мес. | 1-2 года | 2-3 года | 3-4 года | Итого |
|--|----------------------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| Банковские кредиты | 665 181 | 563 856 | 88 983 | 29 359 | | | 682 198 |
| Облигации | 1 418 992 | 257 469 | 540 697 | 857 834 | | | 1 656 000 |
| Займы | 116 300 | 71 867 | | 58 650 | | | 130 517 |
| Обязательства по аренде | 757 916 | 16 782 | 74 053 | 91 385 | 108 748 | 110 407 | 401 375 |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность | 585 896 | 368 822 | 182 320 | 19 468 | 15 286 | 0 | 585 896 |
| | 3 544 285 | 1 278 796 | 886 053 | 1 056 696 | 124 034 | 110 407 | 3 455 986 |

(d) Рыночный риск

Рыночный риск – это риск того, что изменения рыночных цен, например, обменных курсов иностранных валют, ставок процента и цен на акции, окажут негативное влияние на прибыль Группы или на стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Цель управления рыночным риском заключается в том, чтобы контролировать подверженность рыночному риску и удерживать ее в допустимых пределах, при этом добиваясь оптимизации доходности инвестиций.

Валютный риск

Группа незначительно подвержена воздействию валютного риска поскольку в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой

Соглашения о зачете

В процессе своей деятельности Группа может заключать договоры купли-продажи с одним контрагентом. По одним договорам с контрагентом Группа может выступать в роли покупателя, по другим договорам с этим же контрагентом Группа может выступать в роли продавца. Соответствующие суммы дебиторской и кредиторской задолженности не всегда соответствуют требованиям для взаимозачета для целей подготовки консолидированного отчета о финансовом положении. В частности, Группа может не иметь безусловного права на взаимозачет дебиторской и кредиторской задолженности в случае банкротства контрагента.

По состоянию на 31 декабря 2020 и 30 июня 2021 годов Группа не имеет финансовых инструментов, которые могут быть представлены в нетто-величине

22 Существенные дочерние предприятия

По состоянию на 30 июня 2021 года Группа состояла из материнской компании и 4 юридических лиц (на 31 декабря 2020 года: 6 юридических лиц). Активы, обязательства, выручка и расходы данных компаний включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность

| | | Право собственности/голосования | | |
|---|--|------------------------------------|-----------------------------|------|
| | Сфера деятельности | Страна регистрации | 2021 | 2020 |
| АО АПРИ "Флай Плэнинг" | Материнская компания, застройщик, технический заказчик | Россия | | |
| ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Привилегия" | Застройщик | Россия | 100% | 100% |
| ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг" | Застройщик | Россия | 100% | 100% |
| ООО "Специализированный застройщик "Флай Плэнинг Партнерс" | Застройщик | Россия | 100% | 100% |
| ООО "Специализированный застройщик "Парковый Премиум" | Застройщик | Россия | 50% (потеря контроля) | 100% |
| ООО "Специализированный застройщик "ФП Столица" | Застройщик | Россия | 99% 50% | 99% |
| ООО «Специализированный застройщик 45-й квартал» | Застройщик | Россия | (потеря контроля) | 100% |

23 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны. Группа осуществляет страхование строительно-монтажных работ на объектах, финансируемых с привлечением проектных кредитов. Кроме того, осуществляется страхование готовых жилых и нежилых объектов. Группа также застраховала гражданскую ответственность в случае причинения вреда вследствие недостатков работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью. Группа также не осуществляет страхования 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 приема-передачи в отношении долевого строительства. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

(б) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров долевого участия и реализации объектов недвижимости, договоров поставки строительных материалов и оказания строительных услуг. В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на

результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной финансовой отчетности Группы или раскрыты в пояснениях к ней.

(с) 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. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме.

