

Заключение по результатам обзорной проверки
сокращенной промежуточной
консолидированной финансовой отчетности
ОАО «Галс-Девелопмент»
и его дочерних организаций
за шестимесячный период по 30 июня 2014 г.

Август 2014 г.

**Заключение по результатам обзорной проверки сокращенной
промежуточной консолидированной финансовой отчетности -
ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерние организации**

Содержание	Стр.
Заключение по результатам обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	3
Приложения	
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	9

Заключение по результатам обзорной проверки сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности

Акционерам ОАО «Галс-Девелопмент»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ОАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций (далее по тексту - «Группа»), которая включает сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2014 г., а также соответствующие сокращенные промежуточные консолидированные отчеты о совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шестимесячный период, завершившийся на указанную дату, а также примечания.

Руководство организации несет ответственность за составление и представление этой сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в подготовке вывода об этой сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Федеральным законом «Об аудиторской деятельности», федеральным правилом (стандартом) аудиторской деятельности № 33 «Обзорная проверка финансовой (бухгалтерской) отчетности» и Международным стандартом по проведению обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, проводимая независимым аудитором организации».

Обзорная проверка сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности состоит из запросов к сотрудникам организации, ответственным за финансовые и бухгалтерские вопросы, и из выполнения аналитических и прочих процедур, связанных с обзорной проверкой. Обзорная проверка значительно меньше по объему процедур, чем аудит, проводимый в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности, действующими в Российской Федерации, и Международными стандартами аудита и, следовательно, не позволяет нам получить тот уровень уверенности, при котором нам бы стало известно обо всех существенных вопросах, которые могли бы быть выявлены в ходе аудита. Соответственно, мы не выражаем аудиторское мнение.



Совершенство бизнеса,
улучшаем мир

Вывод

При проведении обзорной проверки наше внимание не привлекли никакие факты, которые дали бы нам основание полагать, что прилагаемая сокращенная промежуточная консолидированная финансовая отчетность не была составлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Важные обстоятельства

Не изменяя нашего вывода, мы обращаем внимание на Примечание 2 к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2014 г. Группа понесла чистый убыток в размере 3 466 млн. руб. и по состоянию на указанную дату имела отрицательные чистые активы в размере 29 707 млн. руб. Данные условия, а также другие вопросы, изложенные в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно.

И.В. Москаленко
Партнер
ООО «Эрнст энд Янг»

28 августа 2014 г.

Сведения об организации

Наименование: ОАО «Галс-Девелопмент»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 июля 2012 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739002510.
Местонахождение: 115184, Россия, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4.

Сведения об исполнителе

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России» (НП АПР).
ООО «Эрнст энд Янг» зарегистрировано в реестре аудиторов и аудиторских организаций НП АПР за номером 3028, а также включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 10201017420.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет
о совокупном доходе

за шестимесячный период по 30 июня 2014 г.

(в миллионах российских рублей, за исключением количества акций и убытка на акцию)

	Прим.	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
Арендный доход	3	1 795	1 121
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(380)	(278)
Чистый арендный доход		1 415	843
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	11	678	2 314
Прибыль/(убытки) от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	12	2 629	(373)
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи	20	696	–
Прибыль от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости		4 003	1 941
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	4	26 371	350
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	4, 16	(20 331)	(200)
Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи		6 040	150
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	16	(8 068)	–
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	4	305	228
Себестоимость гостиничных услуг		(414)	(114)
Валовый (убыток)/прибыль от оказания гостиничных услуг		(109)	114
Выручка от прочей реализации	4	22	18
Себестоимость прочей реализации		(2)	(3)
Валовая прибыль от прочей реализации		20	15
Административные расходы и расходы на продажу	5	(1 133)	(980)
Прочие операционные доходы	6	317	547
Прочие операционные расходы	7	(1 838)	(1 073)
Операционная прибыль		647	1 557
Финансовые доходы	8	255	112
Финансовые расходы	9	(3 713)	(2 258)
Доля в убытках совместного предприятия, за вычетом налога	13	(165)	(106)
Отрицательные курсовые разницы		(45)	(143)
Убыток до налогообложения		(3 021)	(838)
Налог на прибыль	10	(445)	(469)
Убыток за период		(3 466)	(1 307)
Итого совокупный убыток за период		(3 466)	(1 307)
Приходящийся на:			
- собственников материнской компании		(4 027)	(783)
- неконтрольные доли участия в акционерных обществах		1 020	(524)
- держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(459)	–
		(3 466)	(1 307)
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(359)	(70)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет
о финансовом положении

по состоянию на 30 июня 2014 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Активы			
Внеоборотные активы			
Основные средства	14	4 548	5 326
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	11	23 097	22 359
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	12	27 764	22 482
Нематериальные активы	15	545	545
Инвестиции в совместное предприятие	13	1 741	1 906
Прочие нефинансовые активы	18	5 118	3 580
Отложенные налоговые активы		2 773	2 391
		65 586	58 589
Оборотные активы			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	16	18 493	48 147
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	16	6 605	1 532
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	17	975	842
НДС к возмещению		1 915	2 211
Прочие финансовые активы	17	178	334
Займы выданные и векселя полученные		8	22
Прочие нефинансовые активы	18	2 686	2 038
Денежные средства и краткосрочные депозиты	19	9 487	7 406
		40 347	62 532
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	20	7 943	5 089
		48 290	67 621
Итого активы		113 876	126 210
Капитал и обязательства			
Капитал			
Выпущенный акционерный капитал	21	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	21	(1)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(49 975)	(45 948)
Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании		(31 113)	(27 086)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		2 237	1 217
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(831)	(372)
Итого капитал		(29 707)	(26 241)
Долгосрочные обязательства			
Процентные кредиты и займы	22	91 239	88 019
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность		405	611
Гарантийные депозиты от арендаторов		539	484
Прочие нефинансовые обязательства	24	2 290	2 431
Отложенные налоговые обязательства		6 015	5 262
		100 488	96 807
Краткосрочные обязательства			
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		-	33
Процентные кредиты и займы	22	16 797	39 358
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	23	2 797	2 991
Резервы		778	643
Налог на прибыль к уплате		12	14
Прочие нефинансовые обязательства	24	19 250	12 155
		39 634	55 194
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированными как предназначенные для продажи	20	3 461	450
		43 095	55 644
Итого обязательства		143 583	152 451
Итого капитал и обязательства		113 876	126 210

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет
об изменениях в капитале

за шестимесячный период по 30 июня 2014 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтрольные доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	Итого капитал
На 1 января 2014 г.	567	(1)	18 296	(45 948)	(27 086)	1 217	(372)	(26 241)
Убыток за период	–	–	–	(4 027)	(4 027)	1 020	(459)	(3 466)
Итого совокупный убыток за период	–	–	–	(4 027)	(4 027)	1 020	(459)	(3 466)
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	567	(1)	18 296	(49 975)	(31 113)	2 237	(831)	(29 707)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленные убытки	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтрольные доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью	Итого капитал
На 1 января 2013 г.	567	(1)	18 296	(41 081)	(22 219)	1 575	–	(20 644)
Убыток за период	–	–	–	(783)	(783)	(524)	–	(1 307)
Итого совокупный убыток за период	–	–	–	(783)	(783)	(524)	–	(1 307)
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	567	(1)	18 296	(41 864)	(23 002)	1 051	–	(21 951)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет
о движении денежных средств

