

**ОАО «Южно-Уральская Корпорация  
жилищного строительства и ипотеки»**

**Неаудированная сокращенная  
консолидированная промежуточная  
финансовая отчетность  
за 6 месяцев, закончившихся  
30 июня 2014 года**

## Содержание

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	4
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	8

тыс. руб.	Прим.	1-е полугодие 2014 г.	1-е полугодие 2013 г.
Выручка	7	563 072	1 250 077
Себестоимость реализованной продукции		(467 116)	(1 030 373)
<b>Валовая прибыль</b>		<b>95 956</b>	<b>219 703</b>
Административные расходы	8	(93 381)	(93 940)
Коммерческие расходы	9	(17 830)	(43 198)
Прочие доходы	10	46 102	46 341
Прочие расходы	11	(22 021)	(50 178)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b>8 826</b>	<b>78 729</b>
Финансовые доходы	12	20 465	31 314
Финансовые расходы	12	(11 221)	(34 838)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>18 070</b>	<b>75 205</b>
Расход по налогу на прибыль	13	4 701	(16 995)
<b>Прибыль и общий совокупный доход за год</b>		<b>22 771</b>	<b>58 210</b>
<b>Общий совокупный доход за год</b>			
Причитающийся:			
собственникам Компании		22 771	58 210
владельцам неконтролирующей доли участия			
<b>Общий совокупный доход за год</b>		<b>22 771</b>	<b>58 210</b>

Настоящая консолидированная МСФО финансовая отчетность была утверждена руководством 30 июня 2014 года и подписана по его поручению следующими лицами:

Лейвиков Ю.А.  
 Генеральный директор



Рыбалкин С.И.  
 Заместитель Генерального директора  
 по финансам и развитию

тыс. руб.	Прим.	30.06.14 г.	31.12.13 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства		87 780	11 160
Нематериальные активы	14	679 780	679 780
Гудвилл		-	-
Отложенные налоговые активы		247 442	241 898
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	120 950	90 562
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>1 135 952</b>	<b>1 023 400</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	15	3 510 855	2 023 017
Предоплата по налогу на прибыль		31 369	8 360
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16	472 490	211 543
Авансы выданные	17	570 655	1 016 463
Инвестиции	18	1 449 788	1 303 554
Денежные средства и их эквиваленты	19	167 172	615 860
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>6 202 329</b>	<b>5 178 797</b>
<b>Всего активов</b>		<b>7 338 281</b>	<b>6 202 197</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	20	2 517 159	2 517 159
Добавочный капитал		90 840	90 840
Накопленный убыток		(296 679)	(309 448)
<b>Итого собственного капитала, принадлежащего собственникам</b>		<b>2 311 320</b>	<b>2 298 551</b>
Неконтролирующая доля участия		632	632
<b>Всего собственного капитала</b>		<b>2 311 952</b>	<b>2 299 183</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Отложенные налоговые обязательства		1 392	1 005
Кредиты и займы	21	2 811 176	2 500 000
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>2 812 568</b>	<b>2 501 005</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	21	87 177	86 296
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	1 845 751	1 002 099
Задолженность по налогу на прибыль		-	-
Резервы	23	280 833	313 614
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>2 213 761</b>	<b>1 402 009</b>
<b>Всего обязательств</b>		<b>5 026 329</b>	<b>3 903 014</b>
<b>Всего собственного капитала и обязательств</b>		<b>7 338 281</b>	<b>6 202 197</b>

тыс. руб.	Прим.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам			Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
		Капитал	Добавочный капитал	Накопленный убыток		
На 1 января 2013 года		<b>2 517 159</b>	<b>90 840</b>	<b>(220 281)</b>	<b>578</b>	<b>2 388 296</b>
Общий совокупный доход за 1-е полугодие						
Прибыль за 1-е полугодие		-	-	58 210	-	58 210
Итого общий совокупный доход за 1-е полугодие		-	-		-	<b>58 210</b>
На 30 июня 2013 года		<b>2 517 159</b>	<b>90 840</b>	<b>(162 071)</b>	<b>578</b>	<b>2 446 506</b>
На 1 января 2014 года		<b>2 517 159</b>	<b>90 840</b>	<b>(309 448)</b>	<b>632</b>	<b>2 299 183</b>
Общий совокупный доход за полугодие						
Прибыль за 1-е полугодие		-	-	22 770	-	22 770
Итого общий совокупный доход за полугодие		-	-		-	<b>22 770</b>
Дивиденды				(10 000)		(10 000)
На 30 июня 2014 года		<b>2 517 159</b>	<b>90 840</b>	<b>(296 678)</b>	<b>632</b>	<b>2 311 953</b>

