

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2021 года**

Содержание

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	3
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении	5
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет об изменениях в собственном капитале	8
Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств	10
Примечания к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности	12



Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Акционерам и Совету директоров ПАО «Группа компаний «Самолет»

Вступление

Мы провели обзорную проверку прилагаемого консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении ПАО «Группа компаний «Самолет» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2021 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка заключается в направлении запросов, главным образом сотрудникам, отвечающим за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также в проведении аналитических и прочих обзорных процедур. Обзорная проверка предполагает существенно меньший объем работ по сравнению с аудитом, проводимым в соответствии с Международными стандартами аудита, вследствие

Проверяемое лицо: ПАО «ГК «Самолет».
Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц
за № 1187746590283.
Москва, Россия.

Аудиторская организация: АО «КПМГ», компания,
зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской
Федерации.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за
№ 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации
«Содружество» (СРО ААС). Основной регистрационный номер записи
в реестре аудиторов и аудиторских организаций: № 12006020351.



ПАО «ГК «Самолет»

Заключение независимых аудиторов по обзорной проверке консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности

Страница 2

чего не позволяет нам получить уверенность в том, что нам стало известно обо всех существенных обстоятельствах, которые могли бы быть обнаружены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2021 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, не подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».



Фонарева С. Б.

АО «КПМГ»
Москва, Россия

30 августа 2021 года

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2021 года*

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
АКТИВЫ			
Основные средства		928 721	1 054 420
Нематериальные активы		215 194	175 600
Инвестиционная недвижимость	13	621 135	570 748
Прочие инвестиции	14	13 270 623	10 510 225
Авансы выданные за приобретение земельных участков		748 853	588 428
Отложенные налоговые активы		2 906 742	2 785 891
Прочие внеоборотные активы		20 113	-
Внеоборотные активы		18 711 381	15 685 312
Запасы	15	69 705 812	57 653 990
Авансы выданные поставщикам		9 040 907	6 227 786
Прочие инвестиции	14	98 387	149 505
Текущий налог на прибыль		267 739	280 139
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	16	26 393 929	11 027 425
НДС к возмещению		413 946	380 374
Денежные средства и их эквиваленты		2 210 297	4 627 740
Оборотные активы		108 131 017	80 346 959
Итого активов		126 842 398	96 032 271

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 35, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 539 484	1 539 484
Добавочный капитал		1 272 077	1 272 077
Нераспределенная прибыль		6 627 479	6 206 700
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		9 439 040	9 018 261
Неконтролирующая доля		1 630 137	1 224 491
Итого собственного капитала		11 069 177	10 242 752
Обязательства			
Кредиты и займы	18	49 530 235	20 054 263
Кредиторская задолженность	20	5 504 850	4 211 776
Обязательства по договорам аренды	24	403 913	314 945
Отложенные налоговые обязательства		3 786 815	3 086 944
Долгосрочные обязательства		59 225 813	27 667 928
Кредиты и займы	18	12 114 617	13 109 947
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	34 117 639	34 474 293
Обязательства по договорам аренды	24	434 130	580 171
Резервы	19	7 485 058	7 809 655
Текущий налог на прибыль		134 152	43 253
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		2 168 795	2 053 162
Отложенный доход	18	93 017	51 110
Краткосрочные обязательства		56 547 408	58 121 591
Итого обязательств		115 773 221	85 789 519
Итого собственного капитала и обязательств		126 842 398	96 032 271

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 35, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

ПАО «ГК «Самолет»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2021 года	2020 года
Выручка	7	33 275 972	22 675 944
Себестоимость продаж		(24 865 396)	(16 994 472)
Валовая прибыль		8 410 576	5 681 472
Коммерческие расходы	8	(1 698 770)	(1 245 044)
Административные расходы	9	(2 424 083)	(1 205 061)
Доходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	2 513 293	42 017
Обесценение инвестиционной недвижимости	13	(84 970)	-
Прочие расходы, нетто		(311 304)	(536 797)
Результаты операционной деятельности		6 404 742	2 736 587
Финансовые доходы	10	431 001	577 997
Финансовые расходы	10	(2 734 290)	(2 351 752)
Чистые финансовые расходы		(2 303 289)	(1 773 755)
Прибыль до налогообложения		4 101 453	962 832
Расход по налогу на прибыль	12	(947 090)	(274 681)
Прибыль за отчетный период		3 154 363	688 151
Общий совокупный доход за отчетный период		3 154 363	688 151
Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:			
Собственникам Компании		2 634 704	523 437
Держателям неконтролирующих долей, представленных в капитале и обязательствах		519 659	164 714
		3 154 363	688 151
Базовая и разведенная прибыль на акцию, руб.		42,8	8,7

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 30 августа 2021 года, и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор

Елистратов А.Н.

Управляющий директор

Пахоменков А.С.

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 35, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.

	Прим.	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2021 года		1 539 484	1 272 077	6 206 700	9 018 261	1 224 491	10 242 752
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		-	-	2 634 704	2 634 704	519 659	3 154 363
Операции с собственниками Компании							
Эффект от досрочного погашения займов, выданных связанным сторонам, признанных при первоначальном признании по справедливой стоимости, за вычетом налога на прибыль	25(с)	-	-	346 124	346 124	-	346 124
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль		-	-	(31 328)	(31 328)	1 620	(29 708)
Эффект от приобретения дочернего предприятия у связанной стороны		-	-	(3 967)	(3 967)	-	(3 967)
Объявленные дивиденды	17(b)	-	-	(2 524 754)	(2 524 754)	-	(2 524 754)
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств		-	-	-	-	(115 633)	(115 633)
Итого операций с собственниками		-	-	(2 213 925)	(2 213 925)	(114 013)	(2 327 938)
Остаток на 30 июня 2021 года		1 539 484	1 272 077	6 627 479	9 439 040	1 630 137	11 069 177

тыс. руб.