24 Связанные стороны

(а) Операции со старшим руководящим персоналом

(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала

Вознаграждения, полученные старшим руководящим персоналом в отчетном году составили следующие суммы, отраженные в составе затрат на персонал:

| тыс.руб. | За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021г. | За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020г. |
|---------------------------------|--|--|
| Заработная плата и премии | 6 147 | 6 123 |
| Отчисления в Пенсионный фонд РФ | 1 537 | 1 820 |
| | 7 684 | 7 943 |

(ii) Операции со старшим руководящим персоналом

| | Сумма сделки за 6 мес, окончившихся 30 июня | | Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня | |
|--|--|----------------|--|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Договор купли-продажи доли в уставном капитале | 0 | 0 | 0 | 400 |
| Договор цессии | 0 | 278 172 | (2 102) | 360 282 |
| Реализация недвижимости | 0 | 32 409 | 0 | (30 310) |
| Займы полученные, с % | 2 130 | 137 750 | (29 335) | (407 411) |
| Консультационные услуги | 0 | 281 | 0 | 281 |
| Прочие сделки с недвижимостью | 0 | 28 036 | 3 898 | 34 191 |
| | 2 130 | 476 648 | (27 540) | (42 567) |

17 Прочие операции со связанными сторонами

| | Сумма сделки за 6 мес, окончившихся 30 июня | | Сальдо расчетов по состоянию на 30 июня | |
|---|--|---------------|--|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Договор купли-продажи доли в уставном капитале | 0 | 0 | 0 | 1 000 |
| Договоры цессии | 0 | 0 | (4 645) | (6 675) |
| Агентские договоры | 5 872 | 0 | (263) | 0 |
| Инвестиционные договора | 220 306 | 0 | 70 306 | 0 |
| Коммунальные услуги по переданным квартирам | 14 415 | 0 | (1 622) | 0 |
| Договор оказания услуг по уборке территории п. Привилегия | 0 | 0 | 4 559 | 0 |
| Займы выданные, с % | 1 362 | 4 628 | 59 878 | 52 171 |
| Займы полученные, с % | 0 | 17 421 | 0 | (20 403) |
| Субаренда нежилого помещения | 41 | 0 | 82 | 0 |
| Реализация недвижимости | 0 | 9 172 | 0 | (11 788) |
| Покупка недвижимости | 13 533 | 0 | (13 533) | 0 |
| Прочие сделки с недвижимостью | 0 | 6 958 | 1 843 | (578) |
| Прочие услуги | 11 613 | 0 | 4 193 | 0 |
| | 267 142 | 38 179 | 120 796 | 13 727 |

25 События после отчетной даты

Существенных событий после отчетной даты в деятельности группы компаний не было.

26 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и являются единообразными для предприятий Группы.

Ниже приведен перечень основных положений учетной политики, подробная информация о которых изложена далее:

| | | |
|-----|-----------------------------|----|
| (a) | Принципы консолидации | 35 |
| (b) | Выручка | 36 |
| (c) | Финансовые доходы и расходы | 36 |
| (d) | Вознаграждения работникам | 37 |
| (e) | Налог на прибыль | 37 |
| (f) | Запасы | 39 |
| (g) | Основные средства | 39 |
| (h) | Нематериальные активы | 40 |
| (i) | Финансовые инструменты | 41 |
| (j) | Обесценение | 42 |
| (k) | Резервы | 43 |
| (l) | Аренда | 44 |

(a) Принципы консолидации

(i) *Дочерние предприятия*

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

(ii) *Потеря контроля*

При потере контроля над дочерним предприятием Группа прекращает признание его активов и обязательств, а также относящихся к нему неконтролирующих долей и других компонентов капитала. Любая положительная или отрицательная разница, возникшая в результате потери контроля, признается в составе прибыли или убытка за период в составе прочих доходов/расходов. Если Группа оставляет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, то такая доля оценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля. Впоследствии эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

(iii) *Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации*

Внутригрупповые остатки и операции, а также нереализованные доходы и расходы от внутригрупповых операций элиминируются. Нереализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нереализованная прибыль, но лишь в той степени, пока они не являются свидетельством обесценения.

(b) Выручка

(i) *Выручка от реализации объектов недвижимости*

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, строящихся по заранее разработанным и утвержденным проектам, без учета индивидуальных требований покупателей.

