

ПАО «ГК «Самолет»

**Консолидированная промежуточная
сокращенная финансовая отчетность
за 6 месяцев, закончившихся
30 июня 2020 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 компаний (далее совместно именуемых «Группа») по состоянию на 30 июня 2020 года и соответствующих консолидированных промежуточных сокращенных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности (далее «консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность»). Руководство Группы несет ответственность за подготовку и представление данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность состоит в выражении вывода в отношении данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности на основании проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

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

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

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц за
№ 1027700125628.

Член Саморегулируемой организации аудиторов 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

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

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не обнаружили фактов, которые дали бы нам основания полагать, что прилагаемая консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2020 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

23 сентября 2020 года

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о финансовом положении
по состоянию на 30 июня 2020 года*

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Основные средства		744 887	736 720
Нематериальные активы		96 709	82 119
Инвестиционная недвижимость	13	990 859	978 441
Прочие инвестиции	14	9 703 141	7 997 334
Авансы выданные за приобретение земельных участков		559 732	459 322
Отложенные налоговые активы		2 473 142	2 102 834
Прочие внеоборотные активы		-	15 969
Внеоборотные активы		14 568 470	12 372 739
Запасы	15	54 785 509	53 491 758
Авансы выданные		5 004 714	5 488 958
Прочие инвестиции	14	390 632	328 884
Текущий налог на прибыль		252 674	276 834
Дебиторская задолженность, включая активы по договорам	16	4 141 347	2 265 320
НДС к возмещению		262 514	203 305
Денежные средства и их эквиваленты		8 108 043	4 012 350
Оборотные активы		72 945 433	66 067 409
Итого активов		87 513 903	78 440 148

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Уставный капитал	17	1 500 010	1 500 010
Нераспределенная прибыль		3 597 991	3 078 181
Итого собственного капитала, причитающегося собственникам Компании		5 098 001	4 578 191
Неконтролирующая доля участия		852 002	1 044 755
Итого собственного капитала		5 950 003	5 622 946
Обязательства			
Кредиты и займы	18	16 284 281	12 230 812
Кредиторская задолженность	20	4 108 497	3 838 246
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	24	463 172	552 939
Отложенные налоговые обязательства		1 975 000	1 889 023
Долгосрочные обязательства		22 830 950	18 511 020
Кредиты и займы	18	7 083 154	4 113 275
Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	20	42 564 885	42 594 211
Обязательства по договорам долгосрочной аренды	24	588 938	637 358
Резервы	19	6 165 060	6 111 855
Текущий налог на прибыль		377 119	82 236
Неконтролирующая доля в обществах с ограниченной ответственностью		1 380 966	767 247
Отложенный доход	18	572 828	-
Краткосрочные обязательства		58 732 950	54 306 182
Итого обязательств		81 563 900	72 817 202
Итого собственного капитала и обязательств		87 513 903	78 440 148

ПАО «ГК «Самолет»

Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2020 года	2019 года
Выручка	7	22 675 944	23 414 592
Себестоимость продаж		(16 994 472)	(18 784 326)
Валовая прибыль		5 681 472	4 630 266
Коммерческие расходы	8	(1 245 044)	(1 133 825)
Административные расходы	9	(1 205 061)	(1 643 812)
Прочие доходы		63 615	2 092 220
Доходы от участия в других организациях		42 017	-
Обесценение инвестиционной недвижимости	13	-	(264 581)
Прочие расходы		(600 412)	(898 593)
Результаты операционной деятельности		2 736 587	2 781 675
Финансовые доходы	10	577 997	417 017
Финансовые расходы	10	(2 351 752)	(2 388 285)
Чистые финансовые расходы		(1 773 755)	(1 971 268)
Прибыль до налогообложения		962 832	810 407
Расход по налогу на прибыль	12	(274 681)	(333 262)
Прибыль		688 151	477 145
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		688 151	477 145
Прибыль и общий совокупный доход, причитающаяся:			
Собственникам Компании		523 437	310
Держателям неконтролирующих долей, представленных в капитале и обязательствах		164 714	476 835
		688 151	477 145

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была утверждена руководством 23 сентября 2020 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 - 33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

тыс. руб.

	Прим.	Капитал, принадлежащий собственникам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
		Уставный 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	25 (с)	-	175 981	175 981	174 019	350 000
Эффект от приобретения дочерних обществ у связанной стороны	23	-	23 423	23 423	20 491	43 914
Эффект от реструктуризации дочерних компаний		-	(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

тыс. руб.