за шестимесячный период по 30 июня 2014 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
Движение денежных средств по операционной деятельности			
Убыток до налогообложения		(3 021)	(838)
Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к денежным потокам:			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	11, 12, 20	(4 003)	(1 941)
Доля в убытке совместного предприятия	13	165	106
Амортизация	14	129	55
Списание стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации	16	8 068	–
Обесценение основных средств	7, 14	1 395	712
Чистый доход от отступного в виде недвижимости, предназначенной для продажи	4	(6 038)	–
Финансовые доходы	8	(255)	(112)
Финансовые расходы	9	3 713	2 258
Изменение резерва под судебные иски	6	–	(40)
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	6	(23)	(102)
Восстановление штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	6	(245)	–
Прибыль от списания кредиторской задолженности	6	(4)	(9)
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости	6	–	(346)
Списание дебиторской задолженности	7	87	76
Отрицательные курсовые разницы		45	143
		13	(38)
Корректировки оборотного капитала:			
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(1 635)	1 184
Изменение в недвижимости, предназначенной для продажи		(3 333)	(4 701)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности и прочей кредиторской задолженности, гарантийных депозитах от арендаторов, и прочих нефинансовых обязательствах		7 152	4 057
Чистые денежные средства от операционной деятельности		2 197	502
Уплаченный налог на прибыль		(14)	(188)
Чистые денежные средства, полученные (использованные) от (в) операционной деятельности		2 183	314
Движение денежных средств по инвестиционной деятельности			
Погашение дебиторской задолженности от выбытия ЗАО «РТИ-Эстейт»	17	156	122
Приобретение и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(4 510)	(5 872)
Поступления от выбытия объектов инвестиционной недвижимости		–	542
Проценты полученные		174	55
Погашение займов выданных		14	40
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(4 166)	(5 113)
Движение денежных средств по финансовой деятельности			
Получение займов		8 655	8 898
Погашение займов		(4 555)	(2 314)
Проценты уплаченные		–	(50)
Погашение обязательств по финансовой аренде		(35)	–
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		4 065	6 534
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		(1)	(49)
Чистое увеличение денежных средств и краткосрочных депозитов		2 081	1 686
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	19	7 406	2 453
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 30 июня	19	9 487	4 139

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации
Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной
финансовой отчетности

за шестимесячный период по 30 июня 2014 г.

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

1. Общие сведения

ОАО «Галс-Девелопмент» (ранее известное как ОАО «Система-Галс») (далее – «Галс Девелопмент» или «Компания») и его дочерние организации (далее совместно именуемые «Группа») осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, коттеджей, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы главным образом от:

- ▶ продажи завершенных объектов коммерческой и жилой недвижимости, а также земельных участков;
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости; и
- ▶ продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом в Москве, Московской области, Нижегородской области, Сочи, Киеве и Санкт-Петербурге. Большинство организаций, входящих в Группу, зарегистрированы в РФ. Юридический адрес Компании: Россия, г. Москва, ул. Б.Татарская д. 35 стр. 4.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. ОАО «Банк ВТБ» (далее «ВТБ») являлось собственником 51,24% акционерного капитала Компании. Фактическим владельцем Группы является Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2014 г. и за шесть месяцев по указанную дату была разрешена к выпуску Президентом Компании 28 августа 2014 г.

2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шестимесячный период по 30 июня 2014 г. была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всей информации, подлежащей раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2013 г.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, если не указано иное.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 30 июня 2014 г. отрицательные чистые активы Группы составили 29 707 млн. руб. (31 декабря 2013 г.: 26 241 млн. руб.) и чистый убыток за шестимесячный период по 30 июня 2014 г. составил 3 466 млн. руб. (за шестимесячный период по 30 июня 2013 г.: 1 307 млн. руб.).

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных сумм капитала и денежных средств.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство предприняло следующие действия:

- ▶ руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей Группы в денежных средствах;
- ▶ в 2014 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия.

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий у Группы будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности связанной с событиями или условиями, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. В этом случае Группа может оказаться неспособной реализовать свои активы и исполнить взятые на себя обязательства в ходе обычной деятельности.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и изменению их классификации, а также к величине и изменению классификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

Дополнение к учетной политике для новых операций

Сделки под общим контролем

Сделки с компаниями под общим контролем оцениваются по фактическому вознаграждению, указанному в соглашении, относящемуся к каждой отдельной операции, в случае если Международные стандарты финансовой отчетности («МСФО») не требуют оценки сделки по справедливой стоимости.

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, примененные Группой

Принципы учета, принятые при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2013 г., за исключением принятых новых стандартов и разъяснений, вступивших в силу на 1 января 2014 г., которые перечислены ниже:

«Инвестиционные организации» (Поправки к МСФО (IFRS) 10, МСФО (IFRS) 12 и МСФО (IAS) 27)

Данные поправки предусматривают исключение в отношении требования о консолидации для организаций, удовлетворяющих определению инвестиционной организации согласно МСФО (IFRS) 10 «*Консолидированная финансовая отчетность*». Согласно исключению в отношении консолидации инвестиционные организации должны учитывать свои дочерние организации по справедливой стоимости через прибыль или убыток. Поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку ни одна из организаций Группы не удовлетворяет критериям классификации в качестве инвестиционной организации согласно МСФО (IFRS) 10.

«Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» – Поправки к МСФО (IAS) 32

Данные поправки разъясняют значение фразы «в настоящий момент имеется обеспеченное юридической защитой право осуществить зачет признанных сумм» и критерии взаимозачета для применяемых расчетными палатами механизмов одновременных расчетов. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы.

Поправки к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам»

Узкоспециализированные поправки применяются к взносам сотрудников или третьих сторон в пенсионные планы с установленными выплатами. Целью поправок является упрощение учета взносов, которые не зависят от выслуги лет работника, например, взносов работника, которые рассчитываются как фиксированный процент от заработной платы. Данные поправки не оказали влияния на Группу.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, примененные Группой (продолжение)

«Новация производных инструментов и продолжение учета хеджирования» – Поправки к МСФО (IAS) 39

Данные поправки предусматривают освобождение от прекращения учета хеджирования при условии, что новация производного инструмента, обозначенного как инструмент хеджирования, удовлетворяет определенным критериям. Данные поправки не оказали влияния на финансовую отчетность Группы, поскольку Группа не осуществляла новацию своих производных инструментов в течение отчетного или предыдущего периодов.