	Капитал, причитающийся акционерам Компании				Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2020 года	1 500 010	-	3 078 181	4 578 191	1 044 755	5 622 946
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	-	523 437	523 437	164 714	688 151
Операции с собственниками Компании						
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	-	(142 303)	(142 303)	1 013	(141 290)
Изменение неконтролирующих долей без изменения контроля	-	-	175 981	175 981	174 019	350 000
Эффект от приобретения дочернего предприятия у связанной стороны	-	-	23 423	23 423	20 491	43 914
Эффект от реструктуризации дочерних предприятий	-	-	(60 728)	(60 728)	60 728	-
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	-	-	-	-	(613 718)	(613 718)
Итого операций с собственниками	-	-	(3 627)	(3 627)	(357 467)	(361 094)
Остаток на 30 июня 2020 года	1 500 010	-	3 597 991	5 098 001	852 002	5 950 003

ПАО «ГК «Самолет»
 Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
 за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2021 года	2020 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		3 154 363	688 151
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация		121 957	128 319
Доход от участия в совместных предприятиях	14	(2 546 738)	-
Расходы от участия в объектах инвестиций, учитываемых методом долевого участия	14	33 445	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	13	84 970	-
Финансовые доходы	10	(431 001)	(577 997)
Финансовые расходы	10	2 734 290	2 351 752
Расход по налогу на прибыль	12	947 090	274 681
		4 098 376	2 864 906
Изменение:			
Запасов		(10 228 785)	(266 522)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(20 319 964)	(1 673 687)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(3 532 506)	(1 782 075)
Резервов		(324 191)	(82 924)
Потоки денежных средств, использованные в операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(30 307 070)	(940 302)
Налог на прибыль уплаченный		(358 766)	(181 679)
Проценты уплаченные		(1 150 561)	(789 222)
Чистый поток денежных средств, использованный в операционной деятельности		(31 816 397)	(1 911 203)

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года*

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2021 года	2020 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение инвестиций		(21 688)	(463 004)
Проценты полученные		40 941	51
Предоставление займов		(1 078 242)	(1 209 715)
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних предприятий		-	45 893
Приобретение основных средств		(34 941)	(47 668)
Возврат предоставленных займов		1 635 670	189 330
Чистый поток денежных средств, полученный от / (использованный) в инвестиционной деятельности		541 740	(1 485 113)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам		(177 111)	(170 622)
Привлечение заемных средств		36 178 329	10 424 373
Выплаты по заемным средствам		(7 143 522)	(2 919 444)
Оплата связанной стороной за приобретение неконтролирующей доли		-	350 000
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		28 857 696	7 684 307
Нетто (уменьшение) / увеличение денежных средств и их эквивалентов			
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		4 627 740	4 012 350
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(482)	(192 298)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		2 210 297	8 108 043

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1. Отчитывающееся предприятие	13	17. Капитал и резервы	24
2. Основы учета	14	18. Кредиты и займы	24
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	19. Резервы	26
4. Изменение существенных принципов учетной политики	15	20. Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	26
5. Операционные сегменты	15	21. Условные активы и обязательства	26
6. Сезонный характер деятельности	15	22. Финансовые инструменты	28
7. Выручка	16	23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей	30
8. Коммерческие расходы	17	24. Аренда	30
9. Административные расходы	17	25. Операции со связанными сторонами	32
10. Финансовые доходы и расходы	18	26. Операции с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями	33
11. Вознаграждения работникам	18	27. События после отчетной даты	34
12. Расход по налогу на прибыль	18	28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	35
13. Инвестиционная недвижимость	19		
14. Прочие инвестиции	20		
15. Запасы	22		
16. Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	23		

1. Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

ПАО «ГК «Самолет» (до 25 июня 2018 года - ООО «Группа компаний «Самолет»; с 25 июня 2018 года до 19 октября 2018 года – АО «ГК «Самолет») (далее – «Компания») и его дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») включают российские общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была создана 22 декабря 2014 года как общество с ограниченной ответственностью и преобразована в акционерное общество в июне 2018 года. Акции Компании торгуются на Московской бирже с ноября 2020 года.

Компания зарегистрирована по адресу: 121108, Москва, ул. Ивана Франко, д. 8.

По состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года года конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах, но никто из которых не контролирует более 50% Компании. Операции со связанными сторонами раскрыты в Примечании 25.

Основной деятельностью Группы является реализация масштабных проектов комплексного освоения территорий в основном в Москве и Московской области.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации.

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.

Пандемия коронавирусной инфекции, которая началась в 2020 году, и снижение цен на нефть значительно повлияли на условия осуществления хозяйственной деятельности, усилив неопределенность и волатильность рынка. По-прежнему сложно определить, как пандемия будет развиваться дальше и каким образом она будет влиять на деятельность Группы и на спрос покупателей на ее продукцию. Группа постепенно нагоняет темпы строительства, отставание в которых произошло в связи с введенными весной 2020 года карантинными мерами и приостановкой строительных работ в Москве и Московской области.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, включая события, вызванные пандемией коронавирусной

инфекции, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2. Основы учета

(a) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2020 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(b) Функциональная валюта

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

3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений

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

Наиболее важные суждения, сформированные руководством при применении учетной политики Группы, и ключевые источники неопределенности в оценках не отличаются существенно от тех, которые были использованы при подготовке последней годовой консолидированной финансовой отчетности.

Оценка справедливой стоимости

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

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

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

- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

4. Изменение существенных принципов учетной политики

Учетная политика, применяемая в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, совпадает с той, которая применялась при подготовке последней годовой финансовой отчетности (политика в отношении признания и оценки налога на прибыль в промежуточный период описывается в Примечании 12).

Несколько изменений существующих стандартов вступают в силу с 1 января 2021 года, но они не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5. Операционные сегменты

Группа ведет строительство в основном в Москве и Московской Области, которые Руководство рассматривает как один географический регион. Реализация девелоперского проекта в Ленинградской области завершена в 2020 году. Выручка компаний Группы по прочей деятельности, отличная от строительства и реализации объектов недвижимости, не превышает 10%. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

6. Сезонный характер деятельности

Четко выраженная сезонность деятельности в Группе отсутствует.

7. Выручка

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2021 года	2020 года
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени	261 980	996 587
Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в течение времени	31 630 877	21 018 821
Выручка сервисных компаний и от оказания услуг ЖКХ	924 206	363 167
Выручка от строительных услуг, признаваемая в течение времени	360 807	763
Прочая выручка	83 154	235 147
Итого выручка по договорам с покупателями	33 261 024	22 614 485
Арендный доход	14 948	61 459
	33 275 972	22 675 944

Выручка от реализации недвижимости, признаваемая в момент времени, представляет собой реализацию недвижимости по договорам купли-продажи в домах, по которым процент готовности на дату продажи составил 100%.

Выручка от реализации недвижимости представляет собой, главным образом, реализацию жилых помещений. Доля выручки от реализации нежилых помещений составляет менее 5% от общей суммы выручки Группы.