	Капитал, принадлежащий собственникам Компании			Неконтролирующая доля	Итого собственного капитала
	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого		
Остаток на 1 января 2019 года	1 500 010	4 222 667	5 722 677	-	5 722 677
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период	-	310	310	476 835	477 145
Операции с собственниками Компании					
Эффект от первоначального признания займов, выданных связанным сторонам, по справедливой стоимости за вычетом налога на прибыль	-	(57 907)	(57 907)	-	(57 907)
Объявленные дивиденды	-	(299 621)	(299 621)	(155 040)	(454 661)
Перенос неконтролирующей доли в состав обязательств	-	-	-	(321 795)	(321 795)
Итого операций с собственниками	-	(357 528)	(357 528)	(476 835)	(834 363)
Остаток на 30 июня 2019 года	1 500 010	3 865 449	5 365 459	-	5 365 459

ПАО «ГК «Самолет»
 Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
 за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2020 года	2019 года
Денежные потоки от операционной деятельности			
Прибыль за отчетный период		688 151	477 145
Корректировки:			
Амортизация		128 319	185 942
Прочий доход от участия в совместной деятельности		-	(2 020 895)
Обесценение инвестиционной недвижимости	13	-	264 581
Финансовые доходы	10	(577 997)	(417 017)
Финансовые расходы	10	2 351 752	2 388 285
Расход по налогу на прибыль	12	274 681	333 262
		2 864 906	1 211 303
Изменение:			
Запасов		(266 522)	(1 808 240)
Дебиторской задолженности, включая активы по договорам, авансов выданных и НДС к возмещению		(1 673 687)	(725 871)
Кредиторской задолженности, включая обязательства по договорам с покупателями		(1 782 075)	(1 303 741)
Резервов		(82 924)	3 616 944
Потоки денежных средств, (использованные в) / полученные от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов		(940 302)	990 395
Налог на прибыль уплаченный		(181 679)	(125 867)
Проценты уплаченные		(789 222)	(516 747)
Чистый поток денежных средств, (использованный в) / полученный от операционной деятельности		(1 911 203)	347 781

ПАО «ГК «Самолет»
*Консолидированный промежуточный сокращенный отчет о движении денежных средств
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года*

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
		2020 года	2019 года
Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Приобретение инвестиций		(463 004)	-
Проценты полученные		51	1 513
Предоставление займов		(1 209 715)	(2 225 949)
Денежные средства, полученные при приобретении дочерних обществ		45 893	-
Приобретение основных средств		(47 668)	(69 334)
Погашение займов		189 330	249 600
Чистый поток денежных средств, использованный в инвестиционной деятельности		(1 485 113)	(2 044 170)
Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплаты по арендным обязательствам		(170 622)	-
Привлечение заемных средств		10 424 373	7 267 662
Выплаты по заемным средствам		(2 919 444)	(1 355 164)
Оплата связанной стороной за приобретение неконтролирующей доли	25 (с)	350 000	-
Выплаты дивидендов		-	(557 042)
Чистый поток денежных средств, полученный от финансовой деятельности		7 684 307	5 355 456
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов			
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода		4 287 991	3 659 067
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		4 012 350	2 976 545
		(192 298)	(99 467)
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода		8 108 043	6 536 145

Показатели консолидированного промежуточного сокращенного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с примечаниями на страницах 12 - 33, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

Примечание	Стр.	Примечание	Стр.
1. Отчитывающееся предприятие	13	17. Капитал и резервы	21
2. Основы учета	14	18. Кредиты и займы	22
3. Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	14	19. Резервы	23
4. Изменение существенных принципов учетной политики	14	20. Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями	24
5. Операционные сегменты	15	21. Условные активы и обязательства	24
6. Сезонный характер деятельности	15	22. Финансовые инструменты	26
7. Выручка	15	23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей	28
8. Коммерческие расходы	16	24. Аренда	29
9. Административные расходы	16	25. Операции со связанными сторонами	30
10. Финансовые доходы и расходы	17	26. Операции с партнерами, владеющими неконтролируемыми долями участия и совместными предприятиями	32
11. Вознаграждения работникам	17	27. События после отчетной даты	33
12. Расход по налогу на прибыль	17	28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО	33
13. Инвестиционная недвижимость	18		
14. Прочие инвестиции	19		
15. Запасы	20		
16. Торговая и прочая дебиторская задолженность, включая активы по договорам	21		

1. Отчитывающееся предприятие

(а) Организационная структура и деятельность

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

По состоянию на 30 июня 2020 и на 31 декабря 2019 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. Деятельность Группы ведется в Московском регионе, а также Ленинградской 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.