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 «Обязательные платежи»

Разъяснение КРМФО (IFRIC) 21 вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2014 г. или после этой даты, и применяется ретроспективно. Оно применяется в отношении всех обязательных платежей, уплачиваемых государству в соответствии с законодательством, которые не являются выбытиями ресурсов, входящими в сферу применения других стандартов (например, МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»), либо штрафами или иными взысканиями, налагаемыми за нарушение законодательства. Данное разъяснение не оказало влияния на финансовую отчетность Группы.

Стандарты, поправки и интерпретации, которые были выпущены, но еще не вступили в силу и не применяются в отношении отчетного года, начавшегося 1 января 2014 г.

МСФО (IFRS) 9 в текущей редакции, отражающий результаты первого этапа проекта Совета по МСФО по замене МСФО (IAS) 39, применяется в отношении классификации и оценки финансовых активов и финансовых обязательств, как они определены в МСФО (IAS) 39. Первоначально предполагалось, что стандарт вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 г. или после этой даты, но в результате выпуска Поправок к МСФО (IFRS) 9 «Дата обязательного применения МСФО (IFRS) 9 и переходные требования к раскрытию информации», опубликованных в декабре 2011 года, дата обязательного применения была перенесена на 1 января 2015 г. В ходе последующих этапов Совет по МСФО рассмотрит учет хеджирования и обесценение финансовых активов. Группа оценит влияние этого стандарта на суммы, раскрываемые в финансовой отчетности в увязке с другими этапами проекта после публикации окончательной редакции стандарта, включающей в себя все этапы.

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами». МСФО (IFRS) 15 предусматривает единый механизм признания выручки и содержит требования к раскрытию соответствующей информации. Новый стандарт заменяет МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство», а также соответствующие Интерпретации, в которых рассматривался порядок признания выручки. Стандарт вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2017 г. или после этой даты, при этом разрешается досрочное применение. В настоящее время Группа анализирует влияние данного стандарта на свою консолидированную финансовую отчетность.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, примененные Группой (продолжение)

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 11 «*Соглашения о совместной деятельности*» – «*Учет приобретения доли участия в совместной деятельности*». Поправка содержит новое руководство по учету приобретения доли участия в совместной деятельности, которая отвечает определению бизнеса, и требует применения МСФО (IFRS) 3 «*Объединения бизнеса*» в отношении таких приобретений. Поправка вступает в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом разрешается досрочное применение. Группа ожидает, что указанная поправка не окажет существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

В мае 2014 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 16 «*Основные средства*» и МСФО (IAS) 38 «*Нематериальные активы*» – «*Разъяснение приемлемых методов амортизации*». В поправках разъясняется, что методы расчета амортизации, основанные на выручке, не могут считаться приемлемыми, так как выручка от деятельности, которая подразумевает использование актива, как правило, отражает иные факторы, нежели потребление экономических выгод, заключенных в активе. Поправки вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2016 г. или после этой даты, при этом разрешается досрочное применение. Группа ожидает, что указанные поправки не окажут существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность.

3. Арендный доход

Группа заключила договоры аренды в отношении объектов коммерческой недвижимости. Договоры аренды заключены, в основном, на срок от пяти до семи лет и содержат условия, позволяющие пересматривать арендную плату в сторону повышения в соответствии с существующей конъюнктурой рынка. Некоторые договоры содержат условия, позволяющие их расторгнуть до истечения срока аренды.

Доход, полученный от аренды объектов SkyLight, «Лето», «Даниловский форт», «Краснобогатырская» («НИИДАР») и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2014 г., составил 789 млн. руб., 736 млн. руб., 213 млн. руб., 39 млн. руб. и 18 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов «Лето», SkyLight, «Даниловский форт», «Краснобогатырская» («НИИДАР»), «Бульвар на Петербургской» (Казань) и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2013 г., составил 605 млн. руб., 251 млн. руб., 137 млн. руб., 75 млн. руб., 29 млн. руб. и 24 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

4. Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации

Во втором квартале 2014 года Группа закончила строительство и ввела в эксплуатацию коттеджный поселок «Lighthouse», расположенный в Московской области в микрорайоне Горки-8. В июне 2014 года Группа продала материнской компании, ВТБ, коттеджи (Примечание 16) в счет урегулирования кредитной задолженности в сумме 25 645 млн. руб. (Примечание 22) и согласовала дополнительные платежи в сумме 700 млн. руб. По состоянию на 30 июня 2014 г. сумма дополнительных платежей отражена в составе дебиторской задолженности по основной деятельности и прочей дебиторской задолженности (Примечание 20). Превышение урегулированной кредитной задолженности и дополнительных платежей над балансовой стоимостью переданных коттеджей признано как прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, в размере 6 038 млн. руб.

В 2012 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Солнце» и в течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. по подписанным актам приемки-передачи квартир признала выручку в размере 26 млн. руб. и 350 млн. руб., и себестоимость в размере 24 млн. руб. и 200 млн. руб., соответственно.

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2014 г.	2013 г.
Общая площадь, переданная заказчикам (тыс. кв. м)	0,083	1,274
Площадь машиномест, переданных заказчикам (тыс. кв. м)	0,134	1,717

Выручка от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за шесть месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. в размере 198 млн. руб. и 228 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Пекин», и за шесть месяцев по 30 июня 2014 г. в размере 107 млн. руб. - к гостинице «Камелия».

Прочая выручка от реализации за шесть месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. представляет собой выручку, полученную в качестве вознаграждения за услуги генерального подрядчика в размере 5 млн. руб. и 6 млн. руб., соответственно, выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения в размере 13 млн. руб. и 8 млн. руб., соответственно, и прочую выручку.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

5. Административные расходы и расходы на продажу

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2014 г.	2013 г.
Расходы на содержание персонала	498	448
Расходы на рекламу	332	211
Услуги риэлторов	60	90
Амортизация	59	23
Консультационные и прочие профессиональные услуги	50	126
Расходы на компьютерное обеспечение	28	17
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	20	10
Аренда помещений и земли	10	3
Банковские услуги	6	6
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	5	7
Расходы на охрану	5	5
Услуги связи	4	5
Прочее	56	29
	1 133	980

В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных кампаний основных проектов и бренда «Галс».

В течение шести месяцев по 30 июня 2013 г. в составе консалтинговых и прочих профессиональных услуг Группа понесла затраты по оплате юридических услуг, связанных с участием в судебных разбирательствах.

6. Прочие операционные доходы

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2014 г.	2013 г.
Восстановление штрафа за просрочку сдачи объекта в эксплуатацию	245	–
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	23	102
Доход от списания кредиторской задолженности	4	9
Доход от реализации инвестиционной недвижимости (Прим. 11)	–	346
Восстановление резерва под судебные иски	–	40
Прочее	45	50
	317	547

В 2013 году Группа отразила убыток от начисления штрафов за просрочку ввода гостиницы «Камелия» в эксплуатацию в сумме 290 млн. руб. Штрафные санкции были предусмотрены в договоре строительства олимпийского объекта в г. Сочи. В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. по соглашению сторон сумма штрафов была снижена до 45 млн. руб. В результате в течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. Группа восстановила ранее начисленные штрафы за просрочку ввода гостиницы «Камелия» в эксплуатацию в размере 245 млн. руб.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

6. Прочие операционные доходы (продолжение)

В течение шести месяцев по 30 июня 2013 г. Группа отразила доход в размере 346 млн. руб. от реализации инвестиционной недвижимости «Бульвар на Петербургской» г. Казань и земельного участка в г. Красноярск размере 291 млн. руб. и 55 млн. руб., соответственно.