тыс. руб.	1-е полугодие 2014 г.	1-е полугодие 2013 г.
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
<b>Прибыль за отчетный год</b>	<b>22 771</b>	<b>58 210</b>
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	13 925	1 959
Расходы по эмиссии	5 566	16 330
Премия по уступке прав требования залладных	7 586	78
Восстановление резерва под обесценение запасов	(32 225)	(11 631)
Начисление резерва под обесценение дебиторской задолженности	9 761	(13 820)
Процентный доход	(12 879)	(31 236)
Процентный расход	11 221	23 058
Выбытие прочего имущества	(46)	3 253
Изменение запасов	132 537	(420 316)
Изменение торговой и прочей дебиторской задолженности	131 465	(194 452)
Изменение незавершенного строительства	(1 620 375)	(1 456 179)
Изменение инвестиций	(146 234)	-
Изменение торговой и прочей кредиторской задолженности	811 256	430 220
Изменение прочих обязательств	41 367	-
Изменение резервов	(32 782)	(56 674)
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в операционной деятельности</b>	<b>(657 086)</b>	<b>(1 651 200)</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Приобретение основных средств и прав аренды на землю	(76 620)	(6 350)
Изменение прочих внеоборотных активов	(5 544)	14 275
Премия по уступке прав залладных	(7 586)	(78)
<b>Чистый поток денежных средств от / (использованный в) инвестиционной деятельности</b>	<b>(89 750)</b>	<b>7 847</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Привлечение заемных средств	312 057	1 186 766
Расходы по эмиссии	(5 566)	(16 330)
Процентный доход	12 879	31 236
Процентный расход	(11 221)	(23 058)
Выплата дивидендов	(10 000)	-
<b>Чистый поток денежных средства от финансовой деятельности</b>	<b>298 149</b>	<b>1 178 614</b>
Изменение чистого денежного потока по всем видам деятельности	<b>(448 688)</b>	<b>(464 740)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	<b>615 860</b>	<b>627 415</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>167 172</b>	<b>162 676</b>
	<b>167 172</b>	<b>162 676</b>

<b>Примечание</b>	<b>Стр.</b>
1 Отчитывающееся предприятие	8
2 Основы учета	8
3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности	8
4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений	9
5 Основные положения учетной политики	10
6 Операционные сегменты	24
7 Выручка	26
8 Административные расходы	26
9 Коммерческие расходы	26
10 Прочие доходы	27
11 Прочие расходы	27
12 Финансовые доходы и расходы	27
13 Расход по налогу на прибыль	28
14 Нематериальные активы	28
15 Запасы	28
16 Торговая и прочая дебиторская задолженность	29
17 Авансы выданные	29
18 Инвестиции	29
19 Денежные средства и их эквиваленты	30
20 Капитал и резервы	30
21 Кредиты и займы	31
22 Торговая и прочая кредиторская задолженность	31
23 Резервы	32
24 Справедливая стоимость и управление рисками	32
25 Обязательства	36
26 Операционная аренда	36
27 Условные активы и обязательства	37
28 Сделки между связанными сторонами	38
29 Значительные дочерние предприятия	38
30 События после отчетной даты	39
31 База для оценки	39

## **1 Отчитывающееся предприятие**

### **(a) Условия осуществления хозяйственной деятельности**

Группа осуществляет свою деятельность преимущественно в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи особенности развивающегося рынка. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям, что вкупе с другими юридическими и фискальными преградами создает дополнительные проблемы для предприятий, ведущих бизнес в Российской Федерации. Представленная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

### **(b) Организационная структура и деятельность**

В состав ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входят открытые акционерные общества, а также общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Компания была учреждена в 2002 году за счет государственного капитала.

Компания зарегистрирована по адресу: 454091, г. Челябинск, ул. Кирова 159 оф. 1305, 1306, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства, строительство и реализация объектов недвижимости, а также предоставление ипотечных кредитов населению. В период с 2002 года по 2014 год Группа осуществляла деятельность в г. Челябинске и Челябинской области.

С момента учреждения и по настоящий момент Челябинская область в лице Министерства промышленности и природных ресурсов Челябинской области контролирует 100% обыкновенных именных акций Компании.

## **2 Основы учета**

### **(a) Заявление о соответствии МСФО**

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

## **3 Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль (далее – рубль или руб.), и эта же валюта является функциональной валютой Компании, а также валютой, в которой представлена настоящая консолидированная финансовая отчетность. Все



числовые показатели, представленные в рублях, округлены до (ближайшей) тысячи, если не указано иное.

## **4 Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

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

Допущения и сделанные на их основе расчетные оценки регулярно анализируются на предмет необходимости их изменения. Изменения в расчетных оценках признаются в том отчетном периоде, когда эти оценки были пересмотрены и во всех последующих периодах, затронутых указанными изменениями.

Информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности, представлена в следующих примечаниях:

- Примечание 15 – запасы;
- Примечание 18 – инвестиции;
- Примечание 27 – условные активы и обязательства.

### **Оценка справедливой стоимости**

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

При необходимости проведения сложных расчетов для целей оценки справедливой стоимости, Группа привлекает независимых специалистов по оценке. Основные допущения, используемые в оценке, согласовываются с руководством Группы.

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

- Уровень 1: котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы и обязательства на активных рынках.
- Уровень 2: исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, которые являются наблюдаемыми либо непосредственно (т. е. такие как цены) либо косвенно (т. е. определенные на основе цен).
- Уровень 3: исходные данные для активов и обязательств, которые не основаны на наблюдаемых рыночных данных (ненаблюдаемые исходные данные).