Выручка от реализации объектов недвижимости оценивается по справедливой стоимости полученного или подлежащего получению возмещения за вычетом всех предоставленных торговых скидок и уступок (при наличии таковых). Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, понесенные затраты и потенциальные возвраты можно достоверно оценить, прекращено участие в управлении проданным объектом и величину выручки можно достоверно оценить.

При реализации объекта недвижимости по договорам долевого строительства выручка, как правило, признается, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Как показывает опыт, доля сделок расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, либо доля объектов недвижимости, по которым не были подписаны акты приемки-передачи, существенно меньше 1%.

Выручка от реализации недвижимости по договорам долевого участия отражается по ценам, действовавшим на дату заключения договоров купли-продажи, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания продажи.

В случаях, когда договоры на продажу квартир заключаются после приемки дома госкомиссией, выручка от реализации признается после подписания акта приемки-передачи соответствующей квартиры.

Выручка от реализации квартир и нежилых помещений по договорам купли-продажи признается в момент регистрации перехода прав к покупателю.

(ii) *Выручка от реализации строительных услуг*

Выручка от реализации услуг по строительству относится в основном к деятельности компаний Группы в качестве подрядчика, либо генерального подрядчика при строительстве типовых многоэтажных жилых домов. Выручка по таким услугам признается в составе прибыли или убытка за период пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается пропорционально фактически понесенным затратам на строительство и общей величины затрат.

(c) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов входят дивиденды к получению, процентный доход по вложенным средствам, прибыль от выбытия финансовых активов, переоценка финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, списание кредиторской задолженности, курсовые разницы и высвобождение дисконта, начисленного при первоначальном признании финансового инструмента. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, обязательствам по договорам аренды, убытки от выбытия финансовых активов, переоценка

финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, дивиденды миноритарным владельцам в прибыли компаний Группы, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, высвобождение дисконта, признанного при первоначальном признании финансового инструмента, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов.

Процентные расходы, непосредственно относимые на стоимость запасов, а именно земельных участков под строительство объектов, или создания любых других квалифицируемых активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут признаны в себестоимости реализации.

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

(d) Вознаграждения работникам

(i) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется и соответствующие расходы признаются по мере оказания услуг работниками. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты денежных премий или участия в прибыли, признается обязательство, если у Группы есть существующее юридическое либо обусловленное сложившейся практикой обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшее в результате оказания услуг работниками в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(e) Налог на прибыль

Расход по налогу на прибыль включает в себя текущий налог на прибыль и отложенный налог. Текущий и отложенный налог отражается в составе прибыли или убытка за период за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода.

(i) Текущий налог

Текущий налог на прибыль включает сумму налога, которая, как ожидается, будет уплачена или возмещена в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, и которая рассчитана на основе налоговых ставок, действующих или по существу действующих по состоянию на отчетную дату, а также корректировки по налогу на прибыль прошлых лет. В расчет обязательства по текущему налогу на прибыль также включается величина налогового обязательства, возникшего в связи с дивидендами.

(ii) Отложенный налог

Отложенный налог признается в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в финансовой отчетности, и их налоговой базой. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не

оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;

- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем; и

- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила. Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой вероятно получение будущей налогооблагаемой прибыли, за счет которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

Величина отложенного налога определяется исходя из налоговых ставок, которые будут применяться в будущем, в момент восстановления временных разниц, основываясь на действующих или по существу введенных в действие законах по состоянию на отчетную дату.

Оценка отложенного налога отражает налоговые последствия, следующие из способа, которым Группа намеревается возместить или погасить балансовую стоимость своих активов или урегулировать обязательства на конец отчетного периода.

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации компания Группы не может зачитывать свои налоговые убытки и активы по текущему налогу на прибыль против налоговых прибылей и обязательств по текущему налогу на прибыль других компаний Группы. Кроме того, налоговая база определяется по каждому основному виду деятельности Группы в отдельности и поэтому налоговые убытки и налогооблагаемая прибыль по разным видам деятельности взаимозачету не подлежат.