В 2020 году произошли значительные потрясения на мировом рынке и в Российской Федерации, вызванные вспышкой коронавируса COVID-19 и снижением цен на нефть, что привело к падению котировок многих финансовых инструментов и снижению курса рубля по отношению к другим валютам. Установленный во 2м квартале 2020 года режим самоизоляции и приостановка работы на строительных площадках не привели к существенному снижению контрактации, но вызвали задержки в строительных графиках и, следовательно, к недовыполнению плановых строительных показателей по итогам 6 месяцев 2020 года. Руководство Группы оценивает отставание в строительстве как несущественное и планирует достичь плановых показателей строительства во втором полугодии 2020 года.

Представленная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации, события, вызванные пандемией коронавирусной инфекции, и меры, предпринятые государством по сдерживанию ее распространения, на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

2. Основы учета

(а) Заявление о соответствии

Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». В состав данной отчетности были включены избранные примечания, объясняющие значительные события и операции, необходимые для понимания изменений в финансовом положении Группы и результатах ее деятельности, произошедших после годового отчетного периода, закончившегося 31 декабря 2019 года. Данная консолидированная промежуточная сокращенная финансовая отчетность не содержит полную информацию, раскрытие которой требуется для полной годовой отчетности, подготовленной согласно Международным стандартам финансовой отчетности (МСФО).

(б) 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, за исключением увеличения сроков исполнения некоторых проектов и роста расходов, однако, которые не привели к признанию дополнительных убытков в данной консолидированной промежуточной сокращенной финансовой отчетности.

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.

Группа отразила несколько реклассификационных корректировок в сравнительных показателях, включая представление выпусков облигаций по срокам объявления купонов с возможностью досрочного выкупа, в целях приведения их в соответствие с презентацией данных за текущий период и по состоянию на отчетную дату, однако, которые, по мнению Руководства, не являются существенными.

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 практически завершена по состоянию на 30 июня 2020 года, и его доля в выручке составляет существенно меньше 10%. Выручка компаний Группы по прочей деятельности также не существенна за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2020 года. Продажи ни одному из покупателей не превысили 10% от выручки Группы.

6. Сезонный характер деятельности

В связи с четко выраженной сезонностью в Москве и Московской области темпы строительства, оказывающее влияние на признание выручки по девелоперским проектам, снижаются в январе – феврале, приводя к тому, что выручка за второе полугодие, как правило, увеличивается по сравнению с первым полугодием.

7. Выручка

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Выручка от реализации, признаваемая в момент времени	996 587	35 245
Выручка от реализации, признаваемая в течение времени	21 018 821	22 795 204
Прочая выручка	599 077	418 563
Итого выручка по договорам с покупателями	22 614 485	23 249 012
Арендный доход	61 459	165 580
	22 675 944	23 414 592

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

Обязательства по договорам с покупателями представлены авансовыми платежами, полученными по договорам долевого участия.

В выручке за 6 месяцев 2020 года, была признана сумма в размере 10 641 024 тыс. руб., по договорам с покупателями заключенным на 31 декабря 2019 года (за 6 месяцев 2019: 8 319 622 тыс. руб.).

В течение двенадцати месяцев после 30 июня 2020 года Группа ожидает признать в качестве выручки сумму 28 954 378 тыс. руб. (14 627 787 тыс. руб. после 30 июня 2019 года) из совокупной величины цены сделки по заключенным ДДУ и являющихся невыполненными (или частично невыполненными) на конец отчетного периода в размере 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 2020 года, Группа признала выручку по договорам долевого участия, которые были переданы в оплату за приобретение земельных участков, в размере 1 616 552 тыс. руб. (6 месяцев 2019 года: 1 494 341 тыс. руб.), что ориентировочно соответствовало их рыночной стоимости на момент заключения договоров.

Выручка от реализации за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, отражена с учетом значительного компонента финансирования, определенного на основе процентных ставок, действующих на дату заключения договоров с покупателями от 9,5% до 11,5% (6 месяцев 2019 года: от 10,5% до 11%).

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 2020 года составила 65 897 тыс. руб.

В первом полугодии 2020 года сумма расторгнутых договоров реализации недвижимости без последующего приобретения других объектов составила незначительную величину.