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

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

Дальнейшая информация о допущениях, сделанных при оценке справедливой стоимости, содержится в Примечании 24 – справедливая стоимость и управление рисками.

## **5 Основные положения учетной политики**

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

### **(а) Принципы консолидации**

#### **(i) Сделки по объединению бизнеса**

Сделки по объединению бизнеса учитываются методом приобретения по состоянию на дату приобретения, а именно на дату перехода контроля к Группе.

Группа оценивает гудвил на дату приобретения следующим образом:

- справедливая стоимость переданного возмещения; плюс
- сумма признанной неконтролирующей доли в приобретаемом предприятии; плюс
- справедливая стоимость уже имеющейся доли в капитале приобретенного предприятия, если сделка по объединению бизнеса осуществлялась поэтапно; минус
- нетто-величина признанных сумм (как правило, справедливая стоимость) идентифицируемых приобретенных активов за вычетом принятых обязательств.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается доход от выгодного приобретения.

В состав переданного возмещения не включаются суммы, относящиеся к урегулированию существующих ранее отношений. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Понесенные Группой в результате операции по объединению бизнеса затраты по сделкам, отличные от затрат, связанных с выпуском долговых или долевых ценных бумаг, относятся на расходы по мере их возникновения.

Любое условное возмещение признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если условное возмещение классифицируется как часть капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

#### **(ii) Неконтролирующие доли**

Неконтролирующая доля оценивается как пропорциональная часть идентифицируемых чистых активов приобретаемого предприятия на дату приобретения.

Изменения доли Группы в дочернем предприятии, не приводящее к потере контроля, учитываются как сделки с капиталом.

**(iii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Группа контролирует дочернее предприятие, когда Группа подвержена рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций или имеет права на получение такого дохода, и имеет возможность использовать свои полномочия в отношении данного предприятия с целью оказания влияния на величину этого дохода. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе. Убытки, приходящиеся на неконтролирующую долю в дочернем предприятии, в полном объеме относятся на счет неконтролирующих долей, даже если это приводит к возникновению дебетового сальдо («дефицита») на этом счете.

**(iv) Потеря контроля**

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

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

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

**(b) Выручка**

**(i) Выручка от реализации объектов недвижимости**

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

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

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

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

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

**(ii) Услуги**

Выручка по договорам на оказание услуг признается пропорционально стадии завершенности работ по договору по состоянию на отчетную дату. Стадия завершенности оценивается на основе обзоров (инспектирования) выполненных объемов работ.

**(c) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов и расходов Группы входят:

- процентный доход;
- процентный расход;
- эффект от дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности;
- нетто-величина прибыли или убытка от выбытия финансовых активов, имеющих в наличии для продажи;
- затраты по займам, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству и производству актива, отвечающего определенным требованиям (или «квалифицируемого актива»)

Процентный доход и расход признаются методом эффективной ставки процента. Дивидендный доход признается в составе прибыли или убытка на дату, когда у Группы появляется право на получение выплаты.

**(d) Вознаграждения работникам**

**(i) Краткосрочные вознаграждения**

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

**(e) Налог на прибыль**

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

**(i) Текущий налог**

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

**(ii) Отложенный налог**

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не оказывающей влияния ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние, ассоциированные предприятия и совместную деятельность, в той мере, в которой Группа способна контролировать сроки восстановления этих временных разниц и существует вероятность, что эти временные разницы не будут восстановлены в обозримом будущем;
- и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвила.

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

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

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

Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются в том случае, если имеется юридически закрепленное право проводить зачет текущих налоговых активов против

текущих налоговых обязательств и эти активы и обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация налоговых активов этих предприятий будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

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

**(f) Запасы**

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

Запасы учитываются по наименьшей из двух величин – фактической себестоимости или чистой стоимости возможной продажи. Чистая стоимость возможной продажи – это предполагаемая цена продажи запасов в обычных условиях делового оборота за вычетом расчетных затрат на завершение работ и реализацию.

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

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством, включая затраты, связанные с привлечением заемных средств. В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду и прочие затраты отражаются в составе прибыли или убытка за период.

Группа может заключать с органами местной власти договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Указанные договоры инвестирования могут требовать от Группы:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, школ, детских садов и т.д.;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций, систем водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодорог;
- строительства определенных объектов общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей, не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочных мест;
- заключения с местными органами власти договоров на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство было приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные, затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Операционный цикл строительного проекта может превышать 12 месяцев. Запасы включаются в состав оборотных активов даже, если в течение 12 месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

**(g) Нематериальные активы**

**(i) Расходы на приобретение прав аренды земли**

Расходы, связанные с поиском земельных участков для их последующей застройки, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их возникновения.

Расходы на приобретение прав аренды земли (далее «инвестиционные права»), необходимых для начала строительства, учитываются в составе нематериальных активов в том случае, если строительство осуществимо с технической точки зрения и экономически обосновано, а также при наличии у Группы возможности привлечения достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы на заключение договора аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство, предназначенное для продажи. Стоимость прав аренды земли не амортизируется, поскольку данные затраты будут отнесены на себестоимость реализованной недвижимости, построенной на соответствующих земельных участках.