В выручке за 6 месяцев 2021 года была признана сумма в размере 12 939 396 тыс. руб. по договорам с покупателями, заключенным на 31 декабря 2020 года (за 6 месяцев 2020 года: 10 641 024 тыс. руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2021 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 49 582 495 тыс. руб. (28 954 378 тыс. руб. после 30 июня 2020 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ, не выполненным на конец отчетного периода, в размере 55 730 446 тыс. руб. (30 июня 2020 года: 43 134 410 тыс. руб.). Оставшуюся часть обязательств по договорам Группа ожидает признать в качестве выручки в течение двух лет после отчетной даты.

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 2 857 372 тыс. руб. (6 месяцев 2020 года: 1 616 552 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договоров.

Выручка от реализации за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, отражена с учетом значительного компонента финансирования, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 8% до 12,5% (6 месяцев 2020 года: от 9,5% до 11,5%).

Цена сделки по проектам, реализуемым с использованием счетов эскроу, определялась с учетом экономии по процентным расходам между льготной и базовой процентными ставками (см. Примечание 18). Величина экономии, учтенной в составе выручки в первом полугодии 2021 года составила 519 380 тыс. руб. (6 месяцев 2020 года: 65 897 тыс. руб.).

В первом полугодии 2021 года и 2020 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов в проектах Группы составила незначительную величину.

По договорам с покупателями, в которых Группа нарушила сроки по вводу объектов в эксплуатацию, было признано переменное вознаграждение в виде штрафов, что в текущем периоде уменьшило выручку на 538 887 тыс. руб.

В течение первого полугодия 2021 года Группа предоставила кредитным организациям компенсацию части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке в проектах, реализуемых Группой. Указанная компенсация отражена в уменьшение возмещения, причитающегося по договорам реализации объектов недвижимости. Влияние на величину выручки от этих операций составило 546 620 тыс. руб. в первом полугодии 2021 года.

Величина выручки, признаваемой в течение времени, определяется на основе степени готовности, расчет которой во многом зависит от размера затрат на завершение строительства, оценка которой может меняться в связи с неопределенностью, вызванной экономической волатильностью и возможным изменением в проектах. В первом полугодии 2021 года Группа пересмотрела строительные бюджеты в связи с существенным ростом цен на материалы и услуги на рынке, произошедшим в 2021 году, что привело бы к снижению накопленной выручки по невыполненным обязательствам к исполнению перед покупателями по состоянию на 31 декабря 2020 года на 8%, и эффект был признан в текущем отчетном периоде.

8. Коммерческие расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2021 года	2020 года
Рекламные расходы	826 956	713 444
Оплата труда персонала	471 907	309 252
Социальные расходы	120 321	69 250
Прочие	279 586	153 098
	1 698 770	1 245 044

9. Административные расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2021 года	2020 года
Оплата труда персонала	1 122 826	550 329
Социальные расходы	242 160	128 430
Амортизация актива в форме права пользования	111 547	101 941
Консультационные услуги	420 314	120 907
Прочие	527 236	303 454
	2 424 083	1 205 061

10. Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.

Финансовые доходы

Доход от займов выданных
Процентный доход по депозитам
Прочее

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2021 года	2020 года
369 274	449 321
53 200	64 590
8 527	64 086
431 001	577 997

тыс. руб.

Финансовые расходы

Расходы по курсовым разницам
Процентные расходы
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости
Прочее
Процентные расходы, капитализированные в запасы

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2021 года	2020 года
1 683	206 176
3 661 859	2 963 476
312 345	219 098
89 111	117 489
43 182	16 297
(1 373 890)	(1 170 784)
2 734 290	2 351 752

11. Вознаграждения работникам

тыс. руб.

Оплата труда персонала
Отчисления в социальные фонды

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2021 года	2020 года
2 769 759	1 689 612
723 186	357 560
3 492 945	2 047 172

12. Расход по налогу на прибыль

Группа признает налог на прибыль, основываясь на наилучшей оценке руководства средневзвешенной ставки налога на прибыль, которая, как ожидается, будет применена в текущем полном финансовом году. Данная ставка применяется к прибыли до налогообложения.

тыс. руб.

Текущий налог на прибыль за отчетный период
Возникновение и восстановление временных разниц

За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
2021 года	2020 года
462 410	512 603
484 680	(237 922)
947 090	274 681

Расход по налогу на прибыль признается в сумме, определенной путем умножения показателя прибыли (убытка) до налогообложения за промежуточный отчетный период на ставку, равную наилучшей оценке руководством средневзвешенной годовой ставки налога на прибыль за весь финансовый год, с корректировкой на налоговый эффект определенных объектов, признанных в полной сумме в данном промежуточном периоде. Таким образом, эффективная налоговая ставка в консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности может отличаться от выполненной руководством оценки эффективной налоговой ставки для годовой финансовой отчетности.

Консолидированная эффективная налоговая ставка Группы в отношении продолжающейся деятельности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, составляла 23% (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года: 28,5%). Изменение эффективной налоговой ставки было вызвано, в основном, снижением доли расходов, не принимаемых для целей расчета налога на прибыль.

13. Инвестиционная недвижимость

тыс. руб.	30 июня 2021 года	30 июня 2020 года
Стоимость на начало периода	570 748	978 441
Амортизация за период	(24 088)	(8 510)
Реклассификация из состава основных средств	159 445	20 928
Обесценение	(84 970)	-
Сальдо на конец периода	621 135	990 859

Инвестиционная недвижимость представлена объектами инфраструктуры, переданными в аренду, в размере 172 015 тыс. руб. (30 июня 2020 года: 295 276 тыс. руб.), а также земельным участком, предназначенным для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 449 120 тыс. руб. (30 июня 2020 года: 695 583 тыс. руб.).

Группа провела проверку на обесценение земельных участков в связи с переносом сроков начала строительства. Оценка возмещаемой стоимости земельного участка, предназначенного для строительства объектов коммерческой недвижимости была произведена на основании модели прогнозируемых денежных потоков. Также дополнительно была проведена сравнительная проверка с предложениями по аналогам. Модель прогнозируемых денежных потоков включала следующие основные допущения: ввод в эксплуатацию – 3 квартал 2024 года, потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 32,7%. В результате Группа признала дополнительное обесценение в сумме 84 970 тыс. руб. в первом полугодии 2021 года (дополнительного обесценения в первом полугодии 2020 года выявлено не было).

Справедливая стоимость данных объектов, отнесенная к 3 уровню иерархии справедливой стоимости, существенно не отличается от балансовой величины.