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

8. Коммерческие расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Рекламные расходы	680 517	683 385
Оплата труда персонала	309 252	232 657
Социальные расходы	69 250	59 820
Прочие	186 025	157 963
	1 245 044	1 133 825

9. Административные расходы

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Оплата труда персонала	550 329	905 007
Социальные расходы	128 430	173 692
Аренда и амортизация права пользования активом	17 146	87 079
Консультационные услуги	120 907	192 162
Прочие	388 249	285 872
	1 205 061	1 643 812

10. Финансовые доходы и расходы

тыс. руб. Финансовые доходы	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Процентные доходы по займам	449 321	176 026
Процентный доход по депозитам	64 590	96 231
Прочее	64 086	144 760
	577 997	417 017

тыс. руб. Финансовые расходы	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Расходы по курсовым разницам	206 176	175 899
Процентные расходы	2 965 083	3 078 031
Эффект от пересогласования условий договора на более раннюю оплату	219 098	760 165
Убыток от обесценения финансовых активов по амортизированной стоимости	117 489	-
Прочее	14 690	-
Процентные расходы, капитализированные в запасы	(1 170 784)	(1 625 810)
	2 351 752	2 388 285

11. Вознаграждения работникам

тыс. руб.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Оплата труда персонала	1 689 612	1 638 783
Отчисления в социальные фонды	357 560	414 388
	2 047 172	2 053 171

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.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня	
	2020 года	2019 года
Текущий налог на прибыль за отчетный период	512 603	108 821
Возникновение и восстановление временных разниц	(237 922)	224 441
	274 681	333 262

13. Инвестиционная недвижимость

тыс. руб.	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Стоимость на начало периода	978 441	1 260 741
Амортизация за период	(8 510)	(11 002)
Реклассификация из запасов	20 928	55 643
Обесценение	-	(264 581)
Сальдо на конец периода	990 859	1 040 801

Инвестиционная недвижимость представлена объектами инфраструктуры, переданными в аренду, в размере 295 276 тыс. руб. (30 июня 2019 года: 386 848 тыс. руб.), а также земельным участком, предназначенным для строительства объекта коммерческой недвижимости, в сумме 695 583 тыс. руб. (30 июня 2019 года: 653 953 тыс. руб.).

В 2019 году в связи с изменением начала разработки проектной документации, Группа изменила технические параметры строительства и провела анализ объекта на предмет возможного обесценения, в результате чего дополнительно признала обесценение в сумме 223 588 тыс. руб. за 2019 год, основываясь на модели прогнозируемых денежных потоков. На текущий момент Группа рассматривает варианты продажи данного земельного участка в связи с чем оценка участка на обесценение по состоянию на 30 июня 2020 года была проведена сравнительным методом. Группа проанализировала ближайшие аналогичные предложения, скорректировала их на специфичные характеристики принадлежащего ей объекта и пришла к выводу, что справедливая стоимость существенно не изменилась, и дополнительного обесценения на 30 июня 2020 года выявлено не было.

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

Анализ чувствительности

Уменьшение базовой цены продажи аналогичных земельных участков при оценке сравнительным методом, на 5% привело бы к обесценению инвестиционной собственности на 32 млн руб. Увеличение базовой цены продажи на 5% имело бы противоположный эффект на стоимость инвестиционной недвижимости приблизительно в том же размере.

14. Прочие инвестиции

тыс. руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Внеоборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	2 982 026	2 502 273
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	2 556 778	1 835 740
Инвестиции в совместные предприятия	4 164 337	3 659 321
	9 703 141	7 997 334
Оборотные		
Займы, оцениваемые по амортизированной стоимости	357 164	304 672
Займы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	33 468	24 212
	390 632	328 884

Прочие инвестиции представляют собой займы выданные, главным образом, связанным сторонам и партнерам, которым принадлежат неконтролируемые доли участия или инвестиции в совместных предприятиях, созданные с целью осуществления девелоперских проектов.

Займы, выданные связанным сторонам и партнерам в 2020 и 2019 годах, 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, 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. 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 от 22% – 25%. Существенного изменения в справедливой стоимости в первом полугодии 2020 года не было.

Доля владения Группы в совместных предприятиях на 30 июня 2020 года через дочернее общество составила от 49% до 56% в нескольких компаниях, ни в одной из которых Группе по факту не принадлежит операционный контроль, так как значимой деятельностью данных предприятий была разработка проектной документации и основных параметров проекта, включая выбор генерального подрядчика, которые подлежат единогласному утверждению участниками обществ. 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 общей сумме 6 945 млн руб. По состоянию на отчетную дату совместные предприятия, выполняющие данный проект, не показали существенный финансовый результат, так как продажи в проекте еще не открыты, и стоимость инвестиций 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.

Информация о подверженности Группы кредитному, валютному и процентному рискам, возникающим в связи с займами, оцениваемыми по амортизированной стоимости, отражена в Примечании 22.

15. Запасы

тыс. руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Незавершенное строительство	34 327 708	34 877 997
Незавершенное строительство на стадии получения разрешительной документации	19 149 319	17 842 185
Готовая продукция и товары для перепродажи	555 049	228 524
Прочие	753 433	543 052
	54 785 509	53 491 758

Незавершенное строительство по состоянию на 30 июня 2020 года состоит из расходов на строительство квартир и нежилых помещений, относимых на непроданные объекты недвижимости, в размере 13 413 573 тыс. руб. (31 декабря 2019 года: 11 701 935 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.