При определении величины текущего и отложенного налога на прибыль Группа учитывает влияние неопределенных налоговых позиций и возможность доначисления налогов и начисления штрафов и пеней за несвоевременную уплату налога. Основываясь на результатах своей оценки целого ряда факторов, а также на трактовке российского налогового законодательства и опыте прошлых лет, руководство Группы полагает, что обязательства по уплате налогов за все налоговые периоды, за которые налоговые органы имеют право проверить полноту расчетов с бюджетом, отражены в полном объеме. Данная оценка основана на расчетных оценках и допущениях и может предусматривать формирование ряда профессиональных суждений относительно влияния будущих событий. С течением времени в распоряжение Группы может поступать новая информация, в связи с чем у Группы может возникнуть необходимость изменить свои суждения относительно адекватности существующих обязательств по уплате налогов. Подобные изменения величины обязательств по уплате налогов повлияют на сумму налога за период, в котором данные суждения изменились.

(f) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, предназначенные для строительства, в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию

Земельные участки учитываются в составе запасов с момента начала строительных работ на участке. Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию. В случае, если Группа имеет заключенные договора долевого участия, то чистая стоимость возможной продажи соответствующих запасов оценивается, исходя из цен, указанных в этих договорах.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Процентные расходы, понесенные в связи с использованием проектного финансирования, капитализируются в стоимость запасов до момента ввода домов в эксплуатацию.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей. Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(g) Основные средства

(i) Признание и оценка

Объекты основных средств отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и накопленных убытков от обесценения.

В себестоимость включаются затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В себестоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты, непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и удаление активов и восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если значительные компоненты, составляющие объект основных средств, имеют разный срок полезного использования, они учитываются как отдельные объекты (значительные компоненты) основных средств.

Любая сумма прибыли или убытка от выбытия объекта основных средств определяется посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признается в нетто-величине по строке «прочие доходы» или «прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Последующие затраты

Затраты, связанные с заменой значительного компонента объекта основных средств увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятно, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанным компонентом, и ее стоимость можно надежно оценить. Балансовая стоимость замененного компонента списывается. Затраты на повседневное обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения.

(iii) Амортизация

Объекты основных средств амортизируются с даты, когда они установлены и готовы к использованию, а для объектов основных средств, возведенных собственными силами – с момента завершения строительства объекта и его готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из себестоимости актива за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Каждый компонент объекта основных средств амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает характер ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, и амортизационные отчисления включаются в состав прибыли или убытка за период. Арендованные активы амортизируются на протяжении наименьшего из двух сроков: срока аренды и срока полезного использования активов, за исключением случаев, когда у Группы имеется обоснованная уверенность в том, что к ней перейдет право собственности на соответствующие активы в конце срока их аренды. Земельные участки не амортизируются.

Ожидаемые сроки полезного использования основных средств в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

| | |
|--------------------------|------------|
| здания | 10-20 лет; |
| машины и оборудование | 5-10 лет; |
| прочие основные средства | 2-5 лет. |

Методы начисления амортизации, ожидаемые сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств анализируются по состоянию на каждую отчетную дату, и корректируются в случае необходимости.

(h) Нематериальные активы

Нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по себестоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

Амортизация рассчитывается на основе себестоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом его расчетной остаточной стоимости.

Амортизация, как правило, начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает ожидаемый характер потребления предприятием будущих экономических выгод от этих активов.

В конце каждого отчетного года методы амортизации, сроки полезного использования и величины остаточной стоимости анализируются на предмет необходимости их пересмотра и в случае необходимости пересматриваются.

(i) Финансовые инструменты

Группа классифицирует производные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, финансовые активы, удерживаемые до погашения, а также займы и дебиторская задолженность.

(i) *Непроизводные финансовые активы и обязательства – признание и прекращение признания*

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их возникновения/выдачи. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов и обязательств осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной договорных положений инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда истекает срок действия договорных прав на потоки денежных средств от этого финансового актива, либо когда Группа передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с владением этим финансовым активом. Любое участие в переданном финансовом активе, возникшее или оставшееся у Группы, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда исполняются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия. Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в консолидированном отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчет по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

(ii) *Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка*

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

(iii) Займы и дебиторская задолженность

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по первоначальной стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность.