Права аренды земли, полученные по инвестиционным договорам, по которым Группа должна предоставить инвесторам жилую и нежилую недвижимость, отражаются в составе

нематериальных активов по справедливой стоимости соответствующей недвижимости. Обязательства перед инвесторами по передаче жилой и нежилой недвижимости отражаются в составе авансов полученных в сумме равной справедливой стоимости полученных прав аренды земли.

**(ii) *Последующие затраты***

Последующие затраты капитализируются в стоимости конкретного актива только в том случае, если они увеличивают будущие экономические выгоды, заключенные в данном активе. Все прочие затраты признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(h) *Финансовые инструменты***

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

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

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

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

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

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

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, если этот инструмент классифицирован как удерживаемый для торговли или определены в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже, исходя из их справедливой



стоимости в соответствии с задокументированной стратегией управления рисками или инвестиционной стратегией. Затраты, непосредственно относящиеся к сделке, признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка за период.

#### ***Займы и дебиторская задолженность***

К категории займов и дебиторской задолженности относятся некотируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или определенных платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от их обесценения.

В категорию займов и дебиторской задолженности были включены финансовые активы следующих классов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. Примечание 16) и денежные средства и их эквиваленты (см. Примечание 19).

#### ***Денежные средства и их эквиваленты***

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

#### ***Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи***

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой производные финансовые активы, которые были определены в указанную категорию, или которые не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий финансовых активов. При первоначальном признании такие активы оцениваются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся затрат по сделке. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения, признаются в составе прочего совокупного дохода и представляются в составе капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. В момент прекращения признания инвестиции накопленная в составе капитала сумма прибыли или убытка реклассифицируется в состав прибыли или убытка за период. Некотируемые долевые инструменты, справедливую стоимость которых надежно определить невозможно, отражаются по себестоимости.

К активам, имеющимся в наличии для продажи, отнесены займы выданные, которые Группа планирует рефинансировать в ближайшем будущем (см. Примечание 18). Поскольку операции по предоставлению займов являются одним из основных видов деятельности, доходы, расходы и денежные потоки, связанные с данной деятельностью, классифицируются Группой в составе операционной деятельности.

#### **(ii) *Непроизводные финансовые обязательства - оценка***

Группа классифицирует производные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся затрат

по сделке. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы, обязательства по финансовой аренде и торговая и прочая кредиторская задолженность. (см. Приложения 26,22).

**(iii) Уставный капитал**

**Обыкновенные акции**

Обыкновенные акции классифицируются как капитал. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с выпуском обыкновенных акций и опционов на акции, отражаются с учетом налогового эффекта как вычет из величины капитала.

**Выкуп, выбытие и повторное размещение уставного капитала (собственных акций)**

В случае выкупа акций, признанных в качестве капитала, сумма выплаченного возмещения, включая все непосредственно относящиеся к покупке затраты, за вычетом налогового эффекта вычитается из величины капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции, выкупленные у акционеров, и представляются в составе резерва собственных акций. Сумма, вырученная в результате последующей продажи или повторного размещения собственных выкупленных акций, признается как прирост капитала, а прибыль или убыток, возникающие в результате данной операции, представляются в составе добавочного капитала.

**(i) Обесценение**

**(i) Непроизводные финансовые активы**

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

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

- неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой не рассматривались бы,
- признаки будущего банкротства должника или эмитента,
- негативные изменения платежного статуса заемщиков или эмитентов в Группе,
- экономические условия, которые коррелируют с дефолтами,
- исчезновение активного рынка для какой-либо ценной бумаги, или

- наблюдаемые данные, указывающие на поддающееся оценке снижение ожидаемых денежных потоков от группы финансовых активов.

*Финансовые активы, оцениваемые по амортизируемой стоимости*

Признаки, свидетельствующие об обесценении таких активов, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и совместно, на уровне группы активов. Все активы, являющиеся значительными по отдельности, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Те активы, в отношении которых не было выявлено обесценение на уровне отдельного актива, совместно оцениваются на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не было идентифицировано. Не являющиеся значительными по отдельности активы оцениваются на предмет обесценения совместно посредством объединения активов со сходными характеристиками риска.

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

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

*Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*

Убытки от обесценения финансовых активов, отнесенных в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются посредством реклассификации в состав прибыли или убытка за период суммы убытков, накопленных в резерве изменений справедливой стоимости в составе капитала. Сумма накопленного убытка от обесценения, исключенная из капитала и признанная в составе прибыли или убытка, представляет собой разницу между затратами на приобретение актива (за вычетом полученных выплат основной суммы и амортизации) и текущей справедливой стоимостью, за вычетом убытка от обесценения этого финансового актива, ранее признанного в составе прибыли или убытка. Изменения, возникшие в начисленных резервах под обесценение в связи с применением метода эффективной ставки процента, отражаются как элемент процентных доходов. Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной как имеющаяся в наличии для продажи, возрастает и данное увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка за период, то списанная на убыток сумма восстанавливается, при этом восстанавливаемая сумма признается в составе прибыли или убытка за период. Однако любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевого ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочего совокупного дохода.