Прочие включают расходы по страхованию и агентское вознаграждение, капитализированные в отношении обязательств по договорам с покупателями. В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2020 года, не было приобретено земельных участков (30 июня 2019 года: 2 753 114 тыс. руб.), оплата за которые производилась договорами долевого участия в строящихся Группой домах.

В течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2020 года, Группа капитализировала в стоимость квалифицированных активов процентные расходы в сумме 1 170 784 тыс. руб. по эффективной ставке 9,2% годовых (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2019 года: 1 625 810 тыс. руб. по эффективной ставке 11,2% годовых), и списала в себестоимость реализации 925 517 тыс. руб. (за 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2019 года: 537 834 тыс. руб.).

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. Вспышка коронавируса и закрытие строительных площадок в первом полугодии 2020 года привели к незначительным сдвигам сроков строительства и росту расходов, что нашло отражение в моделях дисконтированных денежных потоков, в которых 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 9% – 25% (2019 11% – 26%) в зависимости от стадий строительства и получения разрешительной документации.

По результатам тестирования на обесценение в первом полугодии 2020 года 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 1 процентный пункт не приводит к обесценению незавершенного строительства по состоянию на 30 июня 2020 года.

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

тыс. руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность от связанных сторон	206 215	256 014
Активы по договору	1 743 283	40 674
Торговая дебиторская задолженность	1 432 807	1 259 353
Прочая дебиторская задолженность	759 042	709 279
	4 141 347	2 265 320

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 2020 года Группа реализует 5 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 2020 года составил 7 533 169 тыс. руб. (31 декабря 2019: 834 935 тыс. руб.).

Торговая дебиторская задолженность включает финансовый актив в сумме 217 646 тыс. руб., который был признан 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.

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

17. Капитал и резервы

(а) Уставный капитал

Уставный капитал Компании на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года состоял из 60 000 400 обыкновенных акций по цене 25 руб. за акцию.

(b) Дивиденды

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

В 1 полугодии 2020 года выплата дивидендов не производилась.

18. Кредиты и займы

Основные условия привлечения финансирования

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2020 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Облигации	Руб.	9,5% – 12%	2020 – 2029	11 285 357	1 894 370	5 712 594	1 722 150
Обеспеченные банковские кредиты (Примечание 18(а))	Руб.	4,5% – 12,71%	2021 – 2023	1 854 994	4 839 515	5 571 253	1 460 275
Банковские кредиты	Руб.	10,5%	2020	-	-	-	780 000
Банковские кредиты (эскроу)	Руб.	Плавающая*	2021 – 2023	2 014 321	-	901 740	-
Займы полученные от связанных сторон	Руб.	12% – 13%	2023	982 000	-	-	-
Проценты	Руб.			147 619	349 269	45 225	150 850
Итого кредиты и займы				16 284 281	7 083 154	12 230 812	4 113 275

* в течение 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2020 года, Группа продолжила открытие кредитных линий по финансированию строительства объектов с использованием счетов эскроу по переменной процентной ставке, корректируемой в зависимости 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 2020 года составила 2 073 358 тыс. руб. (31 декабря 2019: 904 041 тыс. руб.).

Привлечение и погашение банковских кредитов

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 2020 года в размере 572 828 тыс. руб. в качестве отложенного дохода.

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

Выпуск и погашение облигаций

В 1 квартале 2020 года Группа осуществила размещение облигационного займа на общую сумму 5 976 млн руб. на срок 3 года, ставка купона составила 11% годовых.

(а) Обеспечения

По состоянию на 30 июня 2020 года обеспечением по банковским кредитам, включая проектное финансирование, было:

- права аренды/собственности земельных участков балансовой стоимостью 4 275 002 тыс. руб. (31 декабря 2019: 4 231 084 тыс. руб.);
- имущественные права на строящиеся объекты жилья общей балансовой стоимостью 18 645 268 тыс. руб. (31 декабря 2019: 15 725 161 тыс. руб.);
- права требования по договору займа на общую сумму 625 859 тыс. руб. (31 декабря 2019: 321 234 тыс. руб.);
- акции/доли Компании и дочерних обществ.