Анализ чувствительности

Увеличение ставки дисконтирования на 1% приводит к дополнительному обесценению инвестиционной недвижимости на 31 млн руб. Уменьшение ставки дисконтирования на 1% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере. Перенос сроков строительства на полгода приводит к дополнительному обесценению инвестиционной недвижимости на 15 млн руб., более раннее

начало строительства имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере.

14. Прочие инвестиции

тыс. руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Внеоборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	3 520 280	3 630 857
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	3 252 847	2 930 349
Инвестиции в совместные предприятия, учитываемые методом долевого участия	6 121 432	3 591 887
Долгосрочные депозиты	197 368	192 800
Прочие инвестиции, включая инвестиции в ассоциированные предприятия, учитываемые методом долевого участия	178 696	164 332
	13 270 623	10 510 225
Оборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	72 222	117 406
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	26 165	32 099
	98 387	149 505

Займы выданные

Займы предоставлены, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролируемые доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданные с целью осуществления девелоперских проектов. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2021 года 8%. Займы, выданные связанным сторонам и партнерам при первоначальном признании были оценены по справедливой стоимости исходя из рыночной ставки процента, и разница между номинальной и справедливой стоимостью была признана либо в капитале, либо в стоимости инвестиций в совместные предприятия, соответственно.

Те займы, которые были выданы контрагентам в целях последующего осуществления девелоперских проектов, были классифицированы в оцениваемые по справедливой стоимости, изменение которых было включено в прочие финансовые доходы. Справедливая стоимость отнесена к уровню 3 иерархии справедливой стоимости и была рассчитана, исходя из прогнозируемых денежных потоков на срок от 2 до 10 лет. Для расчета справедливой стоимости займов, выданных под реализацию девелоперских проектов, использовались модели дисконтированных денежных потоков по проектам, которые включали в себя существенные допущения, такие как графики реализации проектов и темпов продаж, ставка дисконтирования в среднем 23% или стоимость активов и обязательств, за счет которых планируется погашение данных займов. Существенного изменения в справедливой стоимости в первом полугодии 2021 года не было.

Увеличение или снижение ставки дисконтирования на 1% по займам выданным, учитываемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток не привело бы к существенному изменению справедливой стоимости.

Инвестиции в совместные предприятия

В конце апреля 2021 года с целью реализации проекта по комплексной застройке территории в Люберецком районе Московской области Группа вошла в состав участников общества, оплатив денежными средствами увеличение уставного капитала в размере 1 млн. руб. В результате доля Группы в уставном капитале общества составила 70%, чистые активы которого были близки к нулю. Партнеры по совместной деятельности внесли земельные участки в качестве вклада в имущество общества, справедливая стоимость которых составила 3 640 млн руб. Справедливая стоимость земельных участков была определена на основе модели прогнозируемых денежных потоков, которая включала в себя следующие допущения: срок реализации проекта с конца 2021 по 2030 год; потоки денежных средств были продисконтированы по ставке 19,5%. Согласно корпоративному договору об осуществлении прав участников в период до одобрения всеми участниками общества базовой финансовой модели проекта, решения по всем ключевым вопросам должны приниматься единогласно. На 30 июня 2021 года базовая финансовая модель еще не была согласована и находилась в процессе разработки. Таким образом, Группа не имела фактического контроля над деятельностью общества и классифицировала свое участие в обществе в качестве совместного предприятия.

Доля владения Группы в остальных совместных предприятиях на 30 июня 2021 года через дочернее предприятие составила от 49% до 51% в нескольких компаниях, ни в одной из которых Группа по факту не имеет возможности осуществлять операционный контроль и принимать значимые решения без согласия партнеров. Группа соответственно классифицирует свою долю как долю участия в совместном предприятии. Наиболее существенную инвестицию представляет участие в проекте, в который партнер в качестве вклада внес земельные участки в 2019 году в общей сумме 6 945 млн руб. По состоянию на отчетную дату совместные предприятия, выполняющие данный проект, не показали существенный финансовый результат, в связи с низкой строительной готовностью реализуемых объектов недвижимости, и стоимость инвестиций существенно не изменилась. Справедливая стоимость земельных участков была определена на основе моделей прогнозируемых денежных потоков, основанных на следующих допущениях: срок реализации проектов с 2020 по 2033 год, ставка дисконтирования 23,75%. По состоянию на отчетную дату изменения параметров проекта не привели к обесценению земельных участков.

В приведенной ниже таблице представлена обобщенная финансовая информация по совместным предприятиям Группы:

тыс. руб.	Санино / Рязановское	Жилино	Прочие индивидуально несущественные совместные предприятия	Итого
на 31 декабря 2020 года	3 528 521	-	63 366	3 591 887
Приобретения	-	1 120	5	1 125
Вклад земли вторым участником	-	2 546 738	-	2 546 738
Доля в прибыли	(15 213)	(263)	(2 842)	(18 318)
на 30 июня 2021 года	3 513 308	2 547 595	60 529	6 121 432

Информация о подверженности Группы кредитному риску, возникающему в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 22.

15. Запасы

тыс. руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Незавершенное строительство	47 460 026	36 445 165
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	21 093 180	20 109 978
Готовая продукция и товары для перепродажи	552 865	589 276
Прочие	599 741	509 571
	69 705 812	57 653 990

Незавершенное строительство по состоянию на 30 июня 2021 года состоит из расходов на строительство квартир и нежилых помещений, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 22 308 900 тыс. руб. (31 декабря 2020 года: 15 557 680 тыс. руб.), а также стоимости земли, активов в форме права пользования, расходов на инфраструктуру и благоустройство, распределенных в непроданные объекты и объекты, по которым заключены договоры долевого участия, но обязанности по договору еще не полностью исполнены. Группа ожидает, что все объекты недвижимости будут полностью завершены и реализованы конечным покупателям в течение ближайших двух лет в соответствии с операционным циклом.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2021 года, были приобретены земельные участки на общую сумму 9 304 207 тыс. руб., оплата за которые производится посредством заключения договоров долевого участия на объекты недвижимости в строящихся Группой домах (6 месяцев 2020: приобретений земельных участков не было). В связи с изменением законодательства взаиморасчеты по данным операциям производятся путем перечисления средств продавцу, которые в дальнейшем размещаются в качестве оплаты договоров долевого участия на счета эскроу и могут отличаться от оцененной стоимости продаж тех же метров. Группа оценила продажную стоимость, передаваемых в будущем метров, и отразила задолженность в составе обязательств по договорам с покупателями в части превышения указанной стоимости над стоимостью договоров в сумме 604 393 тыс. руб. Кроме того, условия одного из договоров предусматривают пересмотр цены земельных участков по результатам будущих фактических цен продаж объектов недвижимости, по которым они будут реализовываться в течение 24 месяцев с даты открытия продаж в соответствующей очереди. Группа оценила свои обязательства по доплате за земельные участки на основании прогнозных цен продаж в размере 347 707 тыс. руб., увеличив затраты на приобретение земельных участков и долгосрочную кредиторскую задолженность.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2021 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 1 373 890 тыс. руб. по эффективной ставке 10% годовых (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2020 года: 1 170 784 тыс. руб. по эффективной ставке 9,2% годовых), и списала в себестоимость реализации 989 545 тыс. руб. (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2020 года: 971 579 тыс. руб.).