**(ii) Нефинансовые активы**

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

Для целей проведения проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, которая генерирует приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, в значительной степени независимый от других активов или ЕГДС. При условии выполнения ограничения касательно того, что уровень тестирования не может быть выше уровня операционных сегментов, для целей проверки на предмет обесценения гудвила те ЕГДС, на которые был распределен гудвил, объединяются таким образом, чтобы проверка на предмет обесценения проводилась на самом нижнем уровне, на котором гудвил отслеживается для целей внутренней отчетности. Гудвил, приобретенный в сделке по объединению бизнеса, распределяется на группы ЕГДС, которые, как ожидается, выиграют от эффекта синергии при этом объединении бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют отдельные денежные потоки и ими пользуются более одной ЕГДС. Стоимость корпоративных активов распределяется между ЕГДС на обоснованной и последовательной основе и проверка их на обесценение осуществляется в рамках тестирования той ЕГДС, на которую был распределен соответствующий корпоративный актив.

Возмещаемая стоимость актива или ЕГДС, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу. При расчете ценности использования,

ожидаемые в будущем денежные потоки дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и риски, специфичные для данного актива или ЕГДС.

Убытки от обесценения признаются в случаях, когда балансовая стоимость актива или ЕГДС, к которой этот актив относится, превышает его возмещаемую стоимость.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДС сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвила, распределенного на соответствующую ЕГДС (или группу ЕГДС), а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе этой ЕГДС (группы ЕГДС).

Суммы, списанные на убыток от обесценения гудвила, не восстанавливаются. В отношении прочих активов, на каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если произошли изменения в оценках, использованных при расчете возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

**(j) Резервы**

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

**(i) Обременительные договоры**

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

Как описано выше в примечании 5(f), Группа может заключать договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир может быть безвозмездно передана местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа может заключать соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

В случае если подобные договоры не могут быть непосредственно отнесены к какому-либо проекту Группы и на даты их заключения рассматриваются как обременительные, при заключении договора на завершение строительства Группа начисляет соответствующий резерв в консолидированной финансовой отчетности. Резерв оценивается на основании приведенной стоимости расчетных неизбежных чистых затрат, необходимых для завершения строительства.

**(ii) *Расходы на завершение строительства***

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как парковочные места и т.д., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти. Поскольку строительство объектов такой инфраструктуры является необходимым условием строительства объектов жилой и коммерческой недвижимости, Группа создает резерв на расходы по завершению строительства, начисления по которому включаются в себестоимость строительства объектов недвижимости в момент продажи соответствующей жилой либо коммерческой недвижимости.

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

**(iii) *Прочие резервы***

Прочие резервы признаются, если Группа вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом.

**(k) *Сегментная отчетность***

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. Операционные результаты всех операционных сегментов регулярно анализируются Наблюдательным советом Компании с целью принятия решений о распределении ресурсов между сегментами и оценки их финансовых результатов, в отношении каждого операционного сегмента.

Результаты деятельности сегмента, передаваемые Наблюдательному совету Компании, включают статьи, непосредственно относимые к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи включают в основном общие (корпоративные) активы Группы, отложенные налоговые активы и обязательства, а также обязательства по налогу на прибыль.

**(I) Аренда**

**(i) *Определение наличия в соглашении элемента аренды***

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

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

**(ii) *Арендованные активы***

Если Группа удерживает активы на основании договоров аренды, в соответствии с которыми Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с владением, в отношении данных активов, то такие договоры классифицируются как договоры финансовой аренды. При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к данному активу.

Прочие договоры аренды классифицируются как операционная аренда, и соответствующие арендованные активы не признаются в отчете о финансовом положении Группы.

**(iii) *Арендные платежи***

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период линейным методом на протяжении срока аренды. Сумма полученных стимулов признается как составная часть общих расходов по аренде на протяжении срока аренды.

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

**(iv) *Прочие расходы***

Когда взносы Группы в социальные программы направлены на благо общества в целом, а не ограничиваются выплатами в пользу работников Группы, они признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

## **6 Операционные сегменты**

Группа выделяет два отчетных сегмента, которые являются стратегическими направлениями ее деятельности:

- Сегмент строительства и реализации недвижимости включает в себя деятельность по строительству жилой и коммерческой недвижимости, производство железобетонных изделий, реализацию построенной недвижимости, а также прочие операции с недвижимостью.
- Финансовый сегмент включает в себя деятельность по предоставлению займов физическим и юридическим лицам под залог недвижимости, либо прав требования по договорам долевого участия; покупка и продажа закладных, получение выручки от оказания услуг по сопровождению закладных. Большая часть выручки данного сегмента относится к операциям по продаже займов, выданных Группой.

Прочие виды деятельности включают в себя техническое обслуживание объектов недвижимости, оказание консультационных услуг по подготовке документов для заключения ипотечных сделок и их последующего сопровождения.