19. Резервы

тыс. руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Резерв на завершение строительства	5 723 500	5 782 674
Резерв под судебные иски	363 075	250 696
Резерв под налоговые риски	78 485	78 485
Итого	6 165 060	6 111 855

20. Кредиторская задолженность, включая обязательства по договорам с покупателями

тыс. руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные обязательства		
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	4 108 497	3 838 246
	4 108 497	3 838 246
Краткосрочные обязательства		
Обязательства по договорам с покупателями	35 857 330	36 953 766
Кредиторская задолженность за приобретенные земельные участки/права аренды	1 348 497	854 999
Кредиторская задолженность перед поставщиками	5 142 555	4 547 133
Прочие налоги к уплате	216 503	238 313
	42 564 885	42 594 211

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 в конце 2019 года и признанного обесценения авансов в части судебных разбирательств с подрядчиками за авансированные работы.

(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. 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, в связи с чем существует риск возникновения споров в отношении тех или иных налоговых позиции Группы. 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 2019 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 в виду 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 несущественной. В настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила резервы и/или условные обязательства по гарантиям на выполненные работы.

22. Финансовые инструменты

(a) Справедливая стоимость

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

По состоянию на 30 июня 2020 года справедливая стоимость финансовых активов и обязательств существенно не отличалась от балансовой, за исключением кредиторской задолженности за землю (относится к Уровню 3), справедливая стоимость которой ориентировочно на 121 млн руб. выше балансовой (31 декабря 2019: на 201 млн руб. выше балансовой), а также облигаций (относится к Уровню 1), котировки которых по состоянию на 30 июня 2020 года были выше их балансовой стоимости на 74 млн руб. (31 декабря 2019 года: выше балансовой стоимости на 355 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 2020 года и 31 декабря 2019 года:

30 июня 2020 года					
тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Торговая дебиторская задолженность от физических лиц	Низкий	-	893 939	-	893 939
Активы по договору	Низкий	-	1 743 283	-	1 743 283
Торговая дебиторская задолженность от юридических лиц	Умеренный		307 491	(73 393)	234 098
Дебиторская задолженность потребителей за услуги ЖКХ	Умеренный	-	331 937	(6 952)	324 985
Прочая дебиторская задолженность	Повышенный	-	1 105 586	(160 544)	945 042
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий	От CC до C	4 014 276	(675 086)	3 339 190
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От BB- до BB+	8 108 043	-	8 108 043
Всего финансовых активов			16 504 555	(915 975)	15 588 580

31 декабря 2019 года					
тыс. руб.	Уровень риска	Эквивалент внешнего кредитного рейтинга	Валовая балансовая стоимость	Резерв под обесценение	Балансовая стоимость
Финансовые активы					
Торговая дебиторская задолженность от физических лиц	Низкий	-	1 033 767	-	1 033 767
Активы по договору	Низкий	-	40 674	-	40 674
Торговая дебиторская задолженность от юридических лиц	Умеренный	-	345 056	(28 611)	316 445
Прочая дебиторская задолженность	Повышенный	-	962 398	(87 964)	874 434
Займы выданные, оцениваемые по амортизированной стоимости	Высокий	От CC до C	3 395 613	(588 668)	2 806 945
Денежные средства и их эквиваленты	Низкий	От BB- до BB+	4 012 350	-	4 012 350
Всего финансовых активов			9 789 858	(705 243)	9 084 615

Размер кредитных убытков по дебиторской задолженности и активам по договорам за приобретаемые объекты недвижимости оценивается как несущественный в связи с тем, что большая часть задолженности обеспечивается активом и средствами, аккумулирующимися на счетах эскроу покупателями в кредитных учреждениях с рейтингами от Ba2 до Baa3 согласно рейтинговому агентству Мудис.

Ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности за услуги ЖКХ оцениваются с использованием матрицы убытков на основе исторических данных. Большая часть дебиторской задолженности погашается в течение квартала после отчетной даты.

В прочей дебиторской задолженности отражены расчеты с подрядчиками по предоставленным им услугам, а также другие индивидуально не существенные суммы, резервы по которым в отношении ожидаемых кредитных убытков исчисляются исходя из

истории потерь за последние три года. Группа регулярно анализирует финансовое состояние основных подрядчиков и, в случае возникновения финансовых сложностей или судебных разбирательств переводит остатки задолженностей в категорию рисков, переводит остатки задолженностей в категорию высоких рисков (отсутствуют на отчетную дату) или дефолт, в случае возникновения судебных разбирательств (не существенные по состоянию на отчетные даты).

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

По состоянию на 30 июня 2020 года 5 656 386 тыс. руб. были размещены на специальных банковских счетах (31 декабря 2019 года 3 125 434 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:

	2020 года	2019 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 1 января	705 244	349 218
Восстановление резерва под ожидаемые кредитные убытки в связи с оплатой	(45 503)	(32 091)
Создание резерва	256 234	119 777
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня	915 975	436 904

(с) Гарантии и поручительства

По состоянию на 30 июня 2020 года Группа выступила поручителем перед банком по обязательствам связанных сторон в общей сумме 3,2 млрд руб. (31 декабря 2019 года: 3,2 млрд руб.) и по обязательствам совместных предприятий в сумме 150 млн руб. (31 декабря 2019 года: 0 млн руб.). По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая.