Обесценение

Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков для оценки чистой возможной цены продажи незавершенного строительства в разрезе каждого проекта и очередей в них на каждую отчетную дату. В моделях дисконтированных денежных потоков были применены следующие основные допущения:

- Цены продажи объектов прогнозировались исходя из рыночных цен на схожие по характеристикам объекты в проектах Группы;

- Стоимость строительства прогнозировалась исходя из себестоимости квадратного метра в актуализированных бюджетах и темпов строительства аналогичной недвижимости;
- Потоки денежных средств в рублях были дисконтированы по ставке до вычета налогов в размере 16% – 22% (2020 года 9% – 25%) в зависимости от стадий строительства и получения разрешительной документации.

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2021 года и 2020 году обесценение не выявлено.

Руководство определило ставку дисконтирования и прогнозную цену продажи основными ключевыми допущениями, изменение которых является обоснованно возможным.

В своих моделях Группа использует консервативные подходы по прогнозированию будущих цен продаж. Текущие темпы роста цен на объекты недвижимости превышают заложенные в финансовых моделях, что говорит об отсутствии риска обесценения.

Увеличение ставки дисконтирования на 2 процентных пункта не приводит к обесценению незавершенного строительства по состоянию на 30 июня 2021 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года часть запасов была представлена в качестве обеспечения по кредитам (Примечание 18).

16. Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам

тыс. руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность от связанных сторон	660 305	253 216
Активы по договору	22 240 583	8 848 506
Торговая дебиторская задолженность	805 354	609 635
Прочая дебиторская задолженность	2 245 610	1 006 609
Дебиторская задолженность потребителей услуг ЖКХ	442 077	309 459
	26 393 929	11 027 425

Активы по договору представляют собой права Группы на получение денежных средств по договорам с покупателями недвижимости, по которым предусмотрена рассрочка платежа и темпы строительства опережают график платежей, или продажи осуществлялись с использованием эскроу счетов. По состоянию на 30 июня 2021 года Группа реализует 12 проектов с использованием схемы эскроу счетов. Остаток денежных средств на эскроу счетах, не учитываемый в составе активов Группы, представляет собой средства, полученные уполномоченным банком от владельцев счетов – участников долевого строительства в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве. Остаток средств дольщиков на данных счетах по состоянию на 30 июня 2021 года составил 65 813 287 тыс. руб. (31 декабря 2020 года: 25 304 460 тыс. руб.).

Активы по договору включает актив в сумме 644 822 тыс. руб. в отношении выгоды от применения льготных ставок по кредитам с использованием счетов эскроу при проектном финансировании в части договоров с покупателями, в отношении которых кредитные средства будут выбраны в будущем (31 декабря 2020 года – 432 490 тыс. руб.).

В состав прочей дебиторской задолженности, главным образом, входит дебиторская задолженность по перевыставляемым услугам субподрядчикам, по претензиям и по расчётам с бюджетом, компенсация части процентов по ипотечным кредитам, выданным покупателям объектов недвижимости по сниженной ставке, а также расходы по страхованию и регистрации договоров, капитализированные в отношении обязательств по договорам с покупателями.

Информация о подверженности Группы кредитному риску в связи с финансовыми активами отражена в Примечании 22.

17. Капитал и резервы

(a) Уставный капитал

Уставный капитал Группы на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года состоял из 61 578 998 обыкновенных акций по цене 25 руб. за акцию.

(b) Дивиденды

В первом полугодии 2021 года Группа объявила, но еще не выплатила, дивиденды за 2020 год в размере 41 руб. на 1 обыкновенную акцию в общей сумме 2 524 млн руб.

(c) Средневзвешенное количество акций и прибыль/(убыток) на акцию

Расчет прибыли на акцию производится исходя из величины чистой прибыли за отчетный период и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение отчетного периода, составившего 61 578 998 штук в первом полугодии 2021 года (в первом полугодии 2020 года: 60 000 040 штук). У Группы нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом. Базовая прибыль на акцию в первом полугодии 2021 года и первом полугодии 2020 года составила 42,8 руб. и 8,7 руб., соответственно.

18. Кредиты и займы

Основные условия привлечения финансирования

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2021 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Облигации	Руб.	7,5% – 12%	2021 – 2029	20 791 663	1 868 957	11 576 302	1 375 607
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(a))	Руб.	5% – 12,71%	2021 – 2023	-	3 065 708	-	9 022 373
Банковские кредиты	Руб.	10,5% – 35,9%	2021	-	111	-	778
Банковские кредиты (эскроу)**	Руб.	Плавающая*	2021 – 2024	27 256 848	6 288 377	7 259 423	2 248 443
Займы полученные от связанных сторон	Руб.	12% – 13%	2023	982 000	-	982 000	-
Проценты	Руб.			499 724	891 464	236 538	462 746
Итого кредиты и займы				49 530 235	12 114 617	20 054 263	13 109 947

* фактическая ставка процента зависит от объемов денежных средств, размещенных покупателями на своих счетах эскроу. Ставка по кредиту включает два компонента: базовую ставку от 7,5% до 10,5% и льготную ставку от 3,5% до 5%, применяемую к ссудной задолженности, покрытой остатками на счетах эскроу. В случаях превышения средств,

размещенных на счетах эскроу, предусмотрена дополнительная скидка пропорционально их остаткам, понижающая ставку, но не ниже 0,1%. Сумма полученного таким образом финансирования с учетом начисленных процентов на 30 июня 2021 года составила 34 032 560 тыс. руб. (на 31 декабря 2020: 9 673 973 тыс. руб.).