7. Прочие операционные расходы

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2014 г.	2013 г.
Обесценение основных средств (Прим. 14)	1 395	712
Налоги, кроме налога на прибыль	288	235
Списание дебиторской задолженности и прочих активов	87	76
Прочее	68	50
	1 838	1 073

За шесть месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа списала НДС к возмещению, дебиторскую задолженность и прочие активы в размере 34 млн. руб., 48 млн. руб., 5 млн. руб. и 36 млн. руб., 38 млн. руб. и 2 млн. руб., соответственно.

8. Финансовые доходы

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2014 г.	2013 г.
Проценты по банковским депозитам	222	69
Чистый убыток, приходящийся на неконтрольные доли участия в дочерних организациях – обществах с ограниченной ответственностью	33	2
Корректировка на эффект дисконтирования долгосрочной дебиторской задолженности (Прим. 17)	–	26
Проценты по займам выданным	–	15
	255	112

9. Финансовые расходы

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2014 г.	2013 г.
Проценты по банковским кредитам	4 775	4 275
За вычетом капитализированных сумм	(1 281)	(2 028)
Убытки по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	192	–
Расходы по финансовой аренде	15	–
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов	12	11
Итого	3 713	2 258

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

9. Финансовые расходы (продолжение)

За шесть месяцев по 30 июня 2014 г. убытки по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 192 млн. руб. относятся к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

За шесть месяцев по 30 июня 2014 г. Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств на сумму 601 млн. руб., 462 млн. руб. и 218 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2013 г. Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств на сумму 460 млн. руб., 1 480 млн. руб. и 88 млн. руб., соответственно.

10. Налог на прибыль

Группа производит расчет расходов по налогу на прибыль за отчетный период с использованием налоговой ставки, которая будет применяться в отношении ожидаемой совокупной прибыли за год, т.е. расчетной среднегодовой эффективной ставки налога на прибыль, применяемой в отношении прибыли за промежуточный период до налогообложения.

Основные компоненты расходов по налогу на прибыль за шесть месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. включают в себя следующее:

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
Налоги на прибыль		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(18)	(65)
Отложенные расходы по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	(292)	(285)
Резерв по налогу на прибыль	(135)	(119)
Расходы по налогу на прибыль	(445)	(469)

11. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
На 1 января	22 359	25 419
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости	60	927
Выбытие	–	(225)
Изменение справедливой стоимости	678	2 314
На 30 июня (непроаудир.)	23 097	28 435

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

11. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

Справедливая стоимость завершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из оценки их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 30 июня 2014 г., 31 декабря 2013 г., 30 июня 2013 г. и 1 января 2013 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых преимущественно для получения арендного дохода, с балансовой стоимостью 21 906 млн. руб., 20 996 млн. руб., 27 071 млн. руб. и 23 974 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

По состоянию на 30 июня 2014 г., 31 декабря 2013 г., 30 июня 2013 г. и 1 января 2013 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, с балансовой стоимостью 1 191 млн. руб., 1 363 млн. руб., 1 364 млн. руб. и 1 445 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В течение шести месяцев по 30 июня 2013 г. Группа продала здание «Бульвар на Петербургской» в г. Казань и земельный участок в г. Красноярск с балансовой стоимостью 124 млн. руб. и 101 млн. руб., соответственно. Прибыль от продажи данных объектов отражена в составе прочих доходов (Примечание 6).

12. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
На 1 января	22 482	15 348
Капитальные вложения	2 052	965
Капитализированные проценты (Прим. 9)	601	460
Приобретение инвестиционной недвижимости	–	4 741
Перевод в категорию недвижимости, предназначенной для продажи (Прим. 16)	–	(931)
Перевод в категорию основных средств (Прим. 14)	–	(564)
Изменение справедливой стоимости	2 629	(373)
На 30 июня (непроаудир.)	27 764	19 646

Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

12. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (продолжение)

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

Для определения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости применялся доходный подход.

В течение шести месяцев по 30 июня 2013 г. года жилая часть и гостиничный комплекс многофункционального комплекса «Москва-Сити» с транспортным терминалом (проект «IQ-квартал») стоимостью 931 млн. руб. и 564 млн. руб. были переведены в категории недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств, соответственно, поскольку проект достиг той стадии, когда Группа смогла разделить его на три отдельные части на основе имеющейся в наличии проектной документации.

В течение шести месяцев по 30 июня 2013 г. Группа приобрела проект «Искра» через покупку компании одного актива Gurdon Management Ltd (Cyprus) у сторонней организации. Проект включает в себя право аренды земельного участка с будущей реализацией инвестиционного контракта по застройке данного участка коммерческой недвижимости. В соответствии с условиями инвестиционного договора Группа приобретает право аренды земельного участка на котором она обязана построить объекты недвижимости, 20% площади которых будут переданы предприятию «Искра», владельцу данного земельного участка. На дату обмена, которым является дата приобретения, Группа признала право аренды земельного участка, стоимость которого включена в затраты на приобретение проекта и обязательства по передаче 20% объектов недвижимости как прочие нефинансовые обязательства в сумме равной справедливой стоимости передаваемой недвижимости в размере 1 400 млн. руб. (Примечание 24).

13. Инвестиции в совместное предприятие

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Проект	Фактическая доля участия с правом голоса	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
				%		
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	1 741	1 906
Итого					1 741	1 906

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

13. Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
На 1 января	1 906	1 938
Доля в убытках совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	(165)	(106)
На 30 июня (непроаудир.)	1 741	1 832

Ниже представлена обобщенная финансовая информация о совместном предприятии, которая основывается на его финансовой отчетности согласно МСФО:

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Внеоборотные активы	14 486	14 423
Оборотные активы	6 094	5 984
Внеоборотные обязательства	(10 844)	(10 940)
Оборотные обязательства	(6 254)	(5 655)
Чистые активы	3 482	3 812
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
Балансовая стоимость инвестиции	1 741	1 906

	За шесть месяцев по 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	За шесть месяцев по 30 июня 2013 г. (непроаудир.)
Убыток за период	(330)	(212)
Доля Группы в убытке за период	(165)	(106)

Группа не имеет условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имеет каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность.

Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Основные средства

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2014 г.	2 329	410	5 323	8 062
Поступления	402	194	152	748
Ввод объектов в эксплуатацию	4 640	–	(4 640)	–
Выбытия	–	(2)	–	(2)
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	7 371	602	835	8 808
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2014 г.	(221)	(79)	(2 436)	(2 736)
Начисленная амортизация за период	(73)	(56)	–	(129)
Обесценение (Прим. 7)	(1 395)	–	–	(1 395)
Ввод объектов в эксплуатацию	(2 436)	–	2 436	–
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	(4 125)	(135)	–	(4 260)
Остаточная стоимость				
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	3 246	467	835	4 548
На 1 января 2014 г.	2 108	331	2 887	5 326

	Здания	Прочее	Незавер- шенное строитель- ство	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2013 г.	2 329	179	1 099	3 607
Поступления	–	19	712	731
Перевод из категории незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	–	–	564	564
Поступления	–	(5)	–	(5)
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	2 329	193	2 375	4 897
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2013 г.	(144)	(56)	(1 099)	(1 299)
Начисленная амортизация за период	(39)	(16)	–	(55)
Обесценение	–	–	(712)	(712)
Выбытия	–	2	–	2
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	(183)	(70)	(1 811)	(2 064)
Остаточная стоимость				
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	2 146	123	564	2 833
На 1 января 2013 г.	2 185	123	–	2 308

В январе 2014 года Группа завершила строительство и началась операционная деятельность пятизвездочной гостиницы «Камелия» под брендом Swissotel в г. Сочи.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

14. Основные средства (продолжение)

Затраты по займам, капитализированные в течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г., составили 218 млн. руб. и 88 млн. руб., соответственно (Примечание 9).

В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа капитализировала затраты на содержание персонала в составе стоимости основных средств (проект «Камелия») в сумме 13,5 млн. руб. и 14,3 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа провела тест на обесценение проекта «Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 1 395 млн. руб. и 712 млн. руб., соответственно, которые включены в состав прочих операционных расходов (Примечание 7).

Признание обесценения за шесть месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ Руководство Группы изменило концепцию проекта: увеличило будущие затраты на внутреннюю отделку помещений для повышения их ценности с точки зрения покупателей;
- ▶ Будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были снижены в связи с изменением рыночной конъюнктуры.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Камелия» по состоянию на 30 июня 2014 г.:

- ▶ Ставка дисконтирования – 15% (18% при оценке стоимости на 31 декабря 2013 г. и 20% при оценке стоимости на 30 июня 2013 г.);
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2014 года по 2015 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2014 года по 2018 год при оценке стоимости на 31 декабря 2013 г., с 2013 года по 2014 год при оценке стоимости на 30 июня 2013 г.);
- ▶ Ставка капитализации – 11% (11% при оценке стоимости на 31 декабря 2013 г. и 9,5% при оценке стоимости на 30 июня 2013 г.).

15. Нематериальные активы

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строитель- ство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2014 г.	861	675	5	1 541
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	861	675	5	1 541
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2014 г.	(769)	(222)	(5)	(996)
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	(769)	(222)	(5)	(996)
Остаточная стоимость				
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	92	453	–	545
На 1 января 2014 г.	92	453	–	545

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

15. Нематериальные активы (продолжение)

	Гудвил	Права на строитель- ство	Прочее	Итого
Первоначальная стоимость				
На 1 января 2013 г.	861	675	37	1 573
Поступления	–	–	1	1
Выбытия	–	–	(33)	(33)
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	861	675	5	1 541
Амортизация и обесценение				
На 1 января 2013 г.	(769)	(222)	(37)	(1 028)
Выбытия	–	–	33	33
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	(769)	(222)	(4)	(995)
Остаточная стоимость				
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	92	453	1	546
На 1 января 2013 г.	92	453	–	545

16. Недвижимость, предназначенная для продажи

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
На 1 января	49 679	38 974
Понесенные затраты на строительство	4 732	4 900
Капитализированные проценты (Прим. 9)	462	1 480
Перевод в активы, классифицированные как предназначенные для продажи (Прим. 20)	(1 376)	–
Перевод из категории незавершенных объектов инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	–	931
Реализованные объекты (Прим. 4)	(20 331)	(200)
Списание стоимости недвижимости, предназначенной до продажи, до чистой стоимости реализации	(8 068)	–
На 30 июня (непроаудир.)	25 098	46 085

В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. По итогам проведенной проверки в течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа отразила убыток в размере 8 068 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно, возникший в результате списания стоимости недвижимости, предназначенной для продажи, до чистой стоимости реализации. В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. Группа признала обесценение по проектам «Lighthouse» и «Камелия» (апартаменты) в сумме 7 266 млн. руб. и 802 млн. руб., соответственно.

В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 62 млн. руб. и 53 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

18. Прочие нефинансовые активы

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Прочие внеоборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	4 644	3 116
Авансы, выданные под строительство объектов основных средств	474	464
	5 118	3 580
Прочие оборотные активы		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	1 467	1 759
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	943	5
Авансовые платежи по налогам	30	36
Прочие оборотные нефинансовые активы	246	238
	2 686	2 038

19. Денежные средства и краткосрочные депозиты

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	810	771
Краткосрочные депозиты	8 677	6 635
	9 487	7 406

По состоянию на 30 июня 2014 г. денежные средства и краткосрочные депозиты были размещены следующим образом: 9 478 млн. руб. в банке ВТБ (на 31 декабря 2013 г.: 7 396 млн. руб.), 9 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2013 г.: 10 млн. руб.).

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. По состоянию на 30 июня 2014 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам «до востребования» составляла 6,6% (на 31 декабря 2013 г.: 5,5%).

Банку ВТБ по состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Baa2 (Примечание 31).

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

20. Активы и обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи

По состоянию на 30 июня 2014 г. Башня Б «SkyLight», бизнес-центра класса «А» с двумя симметричными башнями, находящегося на Ленинградском шоссе в городе Москва, была классифицирована как активы и обязательства, предназначенные для продажи, в сумме 5 787 млн. руб. (на 31 декабря 2013 г.: 5 089 млн. руб.) и 766 млн. руб. (на 31 декабря 2013 г.: 450 млн. руб.), соответственно, так как руководство Группы имеет твердые намерения осуществить продажу в течение одного года с даты классификации. Группа проводит активный поиск покупателей и рекламную кампанию. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» (Примечание 28).

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
На 1 января	5 089	–
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости	2	–
Изменение справедливой стоимости	696	–
На 30 июня (непроаудир.)	5 787	–

В июне 2014 года руководство Группы приняло решение о продаже 74,9% доли компании ООО «Горки-8». На 30 июня 2014 г. Группа классифицировала ООО «Горки-8» как активы и обязательства, предназначенные для продажи.