23. Приобретение и выбытие дочерних предприятий и неконтролирующих долей

Во втором квартале 2020 года Группа через дочернее общество с долей участия 70,83% приобрела у связанной стороны 100% долю в нескольких компаниях, осуществляющих обслуживание многоквартирных жилых комплексов. Стоимость приобретения была оплачена долями в уставном капитале данного дочернего общества, в результате чего доля неконтролирующего участия увеличилась в нем на 0,67%.

Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства

Приобретенные дочерние компании занимаются, главным образом, обслуживанием ранее построенных Группой многоквартирных домов. Ввиду небольшого количества обслуживаемых домов и сравнительно низкой маржинальности, Группа не идентифицировала каких-либо нематериальных активов, связанных с деятельностью данных компаний. Стоимость приобретения была предварительно распределена на следующие идентифицированные активы и обязательства:

тыс. руб.	Управляющие компании ЖКХ
Внеоборотные активы	23 844
Основные средства	11 049
Отложенные налоговые активы	12 721
Прочие внеоборотные активы	74
Оборотные активы	460 622
Торговая и прочая дебиторская задолженность	405 632
Денежные средства и их эквиваленты	45 893
Запасы	8 328
Прочие оборотные активы	769
Долгосрочные обязательства	(2 636)
Отложенные налоговые обязательства	(1 676)
Прочие долгосрочные обязательства	(960)
Краткосрочные обязательства	(437 916)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(437 845)
Кредиты и займы	(71)
Чистые идентифицируемые активы, обязательства и условные обязательства	43 914
Влияние в результате увеличения неконтролирующей доли участия	20 491
Результат от сделки, отраженный в капитале как операции с акционером	23 423

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 решила не признавать активы в форме права пользования и обязательства по аренде.

Информация об аренде, где Группа является арендодателем, 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 переменным, не зависящими от рыночного индекса или ставки.

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

(ii) Обязательства по долгосрочной аренде

тыс. руб.	Валюта	Номинальная ставка процента	Год погашения	Балансовая стоимость на 30 июня 2020 года		Балансовая стоимость на 31 декабря 2019 года	
				Долго-срочные	Кратко-срочные	Долго-срочные	Кратко-срочные
Обязательства по долгосрочной аренде	Руб.	9,5% – 11,45%	2020 – 2025	463 172	588 938	552 939	637 358

тыс. руб.	30 июня 2020
Обязательства по долгосрочной аренде на 1 января 2020	1 190 297
Процентный расход	40 622
Оплата	(170 622)
Единоразовая скидка	(8 187)
Остаток на 30 июня 2020 года	1 052 110

25. Операции со связанными сторонами

(a) Материнское предприятие и сторона, обладающая конечным контролем

По состоянию на 30 июня 2020 года и на 31 декабря 2019 года бенефициарами Группы являются несколько физических лиц, никому из которых не принадлежит более 50% контроля.

(b) Операции со старшим руководящим персоналом

Вознаграждение старшего руководящего персонала за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, составило 106 млн руб. (6 месяцев 2019 года: 323 млн руб.).

Вознаграждение Совета директоров за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, составило 38 млн руб. (6 месяцев 2019: 42 млн руб.).

(с) Операции с прочими связанными сторонами

тыс. руб.	Сумма сделки за 6 месяцев, закончившихся 30 июня		Сальдо расчетов по состоянию на	
	2020 года	2019 года	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по амортизированной стоимости	536 561	1 341 104	2 836 478	2 417 584
Займы, выданные прочим связанным сторонам, оцениваемые по справедливой стоимости	28 504	5 050	765 784	650 266
Выручка (прочая)	1 897	14 730	357 188	276 987
Расходы и закупки	(418 152)	(360 472)	(186 320)	(225 019)
	148 810	1 000 412	3 833 942	3 119 818

В первом полугодии 2020 года Группа выдала займы в размере 659 045 тыс. руб. связанным сторонам по ставкам процента ниже рыночной сроком на 1-4 года. Займы предоставлены без обеспечения под средневзвешенную номинальную ставку 4,85% на 30 июня 2020 года (31 декабря 2019 года: 4,75%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 565 064 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 89 984 тыс. руб.

Финансовые доходы по займам, выданным связанным сторонам, включающим в себя начисленные проценты и оценку по справедливой стоимости, составили 237 164 тыс. руб. за 6 месяцев 2020 года (184 095 тыс. руб. за 6 месяцев 2019 года).