Результаты деятельности, активы и обязательства операционного сегмента включают статьи, непосредственно относящиеся к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи в составе активов включают в себя денежные средства, отложенные налоговые активы и дебиторскую задолженность по налогам. Нераспределенные статьи в составе обязательств включают в себя отложенные налоговые обязательства и кредиторскую задолженность по налогам.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа прибыли сегментов до налогообложения, отраженной в бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета, которая представляется для анализа Наблюдательному совету. Для оценки результатов используется показатель прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.



(i) **Информация об отчетных сегментах**

тыс. руб.	Сегмент строительства и реализации недвижимости		Финансовый сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	1-е плг. 2014 г.	1-е плг. 2013 г.	1-е плг 2014.	1-е плг 2013.	1-е плг.2014 г.	1-е плг.2013 г.	1-е плг.2014	1-е плг.2013г
Выручка от продаж	466 053	1 177 162	80 956	53 232	16 063	19 683	563 072	1 250 077
Итого выручка отчетного сегмента	<u>466 053</u>	<u>1 177 162</u>	<u>80 956</u>	<u>53 232</u>	<u>16 063</u>	<u>89 082</u>	<u>563 072</u>	<u>1 250 077</u>
Процентные доходы	12 879	31 236	7 586	78	-	-	20 465	31 314
Процентные расходы	(11 221)	(34 838)	-	-	-	-	(11 221)	(34 838)
Прибыль / (убыток) отчетного сегмента до налогообложения	<u>5 693</u>	<u>83 148</u>	<u>14 801</u>	<u>78</u>	<u>2 277</u>	<u>(25 016)</u>	<u>22 771</u>	<u>58 210</u>

## 7 Выручка

тыс. руб.	<u>30.06.2014 г.</u>	<u>30.06.2013 г.</u>
Выручка от продажи квартир	466 053	1 177 162
Процентный доход по займам выданным	69 603	41 518
Выручка от продажи строительных материалов	-	-
Выручка от обслуживания проданных займов	11 353	11 714
Выручка от оказания строительных услуг	-	-
Прочая выручка	16 063	19 683
	<u><b>563 072</b></u>	<u><b>1 250 077</b></u>

## 8 Административные расходы

	<u>30.06.2014 г.</u>	<u>30.06.2013 г.</u>
	тыс. руб.	тыс. руб.
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ	(63 326)	(61 600)
Налоги, кроме налога на прибыль	(5 779)	(6 262)
Аренда	(7 351)	(6 185)
Материалы	-	-
Консультационные услуги	(9 649)	(10 563)
Амортизация	(1 830)	(1 659)
Ремонты	(1 045)	(1 150)
Пошлины	(2 045)	-
Прочие административные расходы	(2 356)	(6 521)
	<u><b>(93 381)</b></u>	<u><b>(93 940)</b></u>

## 9 Коммерческие расходы

	<u>30.06.2014 г.</u>	<u>30.06.2013 г.</u>
	тыс. руб.	тыс. руб.
Расходы на рекламу	(11 042)	(30 118)
Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ	(4 555)	(8 083)
Прочие расходы	(2 233)	(4 997)
	<u><b>(17 830)</b></u>	<u><b>(43 198)</b></u>

**10 Прочие доходы**

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Доход от восстановления резерва под обесценение авансов выданных	2 006	11 631
Доход от восстановления резерва ТМЦ	32 225	-
Доход от восстановления резерва под обесценение прав аренды земли	-	-
Доход от восстановления списанной ранее дебиторской задолженности	-	-
Штрафы, пени, неустойки	2 376	1 347
Доход от восстановления резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности	-	13 820
Продажа имущества	6 871	19 522
Доход от прощения полученного займа	-	-
Прочие	2 624	21
	<u><b>46 102</b></u>	<u><b>46 341</b></u>

**11 Прочие расходы**

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Расход по созданию резерва под обесценение дебиторской задолженности	(9 761)	-
Продажа прочего имущества	(6 824)	(22 775)
Расход по созданию резерва под обесценение инвестиций	-	-
Штрафы, пени, неустойки	(179)	(6 154)
Прочие	(5 257)	(4 919)
	<u><b>(22 021)</b></u>	<u><b>(33 848)</b></u>

**12 Финансовые доходы и расходы**

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
<b>Финансовые доходы</b>		
Процентный доход по договору займа ГринПарк	6 077	-
Премия по уступке прав требования залладных	7 586	78
Процентный доход по банковским депозитам	6 802	31 236
	<u><b>20 465</b></u>	<u><b>31 314</b></u>
<b>Финансовые расходы</b>		
Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности	-	(11 780)
Расходы по эмиссии ценных бумаг	(5 655)	(16 330)
Процентный расход по облигационному займу	(5 566)	(23 058)
	<u><b>(11 221)</b></u>	<u><b>(51 168)</b></u>

### 13 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20% (в 2014 году – 20%), которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
<b>Текущий налог на прибыль</b>		
Отчетный год	(795)	(5 185)
Корректировка налогооблагаемой прибыли предыдущего периода, признанная в текущем периоде	-	-
	<u>(795)</u>	<u>(5 185)</u>
<b>Отложенный налог на прибыль</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	5 496	(11 810)
	<u>4 701</u>	<u>(16 995)</u>