(iv) Денежные средства и их эквиваленты

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования, суммы денежных средств на специальных аккредитивных счетах и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых составляет три месяца или меньше с даты приобретения, и которые подвержены незначительному риску изменения их справедливой стоимости.

(v) Уставный капитал

Дивиденды признаются обязательствами Группы и уменьшают величину капитала в периоде, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты и до даты утверждения консолидированной финансовой отчетности, раскрываются как события после отчетной даты.

(j) Обесценение

(i) Непроизводные финансовые активы

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, включая долю участия в объекте инвестиций, учитываемых методом долевого участия, проверяется на предмет наличия объективных свидетельств его обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло событие, приводящее к убытку, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемые будущие денежные потоки по финансовому активу, которое можно надежно оценить.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевыми ценные бумаги) могут относиться:

неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы, признаки будущего банкротства должника или эмитента, негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе, экономические условия, которые коррелируют с дефолтами, исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.

Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

При оценке обесценения на уровне группы активов Группа использует исторические тренды вероятности возникновения убытков, сроки восстановления и суммы понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства о том, являются ли текущие экономические и кредитные условия таковыми, что фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше ожидаемых исходя из исторических тенденций убытков.

Сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете резерва под обесценение. Если Группа считает, что перспективы возмещения актива не являются реалистичными, соответствующие суммы списываются. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения и это уменьшение может быть объективно связано с событием, произошедшим после того, как обесценение было признано, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, отличных от запасов и отложенных налоговых активов, анализируется на каждую отчетную дату для того, чтобы определить, существуют ли признаки их обесценения. При наличии любого такого признака рассчитывается возмещаемая стоимость соответствующего актива. В отношении гудвила и тех нематериальных активов, которые имеют неопределенный срок полезного использования или еще не готовы к использованию, возмещаемая стоимость рассчитывается каждый год в одно и то же время.

(к) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате прошлого события у Группы возникло правовое обязательство или обязательство, обусловленное сложившейся практикой, величину которого можно надежно оценить, и вероятен отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых денежных потоков ставке, которая отражает текущие рыночные оценки временной стоимости денег и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие амортизацию дисконта, признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается, если выгоды, ожидаемые Группой от выполнения такого договора, меньше неизбежных затрат на выполнение обязательств по соответствующему договору. Величина этого резерва оценивается по приведенной стоимости наименьшей из двух величин: ожидаемых затрат, связанных с прекращением договора, и чистой суммы ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения договора. Прежде чем создавать резерв, Группа признает убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(ii) Расходы на завершение строительства

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой

инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

Данные оценки особо подвержены зависимости от изменений в правилах и нормах городской застройки, которые могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменений цен на строительные материалы и рабочую силу, а также возможности Группы в дальнейшем продавать указанные объекты по расчетным ценам.

(II) Аренда

(i) *Определение наличия в соглашении элемента аренды*

На дату начала отношений по соглашению Группа определяет, является ли данное соглашение в целом арендой или содержит элемент аренды. Это имеет место, если выполнение данного соглашения зависит от использования конкретного актива, и это соглашение передает право использования этого актива.

На дату начала отношений или повторной оценки соглашения Группа делит все платежи и вознаграждения по нему на те, которые относятся к аренде и те, которые имеют отношение к другим элементам соглашения, пропорционально их справедливой стоимости. Если, в случае финансовой аренды, Группа заключает, что достоверное разделение платежей является практически неосуществимым, то актив и обязательство признаются в сумме, равной справедливой стоимости предусмотренного договором актива. Впоследствии признанное обязательство уменьшается по мере осуществления платежей, и признается вмененный финансовый расход, который рассчитывается исходя из применяемой Группой ставки привлечения заемных средств.