****** включая 3 153 651 тыс. руб. банковских кредитов в категории до востребования на отчетную дату.

Привлечение и погашение банковских кредитов

В течение 6 месяцев 2021 года Группа привлекла проектное финансирование в виде кредитных линий и банковских кредитов в сумме 25 184 297 тыс. руб. для строительства жилых комплексов, а также выкупа земельных участков. Справедливая стоимость долгосрочных банковских кредитов (проектное финансирование) была определена при их первоначальном признании на основании дисконтированных денежных потоков с использованием базовых процентных ставок по этим же кредитным договорам.

В первом полугодии 2021 года Группа рефинансировала краткосрочный банковский кредит, полученный на приобретение земельных участков в одном из проектов, реализуемых Группой, в размере 3 400 000 тыс. руб. Согласно новым условиям обязательства перед банком подлежат погашению в 4 квартале 2024 года.

В первом полугодии 2020 года Группа привлекла банковское финансирование по программе льготного кредитования в общей сумме 1 600 млн руб. под 5% годовых сроком на 1 год, а также получила субсидирование процентной ставки, снизив ее до ключевой ставки ЦБ РФ сроком от 10 до 18 месяцев, по ранее привлеченным целевым кредитам в сумме 5 206 млн руб. Группа классифицировала сумму экономии на будущих процентных платежах как государственную субсидию, которая отражена по состоянию на 30 июня 2021 года в размере 93 017 тыс. руб. в качестве отложенного дохода (31 декабря 2020 года – 51 110 тыс. руб.)

В большей части банковских кредитов банки обладают правом изменения процентных ставок вследствие изменений ключевой ставки ЦБ РФ.

Выпуск и погашение облигаций

В 1 квартале 2021 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 10 400 млн руб. на срок 3 года, ставка купона составила 9% годовых.

(а) Обеспечения

По состоянию на 30 июня 2021 года обеспечением по банковским кредитам, включая проектное финансирование, было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 10 905 240 тыс. руб. (31 декабря 2020 года: 13 757 368 тыс. руб.);
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 16 402 713 тыс. руб. (31 декабря 2020 года: 23 983 933 тыс. руб.);
- права требования по договору займа на общую сумму 1 176 478 тыс. руб. (31 декабря 2020 года: 3 320 307 тыс. руб.);
- акции/доли Компании и дочерних предприятий;
- права аренды/собственности земельных участков, не относящиеся к кредитам и займам, балансовой стоимостью 2 405 159 тыс. руб..

19. Резервы

тыс. руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Резерв на завершение строительства	6,658,617	7 155 858
Резерв под судебные иски	747 956	575 312
Резерв под налоговые риски	78 485	78 485
Итого	7 485 058	7 809 655

20. Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

тыс. руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	5 504 850	4 211 776
	5 504 850	4 211 776
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Обязательства по договорам с покупателями	16 239 673	23 160 267
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	6 183 982	1 971 884
Кредиторская задолженность перед поставщиками	8 907 138	9 110 275
Задолженность по объявленным дивидендам	2 524 754	-
Прочие налоги к уплате	262 092	231 867
	34 117 639	34 474 293

Долгосрочная кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки под четыре девелоперских проекта (31 декабря 2020 года: 3 девелоперских проекта) при первоначальном признании была продисконтирована на срок от 3 до 9 лет в соответствии с условиями договоров по ставке от 9,1% до 10,9%.

21. Условные активы и обязательства

(а) Страхование

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

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

С 25 декабря 2018 года Группа отчисляет страховые платежи в Компенсационный фонд долевого строительства в соответствии с требованиями Федерального Закона № 214-ФЗ.

До тех пор, пока Группа не будет иметь полного страхового покрытия, существует риск того, что повреждение или утрата некоторых активов, а также некоторые другие обстоятельства могут оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договорных обязательств. Руководство, полагает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, Группа не понесет существенных убытков, превышающих сумму начисленного резерва (см. Примечание 19) в отношении сдвигов сроков сдачи некоторых объектов строительства, классифицированного в качестве переменного возмещения по договорам с покупателями и признанного обесценения авансов в части судебных разбирательств с подрядчиками за авансированные работы.

(c) Условные налоговые обязательства

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Налоговые органы имеют право налагать крупные штрафы и начислять пени по налогам, просроченным к уплате. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в общем случае в течение трех последующих календарных лет, а при определенных обстоятельствах проверка может распространяться и на более ранние периоды. В настоящий момент налоговые органы занимают более жесткую и аргументированную позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, экономической обоснованности расходов, включая расходы по премированию персонала, уменьшающих налогооблагаемую прибыль, и цели совершения сделок. Все эти обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах.

Правила трансфертного ценообразования, действующие в Российской Федерации, близки к рекомендациям Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), однако, есть и определенные отличия, создающие дополнительную неопределенность в связи с практическим применением налогового законодательства при конкретных обстоятельствах. Очень ограниченное количество общедоступных судебных дел по вопросам трансфертного ценообразования не позволяет с достаточной уверенностью оценить подход, который следует использовать при применении правил трансфертного ценообразования в России. Действующее законодательство о трансфертном ценообразовании предусматривает необходимость анализа трансфертного ценообразования, использованного в значительных операциях между компаниями Группы. Начиная с 2020 года, контроль трансфертного ценообразования, по общему правилу, применяется к операциям на внутреннем рынке в случае, если одновременно выполняются два условия: стороны применяют разные ставки налога на прибыль и объем операций в год между сторонами превышает 1 млрд руб. Кроме того Российские налоговые органы могут проверять цены по операциям между компаниями Группы, в дополнение к проверкам трансфертного ценообразования. Они могут начислить дополнительные налоги к уплате, если придут к выводу, что в результате таких операций налогоплательщик получил необоснованную налоговую выгоду. Влияние начисления дополнительных налогов, связанных с ценообразованием в операциях между компаниями Группы, может быть существенным для консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группы, однако размер такого дополнительного начисления не может быть достоверно оценен.

Кроме того, Группа приобретает работы и услуги у различных поставщиков, которые несут ответственность за соблюдение налогового законодательства. Вместе с тем, с учетом существующей практики, в случае, если налоговые органы выявят факты несоблюдения ими налогового законодательства, это может привести к дополнительным налоговым рискам для Группы. Если налоговые органы докажут, что Группа не проявила должную осмотрительность при выборе поставщиков, и правомерность своих претензий в отношении таких закупок, Группе могут быть предъявлены дополнительные налоги к уплате. Руководство не отразило резервов по данным обязательствам в настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, за исключением одного из поставщиков (см. Примечание 19) поскольку оценивает риск оттока денежных средств для их погашения как возможный, но не высокий. По мнению руководства Группы, определить финансовые последствия потенциальных налоговых обязательств, которые, в конечном итоге, могут возникнуть у Группы в связи с операциями с такими поставщиками невозможно ввиду многообразия подходов по определению нарушения налогового законодательства, однако, сумма может быть существенной.