### 14 Нематериальные активы

тыс. руб.	<u>Права аренды земли</u>
<b>Фактическая Стоимость</b>	
Сальдо на 1 января 2014 г.	679 780
Приобретение	-
Выбытия	-
Сальдо на 30 июня 2014 г.	<u>679 780</u>
<b>Убытки от обесценения</b>	
На 1 января 2014 года	-
На 30 июня 2014 года	-
<b>Чистая балансовая стоимость</b>	
На 1 января 2014 года	679 780
На 30 июня 2014 года	<u>679 780</u>

### 15 Запасы

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Готовая продукция и товары для перепродажи	804 328	1 272 792
Сырье и расходные материалы	-	19
Незавершенное строительство для перепродажи	3 344 766	1 070 346
Резерв под обесценение запасов	(638 239)	(757 397)
	<u>3 510 855</u>	<u>1 585 760</u>

Изменения в сумме резерва под обесценение запасов в течение года составили:

	<u>30.06.14</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Остаток на начало года	(757 397)	(763 950)
Уменьшение за год	119 158	6 553
Остаток на конец года	<u>(638 239)</u>	<u>(757 397)</u>

## 16 Торговая и прочая дебиторская задолженность

	<u>30.06.14</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
<i>Долгосрочная задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	120 950	130 979
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности	(40 301)	
	<u>80 649</u>	<u>130 979</u>
<i>Краткосрочная задолженность</i>		
Торговая дебиторская задолженность	206 866	591 602
Прочая дебиторская задолженность	258 287	18 240
Прочие налоги к возмещению	79 007	53 452
Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности	-	(9 884)
	<u>544 160</u>	<u>652 202</u>
	<b><u>624 809</u></b>	<b><u>783 181</u></b>

## 17 Авансы выданные

Группа учитывает авансы выданные контрагентам, которые также включают предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования, представляющие собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами, а также взносы по договорам долевого участия, в которых Группа выступает в роли дольщика. Ниже представлена информация в отношении авансов выданных Группой:

	<u>30.06.14</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам	247 964	1 186 225
Авансы, выданные и активы, переданные по договорам инвестирования	337 852	716 610
Резерв под обесценение авансов выданных	(15 162)	(46 462)
	<b><u>570 655</u></b>	<b><u>1 856 373</u></b>

Изменения в сумме резерва под обесценение авансов выданных в течение года составили:

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Остаток на начало года	13500	56 585
Увеличение за год	1 662	-
Восстановление резерва	-	(10 123)
Реклассификация из торговой и прочей дебиторской задолженности в авансы выданные		
Остаток на конец года	<b><u>15 162</u></b>	<b><u>46 462</u></b>

## 18 Инвестиции

	<u>30.06.2014 г.</u> тыс. руб.	<u>30.06.2013 г.</u> тыс. руб.
Депозиты	-	17 470
Необеспеченные займы выданные	-	-
Инвестиции, имеющиеся в наличие для продажи,	1 449 788	747 504

оцениваемые по справедливой стоимости

<b>1 449 788</b>	<b>764 974</b>
------------------	----------------

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, оцениваемые по справедливой стоимости, представляют собой займы, выданные физическим и юридическим лицам для финансирования покупки жилой недвижимости, коммерческой недвижимости, либо финансирования участия в долевом строительстве. Группа не намерена удерживать выданные займы в течение всего срока действия договоров займа. В связи с этим, как правило, в течение 1 года с момента выдачи займа Группа старается рефинансировать указанную задолженность путем ее продажи банкам-партнерам, либо Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования.

Все выданные займы, классифицированные в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, оцениваемых по справедливой стоимости, обеспечены залогом соответствующей недвижимости, либо правом требования недвижимости по договорам долевого участия. Как правило, рыночная стоимость предмета залога по договору займа превышает сумму выданного займа.

Средняя ставка по займам выданным, классифицированным в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, по состоянию на 30 июня 2014 г. составила 12.19% Средний срок в 2013 и 2014 гг. составил 15 лет.

## 19 Денежные средства и их эквиваленты

	<b>30.06.14 г.</b> <b>тыс. руб.</b>	<b>30.06.013 г.</b> <b>тыс. руб.</b>
Наличные денежные средства	-	-
Остатки на банковских счетах	107 131	162 676
Банковские депозиты	60 041	1 169 998
	<b>167 172</b>	<b>1 332 674</b>

Краткосрочные банковские депозиты были классифицированы как эквиваленты денежных средств, поскольку их сроки погашения не превышали трех месяцев с даты размещения.