Ниже приведены основные классы активов и обязательств, отнесенных в категорию предназначенных для продажи:

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	1 376
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	701
Отложенные налоговые активы	79
	2 156
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированными как предназначенные для продажи	
Процентные кредиты и займы	2 595
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	100
	2 695
Капитал	
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью «Горки-8»	(831)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

21. Капитал

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 211 534 штуки, соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на начало и конец шестимесячного периода по 30 июня 2014 г. и 30 июня 2013 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>	<i>тыс. штук</i>
На 1 января 2014 г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2014 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212
На 1 января 2013 г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2013 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. Процентные кредиты и займы

	Процентная ставка, %	Срок погашения	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	9,5%	2020 год	6 261	6 072
ВТБ	9,5%	2015 год	3 322	–
ВТБ	9,5%	2017 год	1 406	2 174
ВТБ	9,5%	2016 год	261	67
ВТБ	12,0%	2017 год	–	17 651
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2014 год	3 648	5 261
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2016 год	1 891	1 591
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 год	–	4 077
			16 789	36 893
Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Внешэкономбанк (Прим. 20)	9,0%	2014 год	–	2 456
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	8	9
			8	2 465
Итого краткосрочные процентные кредиты и займы			16 797	39 358
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон				
ВТБ	8,0%	2015 год	4 311	4 128
ВТБ	9,5%	2021 год	31 176	24 468
ВТБ	9,5%	2017 год	26 582	26 264
ВТБ	9,5%	2020 год	12 250	10 914
ВТБ	9,5%	2022 год	4 010	3 841
ВТБ	9,5%	2016 год	3 478	3 759
ВТБ	9,5%	2019 год	–	3 521
ВТБ	9,5%	2015 год	–	3 210
ВТБ	10,0%	2016 год	4 442	2 227
ВТБ	10,0%	2015 год	3 601	3 701
ВТБ	Ставка рефинансирования ЦБ РФ + 0,25%	2015 год	–	620
Прочие связанные стороны	Различные	2015 год	–	40
			89 850	86 693
Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон				
Emmox International N.V	8,15%	2018 год	1 375	1 305
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	14	21
			1 389	1 326
Итого долгосрочные процентные кредиты и займы			91 239	88 019
Итого процентные кредиты и займы			108 036	127 377

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. Процентные кредиты и займы (продолжение)

График погашения задолженности по состоянию на 30 июня 2014 г. представлен следующим образом:

За год по 30 июня

2015 год	6 978
2016 год	14 520
2017 год	4 661
2018 год	28 180
2019 год	–
2020 год	–
2021 год	18 510
2022 год	35 187
Итого	108 036

В апреле 2014 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 1 477 млн. руб. с целью финансирования проекта «Сады Пекина». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в октябре 2017 года. По состоянию на 30 июня 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 316 млн. руб. и погашена в сумме 250 млн. руб.

В апреле 2014 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 1 802 млн. руб. с целью финансирования реконструкции гостиничного комплекса «Пекин». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в апреле 2018 года. По состоянию на 30 июня 2014 г. кредитная линия не была использована.

В мае 2010 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии на сумму до 557 млн. руб. для финансирования проекта «ЦДМ на Лубянке». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в мае 2014 г. В октябре 2010 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору с 557 млн. руб. до 5 780 млн. руб. и срока погашения с мая 2014 года на январь 2019 года. В мае 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору с 5 780 млн. руб. до 9 710 млн. руб. и переноса срока погашения с января 2019 года на сентябрь 2021 года. По состоянию на 30 июня 2013 г., 31 декабря 2013 г. и 30 июня 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 2 129 млн. руб., 3 011 млн. руб. и 5 138 млн. руб., соответственно.

В июне 2014 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 2 047 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра-Парк». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в июне 2021 года. По состоянию на 30 июня 2014 г. кредитная линия не была использована.

В апреле 2010 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 475 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25% годовых. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 30 июня 2013 г. и 31 декабря 2013 г. кредитная линия была полностью использована. В июне 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о передаче части активов проекта «Lighthouse» (недвижимость, предназначенная для продажи) в качестве отступного для погашения обязательств кредитному договору в размере 638 млн. руб., включая начисленные проценты (Примечание 4).

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

22. Процентные кредиты и займы (продолжение)

В апреле 2010 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 3 183 млн. руб. с целью финансирования проекта «Lighthouse». Процентная ставка по кредитной линии установлена на уровне ставки рефинансирования ЦБ РФ + 0,25% годовых. Срок погашения наступает в июле 2015 года. По состоянию на 30 июня 2013 г. и 31 декабря 2013 г. кредитная линия была полностью использована. В июне 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о передаче части активов проекта «Lighthouse» (недвижимость, предназначенная для продажи) в качестве отступного для погашения обязательств по кредитному договору в размере 4 212 млн. руб., включая начисленные проценты (Примечание 4).

В январе 2011 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 17 077 млн. руб. с целью финансирования проекта «Lighthouse». Процентная ставка по кредитной составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в январе 2017 года. По состоянию на 30 июня 2013 г. и 31 декабря 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 13 537 млн. руб. и 14 485 млн. руб., соответственно. В июне 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о передаче части активов проекта «Lighthouse» (недвижимость, предназначенная для продажи) в качестве отступного для погашения обязательств по кредитному договору в размере 20 795 млн. руб., включая начисленные проценты (Примечание 4).

В марте 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 3 600 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра-Парк». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2022 года. По состоянию на 30 июня 2013 г., 31 декабря 2013 г. и 30 июня 2014 г. кредитная линия была полностью использована.

В апреле 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по кредитному договору о финансировании проекта ЖК «Театральный дом» (Поварская) с 1 297 млн. руб. до 2 683 млн. руб. По состоянию на 30 июня 2013 г., 31 декабря 2013 г. и 30 июня 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 1 340 млн. руб., 1 439 млн. руб. и 1 673 млн. руб., соответственно.

В мае 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении корпоративного кредитного лимита с 6 200 млн. руб. до 9 600 млн. руб., предназначенного для поддержания текущей деятельности, а также проектного финансирования. По состоянию на 30 июня 2013 г. и 31 декабря 2013 г. кредитная линия была использована на сумму 6 200 млн. руб. и 8 730 млн. руб., соответственно. По состоянию на 30 июня 2014 г. кредитная линия была полностью использована.

В мае 2013 года Группа подписала с ВТБ новый кредитный договор на открытие кредитной линии в размере 9 008 млн. руб. с целью финансирования проекта multifunctional комплекса «IQ-квартал» с транспортным терминалом. Процентная ставка по кредитной линии составляет 10,00% годовых. Срок погашения наступает в ноябре 2015 года. По состоянию на 30 июня 2013 г. кредитная линия не была использована. По состоянию на 31 декабря 2013 г. и 30 июня 2014 г. кредитная линия была использована на сумму 2 151 млн. руб. и 4 208 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

23. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Краткосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	886	389
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	302	114
	1 188	503
Прочая кредиторская задолженность		
Задолженность по оплате труда	243	722
Задолженность по налогам	1 181	1 476
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	135	243
Обязательства по финансовой аренде	50	47
	1 609	2 488
	2 797	2 991
Долгосрочные финансовые обязательства		
Кредиторская задолженность по основной деятельности		
Гарантийные удержания	262	497
	262	497
Прочая кредиторская задолженность		
Обязательства по финансовой аренде	94	81
Встроенные производные финансовые инструменты	49	33
	143	114
	405	611

Гарантийные удержания представляют собой суммы, не оплаченные подрядчикам и удерживаемые Группой до момента завершения строительства объектов Группы и исполнения подрядчиками своих обязательств в отношении данных объектов.