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

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. Проанализировав практику, сложившуюся на строительном рынке о предъявлении гарантийных требований, Руководство Группы считает, что сумма их будет незначительной. В настоящей консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

22. Финансовые инструменты

(a) Справедливая стоимость

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

По состоянию на 30 июня 2021 года справедливая стоимость финансовых активов, прочих инвестиций, учитываемых методом долевого участия, и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 187 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2020 года: на 167 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), котировки которых по состоянию на 30 июня 2021 года были ниже

их балансовой стоимости на 37 млн руб. (31 декабря 2020 года: выше балансовой стоимости на 406 млн руб.).

(b) Кредитный риск

Кредитный риск в основном связан с финансовыми активами Группы, учитываемых по амортизированной стоимости. В течение отчетного периода присвоенные финансовым активам категории рисков существенно не изменялись.

В приведенной ниже таблице представлена информация о подверженности кредитному риску и ожидаемых кредитных убытках в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года:

тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Средне- взвешенный уровень убытков	Балансовая стоимость
30 июня 2021 года						
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	435 857	-	-	435 857
Активы по договору	Низкий	От BB- до BB+	22 240 583	-	-	22 240 583
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	777 198	(62 244)	8%	714 954
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/ Дефолт	От CC- до C	71 071	(42 643)	60%	28 428
Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ	Низкий	-	479 652	(37 575)	8%	442 077
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	1 732 780	(141 487)	8%	1 591 293
Прочая дебиторская задолженность (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/ Дефолт	От CC- до C	267 519	(120 384)	45%	147 135
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От CC до C	4 355 482	(762 980)	18%	3 592 502
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От BB- до BB+	2 210 297	-	-	2 210 297
Всего финансовых активов			32 570 439	(1 167 313)	4%	31 403 126
31 декабря 2020 года						
Финансовые активы						
Торговая дебиторская задолженность физических лиц	Низкий	-	233 290	-	-	233 290
Активы по договору	Низкий	От BB- до BB+	8 848 506	-	-	8 848 506
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц, включая со связанными сторонами	Средний	-	417 429	(35 456)	8%	381 973
Торговая дебиторская задолженность юридических лиц (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/ Дефолт	От CC- до C	110 601	(65 061)	59%	45 540
Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ	Низкий	-	317 224	(7 766)	2%	309 458
Прочая дебиторская задолженность	Средний	-	1 175 638	(97 576)	8%	1 078 062
Прочая дебиторская задолженность (индивидуально оцениваемые позиции)	Высокий/ Дефолт	От CC- до C	223 240	(92 645)	42%	130 595
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий (по большинству)	От CC до C	4 503 092	(754 829)	17%	3 748 263
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От BB- до BB+	4 627 740	-	-	4 627 740
Всего финансовых активов			20 456 760	(1 053 333)	5%	19 403 428

В течение отчетного периода Группа не переводила займы, выданные в категорию кредитно-обесцененных.

По состоянию на 30 июня 2021 года 436 215 тыс. руб. были размещены на специальных банковских счетах (31 декабря 2020 года 3 740 279 тыс. руб.), операции по которым могут осуществляться только в соответствии с требованиями Федерального закона № 214 – ФЗ.

В течение отчетного периода имели место следующие изменения в резерве по ожидаемым кредитным убыткам в отношении финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости:

	2021 года	2020 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января	1 053 333	705 244
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(464 270)	(45 503)
Создание резерва	578 250	256 234
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня	1 167 313	915 975

(с) Гарантии и поручительства

По состоянию на 30 июня 2021 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам связанных сторон в общей сумме 3,7 млрд руб. (31 декабря 2020 года: 2,8 млрд руб.). По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей

В первом полугодии 2021 года существенных изменений в структуре Группы не было.

В конце 2020 года Группа через дочернее общество заключила договор купли-продажи 100% акций нового общества с целью реализации девелоперского проекта. Стоимость 100% акций по договору составила 2 722 млн руб. Условия договора купли-продажи предусматривают поэтапную оплату и передачу акций Группе. В результате в первом полугодии 2021 года Группа стала владельцем 51% акций общества за 410 млн руб. Оставшаяся часть акций и контроль будут приобретены после выполнения Продавцом определенных договором условий. По состоянию на 30 июня 2021 года Группа не получила контроля над обществом. Выплаченные средства на 30 июня 2021 года Группа отразила в составе авансов, выданных под приобретение земельного участка.

24. Аренда

(а) Договоры аренды, где Группа выступает в качестве арендатора

Группа арендует офисные помещения и земельные участки, а также оборудование. Аренда оборудования представляет собой краткосрочную аренду и/или аренду активов с низкой стоимостью, в отношении которой Группа не признает активы в форме права пользования и обязательства по аренде.

В первом полугодии 2021 года Группа досрочно расторгла договор аренды головного офиса и заключила договор аренды другого помещения под офис.

Информация об аренде, где Группа является арендатором, представлена ниже.

(i) Активы в форме права пользования

Активы в форме права пользования офисными помещениями, которые не отвечают определению инвестиционной недвижимости, представлены в составе основных средств. Арендованные земельные участки, на которых будут осуществляться девелоперские проекты, включены в состав запасов в части платежей, не являющихся переменными.

тыс. руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе запасов)
Активы в форме права пользования на 1 января 2021 года	154 825	1 797 147
Амортизационные отчисления за период	(97 373)	-
Заключение новых договоров аренды	159 324	-
Списание в себестоимость	-	(95 932)
Досрочное расторжение договора аренды	(67 764)	-
Активы в форме права пользования на 30 июня 2021 года	149 012	1 701 215

тыс. руб.	Здания (в составе основных средств)	Земельные участки (в составе Запасов)
Активы в форме права пользования на 1 января 2020 года	343 916	1 896 154
Амортизационные отчисления за период	(89 019)	-
Списание в себестоимость	-	(1 897)
Активы в форме права пользования на 30 июня 2020 года	254 897	1 894 257

(ii) Обязательства по долгосрочной аренде

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашени я	Балансовая стоимость на 30 июня 2021 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2020 года	
				Долго- срочные	Кратко- срочные	Долго- срочные	Кратко- срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,5% – 11,45%	2021 – 2025	403 913	434 130	314 945	580 171

тыс. руб.	2021 года	2020 года
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января	895 116	1 190 297
Новые договоры	159 324	-
Процентный расход	29 376	40 622
Оплата	(177 111)	(170 622)
Досрочное расторжение	(68 662)	-
Единоразовая скидка	-	(8 187)
Обязательства по долгосрочной аренде на 30 июня	838 043	1 052 110

25. Операции со связанными сторонами

(a) Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем

По состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

(b) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, составило 353 млн руб. (6 месяцев 2020 года: 106 млн руб.).