(ii) *Арендные платежи*

Обязательство по аренде оценивается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Оно переоценивается в случае, если изменяются будущие арендные платежи ввиду изменения индекса или ставки, если Группа изменяет оценку того, будет ли она исполнять опцион на покупку, опцион на продление аренды или на ее прекращение, или если пересматривается арендный платеж, являющийся по существу фиксированным.

Когда обязательство по аренде пересматривается таким образом, соответствующая корректировка производится в отношении балансовой стоимости актива в форме права пользования или относится на прибыль или убыток, если балансовая стоимость актива в форме права пользования ранее была уменьшена до нуля. Группа приняла решение не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде применительно к договорам аренды активов с низкой стоимостью и краткосрочным договорам аренды. Группа признает арендные платежи, осуществляемые в соответствии с такими договорами, в качестве расхода линейным методом в течение срока аренды.

При учете договоров аренды земельных участков под строительство объектов недвижимости Группа применяет следующие принципы:

- договоры аренды заключаются на длительный срок, при этом Группа определяет срок аренды по договору в соответствии с плановым сроком окончания строительства и передачи объектов недвижимости покупателям;
- плата за изменение вида разрешенного использования по договорам аренды признается затратами, связанными с арендой, и включается в расчет актива и обязательства по аренде;

- в случае, если существует достаточная уверенность, что Группа воспользуется опционом на выкуп земельного участка, предусмотренным договором 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 достаточная уверенность может возникать только в случае принятия решения о строительстве объектов недвижимости на данном земельном участке.

Актив в форме права пользования земельными участками, на которых ведется строительство, включается в стоимость строительства в зависимости от степени завершенности каждого корпуса.

Амортизация прочих активов по аренде производится линейным методом, начиная с даты начала аренды и до окончания срока аренды, и отражается в составе административных или коммерческих расходов при аренде в административных или коммерческих целях, и в составе себестоимости при аренде для производственных нужд.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между финансовым расходом и уменьшением непогашенного обязательства. Финансовые расходы подлежат распределению по периодам в течение срока аренды таким образом, чтобы периодическая ставка процента по непогашенному остатку обязательства оставалась постоянной.

27 Информация не предусмотренная требованиями МСФО

Чистый долг

| тыс. руб. | 30 июня 2021 | 31 декабря 2020 |
|---|--------------|-----------------|
| Кредиты и займы не включая проектное финансирование | 1 912 183 | 2 019 007 |
| Проектное финансирование | 288 290 | 1 647 352 |
| Денежные средства и их эквиваленты | (220 853) | (395 272) |
| Чистая сумма задолженности | 1 979 620 | 3 271 087 |

Чистый долг за вычетом остатков на эскроу счетах

| тыс. руб. | 30 июня 2021 | 31 декабря 2020 |
|---|--------------|-----------------|
| Кредиты и займы не включая проектное финансирование | 1 912 183 | 2 019 007 |
| Проектное финансирование | 288 290 | 1 647 352 |
| Денежные средства и их эквиваленты | (220 853) | (395 272) |
| Денежные средства на эскроу-счетах | | (65 912) |
| Чистая сумма задолженности | 1 979 620 | 3 205 175 |

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

| тыс. руб. | За год, закончившийся 30 июня 2021 года | За год, закончившийся 30 декабря 2020 года |
|---|---|--|
| Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период | 93 653 | 95 449 |
| Амортизация основных средств и нематериальных активов | 27 372 | 26 546 |
| Процентные расходы после капитализации | 291 905 | 239 609 |
| Процентные доходы после капитализации | (27 539) | (19 556) |
| Расход по налогу на прибыль | 73 557 | 32 525 |
| EBITDA | 458 948 | 374 573 |
| Чистый долг/EBITDA | 4,31 | 8,56 |
| Проценты, учтенные в составе себестоимости | 106 598 | 88 544 |
| EBITDA скорректировано | 565 546 | 463 117 |
| Чистый долг/EBITDA скорректировано | 3,50 | 6,92 |

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена руководством 27 августа 2021 года и от имени руководства ее подписали

Генеральный директор

Заместитель генерального директора
по экономике и финансам

В.В. Савченков

Е.Н. Бугрова