24. Прочие нефинансовые обязательства

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Долгосрочные обязательства		
Авансы от Искра (Примечание 12)	1 400	1 400
Авансы от покупателей	778	912
Отложенный арендный доход	112	119
	2 290	2 431
Краткосрочные обязательства		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	8 246	9 441
Авансы от государственных органов со сроком погашения более 1 года	1 659	1 659
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	9 345	1 055
	19 250	12 155

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

25. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств

Ниже представлено сравнение балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов Группы, отраженных в промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в разрезе классов.

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Финансовые активы				
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1 153	1 176	1 153	1 176
Займы выданные и векселя полученные	8	22	8	22
Денежные средства и краткосрочные депозиты	9 487	7 406	9 487	7 406
	10 648	8 604	10 648	8 604
Финансовые обязательства				
Процентные кредиты и займы:				
Кредиты и займы с плавающей процентной ставкой	(5 539)	(11 549)	(5 539)	(11 549)
Кредиты и займы с фиксированной процентной ставкой	(102 497)	(115 828)	(87 650)	(100 935)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(3 202)	(3 602)	(3 202)	(3 602)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(539)	(484)	(539)	(484)
	(111 777)	(131 463)	(96 930)	(116 570)

Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на тот момент в отношении займов, полученных на тех же условиях (по состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. ставка примерно составила 9,47% и 9,68%, соответственно), с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. учитывается по амортизированной стоимости.

Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Оценка справедливой стоимости

В таблице ниже представлена иерархия источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств Группы.

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 30 июня 2014 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдаемые исходные данные (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 20)	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	5 787	–	–	5 787
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 11)	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	23 097	–	–	23 097
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 12)	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	27 764	–	–	27 764
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные как предназначенные для продажи					
Деривативы	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	521	–	–	521
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 25)					
Кредиты и займы	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	87 650	–	–	87 650

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2013 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенные наблюдаемые исходные данные (Уровень 2)	Существенные ненаблюдаемые исходные данные (Уровень 3)
Активы, оцениваемые по справедливой стоимости					
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 20)	31 декабря 2013 г.	5 089	–	–	5 089
Инвестиционная недвижимость					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 11)	31 декабря 2013 г.	22 359	–	–	22 359
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Примечание 12)	31 декабря 2013 г.	22 482	–	–	22 482
Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости					
Обязательства, непосредственно связанные с активами, классифицированные как предназначенные для продажи					
Деривативы	31 декабря 2013 г.	345	–	–	345
Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Примечание 25)					
Кредиты и займы	31 декабря 2013 г.	100 935	–	–	100 935

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 30 июня 2014 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	12,5%-14,8% (13,2%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 445 млн. руб. и (464) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	3,5%-5% (4,5%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению (уменьшению) справедливой стоимости на 1 140 млн. руб. и (1 071) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,0%-10,5% (9,5%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 1 515 млн. руб. и (1 877) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	16,3%-25,0% (19,6%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 1 915 млн. руб. и (2 037) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,5%-5,0% (4,8%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению (уменьшению) справедливой стоимости на 6 686 млн. руб. и (5 932) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,0%-10% (9,5%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 2 875 млн. руб. и (3 534) млн. руб., соответственно

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

26. Оценка справедливой стоимости (продолжение)

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2013 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне- взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	12,0%-14,8% (13,1%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 405 млн. руб. и (418) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	3,5%-6% (4,8%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению (уменьшению) справедливой стоимости на 1 402 млн. руб. и (1 309) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,0%-10% (9,5%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 1 463 млн. руб. и (1 811) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	18,8%-19,5% (19,1%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 1 140 млн. руб. и (1 209) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	5,0%-5,0% (5%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению (уменьшению) справедливой стоимости на 2 401 млн. руб. и (2 182) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	9,0%-10% (9,5%)	Увеличение (снижение) базисных пунктов на 1% приведет к уменьшению (увеличению) справедливой стоимости на 1 385 млн. руб. и (1 686) млн. руб., соответственно

27. Операции со связанными сторонами

В таблице ниже представлена информация об операциях со связанными сторонами за шесть месяцев по 30 июня:

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
Операции со связанными сторонами		
Проценты по кредитам, полученным от акционера		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ	4 603	4 162
	4 603	4 162
Процентный доход по операциям с акционерами		
Процентный доход по операциям с ВТБ	221	69
	221	69

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

27. Операции со связанными сторонами (продолжение)

	30 июня 2014 г. (непроаудир.)	31 декабря 2013 г.
Средства акционеров		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	9 478	7 396
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность перед ВТБ	772	22
	10 250	7 418
Задолженность перед акционерами		
Кредиты, полученные от ВТБ	106 639	123 546
	106 639	123 546

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы за шесть месяцев по 30 июня:

	2014 год (непроаудир.)	2013 год (непроаудир.)
Краткосрочные выплаты работникам	184	91
Прочие долгосрочные выплаты	19	10

28. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. В течение шести месяцев по 30 июня 2014 г. были определены шесть отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», проект «Горки-8» (таунхаусы));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Литератор», ЖК «Сады Пекина», ЖК «Wine House», ЖК «Наследие», ЖК «Театральный дом» (Поварская), проект «IQ-квартал» (апартаменты), проект «Камелия» (апартаменты), проект «Lighthouse»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «ЦДМ на Лубянке»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», ТРК «Лето», БЦ «SkyLight»);
- ▶ Гостиничная недвижимость в стадии строительства (гостиница в составе проекта «IQ-квартал»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин», гостиница «Swissotel Сочи Камелия»).

Для принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет раздельный мониторинг результатов операционной деятельности указанных подразделений. Эффективность деятельности сегмента оценивается исходя из результатов операционной деятельности, как определено ниже. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, отличающихся от представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

28. Информация по сегментам (продолжение)

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и убытком до налогообложения, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

За шестимесячный период, завершившийся 30 июня 2014 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	готовая к использованию покупателем	в стадии строительства	в стадии строительства	переданная в операционную аренду	в стадии строительства	апартаменты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	15	7 146	55	2 269	–	342	9 827
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	18 666
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	28 493

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	готовая к использованию покупателем	в стадии строительства	в стадии строительства	переданная в операционную аренду	в стадии строительства	апартаменты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	14	3 880	179	(1 552)	11	307	2 839
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(5 860)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**	–	–	–	–	–	–	(3 021)

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

28. Информация по сегментам (продолжение)

За шестимесячный период, завершившийся 30 июня 2013 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость	Гостиничная недвижимость			Итого
	готовая к использо- ванию покупате- лем	в стадии строитель- ства		передан- ная в операцион- ную аренду	в стадии строитель- ства	апарта- менты для сдачи в аренду	
Выручка сегмента	221	2 665	6	1 551	–	261	4 704
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(2 987)
Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*	–	–	–	–	–	–	1 717

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость	Гостиничная недвижимость			Итого
	готовая к использо- ванию покупате- лем	в стадии строитель- ства		передан- ная в операцион- ную аренду	в стадии строитель- ства	апарта- менты для сдачи в аренду	
Финансовый результат сегмента	(61)	(97)	208	2 374	67	36	2 527
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(3 365)
Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО***	–	–	–	–	–	–	(838)

* включает арендный доход, продажу недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг в соответствии с консолидированным отчетом о совокупном доходе;

** включая убыток от обесценения в размере 1 395 млн. руб. по сегменту «Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду»;

*** включая убыток от обесценения в размере 712 млн. руб. по сегменту «Гостиничная недвижимость в стадии строительства».

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

29. Гарантии и залоги

Гарантии качества работ – По условиям контрактов Группа несет ответственность за качество строительных работ после даты передачи заказчику соответствующего объекта (в обычном случае в течение 2 лет с момента его передачи). Исходя из имеющегося опыта урегулирования претензий в рамках гарантийного обслуживания, размер которых был незначительным, по данным гарантиям в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы условные обязательства не начислялись.