В первом полугодии 2020 года Группа приобрела у связанной стороны 100% долю в нескольких компаниях, осуществляющих обслуживание многоквартирных жилых комплексов. Информация о приобретении раскрыта в Примечании 23.

Номинальная стоимость облигаций у связанных сторон по состоянию на 30 июня 2020 года составила 328 290 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года: 519 576 тыс. руб.).

Одна из связанных сторон, владеющая неконтролирующей долей участия в одном из дочерних обществ, во первом полугодии 2020 года приобрела дополнительные 3,84% в данном дочернем обществе посредством оплаты увеличения добавочного капитала на сумму 350 млн руб. Результат операций был отражен непосредственно в капитале.

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	
	2020 года	2019 года	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по амортизированной стоимости	101 931	4 000	180 289	87 731
Займы, выданные совместным предприятиям, оцениваемые по справедливой стоимости	366 347	-	382 060	-
Займы, полученные от совместных предприятий	(1 026 217)	-	(1 026 217)	-
	(557 939)	4 000	(463 868)	87 731

В первом полугодии 2020 года Группа выдала займы в размере 550 670 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 2020 года 5,96% (31 декабря 2019: 4,38%). Справедливая стоимость была определена при первоначальном признании в размере 468 278 тыс. руб. Ожидаемые кредитные убытки по данным займам составили 18 805 тыс. руб.

Финансовые доходы по займам, выданным совместным предприятиям, включающие в себя начисленные проценты и переоценку по справедливой стоимости составили 25 228 тыс. руб. за 6 месяцев 2020 года (2 396 тыс. руб. за 6 месяцев 2019 года).

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

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

тыс. руб.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по справедливой стоимости	1 442 403	1 209 687
Займы, выданные партнерам, оцениваемые по амортизированной стоимости	322 423	296 294
Авансы полученные	(193 000)	-
	1 571 826	1 505 981

В первом полугодии 2020 года Группа не выдавала новых займов партнерам (за первое полугодие 2019 года 700 млн руб. было выдано партнерам, владеющим неконтролирующими долями участия и совместными предприятиями. Средневзвешенная номинальная ставка по этим займам на 30 июня 2020 года составила 10,24% годовых (31 декабря 2019 года: 11,66%). Ожидаемые кредитные убытки по займам, оцениваемым по амортизированной стоимости, составили 64 930 тыс. руб.

В 2020 году Группа оплатила партнерам 608 млн руб. в целях осуществления дальнейших инвестиции и приобретения земельного участка для проекта в совместном предприятии.

27. События после отчетной даты

В июле-августе 2020 года Группа создала ряд дочерних предприятий для реализации будущих девелоперских проектов. В августе 2020 года Группа выступила поручителем перед банком по кредитному договору за связанную сторону, осуществляющую реализацию девелоперских проектов. Максимальная сумма поручительства составляет 525 млн руб. По оценке Группы, вероятность оттока денежных средств по данным договорам невысокая. В сентябре 2020 года общее собрание акционеров приняло решение зарегистрировать дополнительную эмиссию, позволяющую увеличить уставный капитал путем размещения дополнительных 50 000 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 25 рублей каждая.

28. Информация, не предусмотренная требованиями МСФО

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

тыс. руб.	Прим.	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	За 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный период		688 151	477 145
Плюс амортизация основных средств		128 319	185 942
Плюс финансовые расходы	10	2 351 752	2 388 285
Минус финансовые доходы	10	(577 997)	(417 017)
Плюс расход по налогу на прибыль	12	274 681	333 262
Показатель EBITDA		2 864 906	2 967 617
Плюс капитализированный процентный расход, включенный в себестоимость	15	971 579	537 834
Плюс обесценение инвестиционной недвижимости	13	-	264 581
Плюс штрафы, пени, неустойки, включая резерв	21(b)	112 379	-
Скорректированный показатель EBITDA		3 948 864	3 770 032

Скорректированный чистый долг без проектного финансирования

тыс. руб.	Прим.	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Кредиты и займы	18	23 367 435	16 344 087
Минус: банковские кредиты (эскроу)	18	(2 073 358)	(904 041)
Минус: денежные средства и их эквиваленты		(8 108 043)	(4 012 350)
Скорректированный чистый долг без проектного финансирования		13 186 034	11 427 696

Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу покупателей

Кредиты и займы	18	23 367 435	16 344 087
Денежные средства и их эквиваленты		(8 108 043)	(4 012 350)
Минус остатки на счетах эскроу покупателей Группы	16	(7 533 169)	(834 935)
Скорректированный чистый долг за минусом средств на счетах эскроу		7 726 223	11 496 802