В 2021 году Группа запустила программу долгосрочного премирования старшего руководящего персонала. Накопление премиального фонда происходит в течение 2021-2022 гг в зависимости от достигнутых операционных показателей. Выплаты производятся тремя равными траншами, начиная с середины 2023 года каждые полгода. По итогам первого полугодия 2021 года Группа отразила начисление обязательства по данной программе в размере 250 млн руб.

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, составило 38 млн руб. (6 месяцев 2020 года: 38 млн руб.).

(c) Операции с прочими связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2021 года	2020 года	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	59 244	536 561	2 254 498	2 978 956
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	103 060	28 504	872 974	934 798
Выручка (прочая)	87 022	1 897	442 321	375 289
Расходы и закупки	(343 973)	(418 152)	(350 051)	(224 806)

В первом полугодии 2021 года Группа выдала займы в размере 188 160 тыс. руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1-4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку 4,65% на 30 июня 2021 года (31 декабря 2020 года: 8,79%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 162 304 тыс. руб. с отнесением эффекта непосредственно в капитал за минусом соответствующего отложенного налога как от сделки по операциям со сторонами, действующими от лица акционеров. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 16 752 тыс. руб.

В первом полугодии 2021 года связанная сторона досрочно погасила долгосрочный займ, оцениваемый по амортизированной стоимости, в размере 1 450 000 тыс. руб., включая начисленные проценты в размере 39 950 тыс. руб.. Восстановление ранее признанного дисконта в результате процентной ставки ниже рыночной в размере 432 655 тыс. руб. было отражено в составе капитала за минусом соответствующего отложенного налога.

Финансовые доходы по займам, выданным связанным сторонам, включающим в себя начисленные проценты и оценку по справедливой стоимости, составили 116 003 тыс. руб. за 6 месяцев 2021 года (237 164 тыс. руб. за 6 месяцев 2020 года).

Номинальная стоимость облигаций у связанных сторон по состоянию на 30 июня 2021 года составила 369 183 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года: 372 565 тыс. руб.).

Поручительства по обязательствам связанных сторон см. Примечание 22(с).

(d) Операции с совместными предприятиями

тыс. руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2021 года	2020 года	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	566 931	101 931	1 040 998	504 701
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по справедливой стоимости	-	366 347	421 968	418 577
Займы, полученные от совместных предприятий	-	(1 026 217)	(1 147 070)	(1 087 058)
Выручка от строительных услуг	300 014	-	337 457	-

В первом полугодии 2021 года Группа выдала займы в размере 591 672 тыс. руб. совместным предприятиям по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1-4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку на 30 июня 2021 года 9,45% (31 декабря 2020 года: 11,78%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 566 931 тыс. руб. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 112 723 тыс. руб.

Финансовые доходы по займам, выданным совместным предприятиям, включающие в себя начисленные проценты и переоценку по справедливой стоимости составили 2 629 тыс. руб. за 6 месяцев 2021 года (25 228 тыс. руб. за 6 месяцев 2020 года).

Выручка от оказания строительных услуг совместным предприятиям за первое полугодие 2021 года составила 300 014 тыс. руб.

Поручительства по обязательствам совместных предприятий см. Примечание 22(с).

26. Операции с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями

тыс. руб.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	1 984 070	1 609 073
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	297 006	264 606
Авансы полученные	(193 775)	(193 775)
	2 087 301	1 679 904

В первом полугодии 2021 года Группа выдала новые займы партнерам в сумме 298 409 тыс. руб. (за первое полугодие 2020 года 550 670 тыс. руб. было выдано партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями). Средневзвешенная

номинальная ставка по этим займам на 30 июня 2021 года составила 10,22% годовых (31 декабря 2020 года: 10,24%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 63 079 тыс. руб.

27. События после отчетной даты

В августе 2021 года Группа провела размещение 3-летних облигаций на сумму 15 млрд руб. со ставкой купона 9,15% годовых.

Во втором полугодии 2021 года Группа продолжила создавать новые дочерние предприятия для реализации будущих проектов.

В июле 2021 года Группа выступила поручителем перед банком по кредитному договору за третью сторону. Максимальная сумма поручительства составляет 699 млн руб.

28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

Скорректированный показатель прибыли на проценты, налоги и амортизацию (EBITDA)

Руководство Группы представило информацию о скорректированном показателе EBITDA. Этот показатель используется руководством при оценке финансовых результатов деятельности Группы, и поэтому руководство полагает, что его представление является уместным. Определение скорректированного показателя EBITDA совпадает с тем, что используется в последней годовой финансовой отчетности.

Скорректированный показатель EBITDA не является установленным показателем для оценки финансовых результатов согласно МСФО. Соответственно порядок расчета скорректированного показателя EBITDA, применяемый Группой, может не соответствовать порядку расчета одноименного показателя, применяемому другими предприятиями.

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		3 154 363	688 151
Плюс амортизация основных средств		121 957	128 319
Плюс финансовые расходы	10	2 734 290	2 351 752
Минус финансовые доходы	10	(431 001)	(577 997)
Плюс расход по налогу на прибыль	12	947 090	274 681
Показатель EBITDA		6 526 699	2 864 906
Плюс капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	989 545	971 579
Плюс обесценение инвестиционной недвижимости	13	84 970	-
Плюс штрафы, пени, неустойки, включая резерв	7	538 887	112 379
Скорректированный показатель EBITDA		8 140 101	3 948 864

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2021 года	31 декабря 2020 года
Кредиты и займы	18	61 644 851	33 164 210
Минус: банковские кредиты (эскроу)	18	(34 032 560)	(9 673 973)
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(2 210 297)	(4 627 740)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		25 401 994	18 862 497

Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу покупателей

Кредиты и займы	18	61 644 851	33 164 210
Денежные средства и их эквиваленты		(2 210 297)	(4 627 740)
Минус остатки на счетах эскроу покупателей Группы	16	(65 813 287)	(25 304 460)
Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу		(6 378 733)	3 232 010