Залоги – По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. обыкновенные акции ряда организаций Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
ОАО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	Ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%
ОАО «Бейджинг-Инвест»	ЖК «Сады Пекина»	1 350	90%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	ЖК «Солнце»	5 000	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	ЖК «Театральный дом» (Поварская)	3 781 900	100%
ЗАО «СтройПромОбъект»	ЖК «Театральный дом» (Поварская)	10 000	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50,5%
ЗАО «Бизнеспарк Новая Рига»	ЖК «Wine House»	100	100%
ЗАО «Пансионат «Камелия»	Гостиница «Камелия»	13 000	100%
ОАО «Инвестиции в развитие технологий»	ЖК «Наследие»	100	100%
GURDON MANAGEMENT LTD	«Искра-Парк»	5 000	100%
ОАО «ГОК «Пекин»	Гостиничный комплекс «Пекин»	353 210	100%

По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог земельные участки (недвижимость, предназначенная для продажи) в Одинцовском районе Московской области (п. Солослово) в микрорайоне Горки-8 балансовой стоимостью 25 242 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 4,0 млрд. руб. В июне 2014 года вследствие погашения обязательств по другим кредитам ВТБ (Примечание 4 и Примечание 22) залогодатель и залогодержатель совпал в лице ВТБ, соответственно, залог актива стал ничтожен.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в недвижимость, предназначенную для продажи в Московской области в микрорайоне Горки-8 балансовой стоимостью 1 376 млн. руб. (Примечание 20) и 1 376 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту Внешэкономбанка в размере 1 701 млн. руб. и 1 701 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

29. Гарантии и залоги (продолжение)

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 10 107 млн. руб. и 9 473 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 5 213 млн. руб. и 3 085 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог земельный участок и недвижимость в Хамовниках – ЖК «Литератор» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 6 472 млн. руб., и 5 402 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог Башню «А» БЦ «Skylight» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 8 488 млн. руб. и 8 325 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 2 471 млн. руб. и 4 198 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 9 899 млн. руб. и 9 444 млн. руб., соответственно, и офисное здание на ул. Б. Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 161 млн. руб. и 165 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 2 329 млн. руб. и 2 729 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2014 г. Группа передала в залог МТК «IQ-квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и основные средства) балансовой стоимостью 12 503 млн. руб., 1 379 млн. руб. и 835, соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 591 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог МТК «IQ-квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и основные средства) балансовой стоимостью 8 167 млн. руб., 1 127 млн. руб. и 683, соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 690 млн. руб.

По состоянию на 30 июня 2014 г. Группа передала в залог апартамент-отель «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 1 175 млн. руб. и 1 191 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 863 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог апартамент-отель «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 2 202 млн. руб. и 1 822 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 3 833 млн. руб.

По состоянию на 30 июня 2014 г. и 31 декабря 2013 г. Группа передала в залог ЖК «Wine House» (недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 3 301 млн. руб. и 2 856 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ в размере 124 млн. руб. и 962 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

30. Договорные и условные обязательства

Налогообложение

Возможные обязательства, определенные руководством по состоянию на 30 июня 2014 г. как обязательства, в отношении которых допускается различная интерпретация налогового законодательства и прочих постановлений, и не начисленные в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, могут составлять около 1 700 млн. руб.

Обязательства по договорам на строительство

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 30 июня 2014 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство приводятся ниже:

«ЦДМ на Лубянке» – Группа заключила договор на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этому договору составили 4 406 млн. руб. и 2 679 млн. руб., соответственно.

Апарт-отель «Камелия» – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса и апартаментов в Сочи. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 1 434 млн. руб. и 827 млн. руб., соответственно.

Гостинично-апартаментный комплекс «Пекин» – Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 6 702 млн. руб. и 10 164 млн. руб., соответственно.

МТК «IQ-квартал» – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити» с транспортным терминалом. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 9 407 млн. руб. и 7 644 млн. руб., соответственно.

ЖК «Литератор» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 2 130 млн. руб. и 1 463 млн. руб., соответственно.

ЖК «Wine House» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 4 605 млн. руб. и 5 709 млн. руб., соответственно.

ЖК «Наследие» – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 11 131 млн. руб. и 10 150 млн. руб., соответственно.

ОАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

30. Договорные и условные обязательства (продолжение)

ЖК «Театральный дом» (Поварская) – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 2 676 млн. руб. и 2 697 млн. руб., соответственно.

ТРК «Лето» – Группа заключила договоры на строительство торгово-развлекательного комплекса «Лето» в г. Санкт-Петербург. По состоянию на 30 июня 2014 г. и на 31 декабря 2013 г. обязательства по этим договорам составили 117 млн. руб. и 27 млн. руб., соответственно.

31. События после отчетной даты

В июле 2014 года Группа продала 74,9% долей дочерней компании ООО «Горки-8», владеющей таунхаусами в Московской области в микрорайоне «Горки-8», третьей стороне (далее «покупатель») за номинальную цену в 1 рубль. В рамках данной сделки Группа также заключила договор новации с покупателем, в соответствии с которым права требования Группы по займам, выданным ООО «Горки-8» по состоянию на дату продажи в размере 14 041 млн. руб., были переданы в качестве оплаты 9,97% долей в уставном капитале покупателя. На дату выпуска финансовой отчетности Группа не оценивала справедливую стоимость приобретенной инвестиции.

В июле 2014 года Группа приобрела 100% акций компании ЗАО «Брестская», владеющей зданием в г. Москве, для реализации проекта гостинично-апартаментный комплекс «Пекин». Стоимость сделки составила 33,6 млн. долл. США (1 287 млн. руб.).

В июле и августе 2014 года ряд стран ввел секторальные санкции в отношении отдельных российских компаний, в том числе и в отношении материнской компании Группы – ВТБ. Оценить влияние данных санкций на финансовое положение и финансовые результаты Группы не представляется возможным.

В августе 2014 года ОАО Банк Москвы, подконтрольный ВТБ, приобрел у третьих лиц 42,27% акций Компании. В результате проведенной сделки доля ВТБ в капитале Компании увеличилась с 51,24% до 93,51%.