## 20 Капитал и резервы

### (а) Уставный и добавочный капитал

	<b>Обыкновенные</b> <b>акции</b> <b>30.06.14 г.</b>	<b>Обыкновенные</b> <b>акции</b> <b>30.06.2013 г.</b>
<i>Количество акций, если не указано иное</i>		
Объявленные акции	2 517 159	2 517 159
Номинальная стоимость одной акции	1 тыс. руб.	1 тыс. руб.
Выпущено на начало года	2 517 159	2 517 159
Выпущено на конец года, полностью оплачено	<b>2 517 159</b>	<b>2 517 159</b>

Владельцы обыкновенных акций имеют право на получение объявленных дивидендов и право одного голоса на акцию при принятии решений на общих собраниях акционеров Компании.

С момента создания Компании держателем 100% обыкновенных акций являлось Министерство промышленности и природных ресурсов Челябинской области.

Добавочный капитал Компании был сформирован в 2008 году путем внесения денежных средств единственным акционером Компании.

## 21 Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости.

	30.06.14 г. тыс. руб.	2013 г. тыс. руб.
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Необеспеченные банковские кредиты	2 811 176	2 500 000
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Необеспеченные банковские кредиты	87 177	85 611
Прочие необеспеченные займы	-	-
	<b>2 898 353</b>	<b>2 585 611</b>

### (a) Условия погашения долга и график платежей по кредитам и займам

Условия и сроки платежей по непогашенным займам были следующими:

<b>Договор №96-01/У-064 от 05.12.2011 получен 27.02.2013</b>	%	Эффек-	Срок погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
	ставка по договору	тивная % ставка			
Валюта	10%	10%	2013-2016	2 500 000	<b>2 585 611</b>
Руб.					
<b>Кредитный договор №76423 от 22.04.14 получен 29.04.2014</b>	%	Эффек-	Срок погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
	ставка по договору	тивная % ставка			
Валюта	10,75%		2014-2018	216 403	<b>217 969</b>
Руб.					
<b>Кредитный договор №04-01-2014/КЛ от 12.02.2014 получен 27.03.2014</b>	%	Эффек-	Срок погашения	Номинальная стоимость	Балансовая стоимость
	ставка по договору	тивная % ставка			
Валюта	11,5%		2014-2016	94 772	<b>94 772</b>
Руб.					

## 22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	30.06.14 г. тыс. руб.	30.06.2013 г. тыс. руб.
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	681 256	956 430
Торговая кредиторская задолженность	654 265	192 238
Прочая кредиторская задолженность	338 055	16 730
Расчеты с акционерами	147 138	-
Прочие налоги к уплате	25 036	25 068
	<b>1 845 750</b>	<b>1 190 467</b>

## 23 Резервы

тыс.руб.	Резерв на расходы по завершению строительст ва	Резерв по уплате налогов	Резерв под обеспечен ие гарантийн ых обязательс тв	Резерв по неиспольз ованным отпускам	Итого
<b>На 1 января 2013 года</b>	<b>421 149</b>	<b>124 020</b>	-	-	<b>545 169</b>
Создание резерва в течение периода			-	-	
Использование резерва в течение периода	<b>(56 674)</b>	-	-	-	<b>(56 674)</b>
<b>На 30 июня 2013 года</b>	<b>364 475</b>	<b>124 020</b>	-	-	<b>488 495</b>

<b>На 1 января 2014 года</b>	<b>182 880</b>	<b>124 020</b>	<b>1 316</b>	<b>5 398</b>	<b>313 614</b>
Создание резерва в течение периода					
Использование резерва в течение периода	<b>(26 067)</b>	-	-	-	<b>(26 067)</b>
<b>На 30 июня 2014 года</b>	<b>156 813</b>	<b>124 020</b>	<b>1 316</b>	<b>5 398</b>	<b>287 547</b>

Расчетные расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые Группа понесет при завершении строительства сданных объектов.

## 24 Справедливая стоимость и управление рисками

### (a) Классификация в отчетности и справедливая стоимость

Группа не имеет финансовых активов и обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости, кроме займов выданных физическим лицам для финансирования покупки жилой недвижимости.

По состоянию на 1 января 2014 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, были классифицированы в составе Уровня 2 иерархии справедливой стоимости, поскольку для определения их справедливой стоимости Группа использовала информацию в отношении кредитных ставок по ипотечным кредитам, выдаваемым банками в Челябинской области по состоянию на отчетную дату.

Справедливая стоимость финансовых активов и обязательств была определена на основании дисконтирования денежных потоков по рыночной ставке процента.

### (b) Оценка справедливой стоимости

#### (i) Методы оценки и существенные ненаблюдаемые исходные данные

В приведенной ниже таблице представлены используемые методы оценки справедливой стоимости для уровней 2 и 3 иерархии справедливой стоимости, а также существенные ненаблюдаемые исходные данные.



### Финансовые инструменты, не оцениваемые по справедливой стоимости

Вид финансового инструмента	Метод оценки	Существенные ненаблюдаемые исходные данные	Взаимосвязь между существенными ненаблюдаемыми исходными данными и оценкой справедливой стоимости
Займы, выданные физическим лицам для финансирования покупки жилой недвижимости	Метод дисконтированных денежных потоков	Рыночная ставка по ипотечным кредитам в г. Челябинск: 11,75% - 13,17%	Расчетная справедливая стоимость увеличивается / (уменьшается), если рыночная ставка по ипотечному кредиту будет ниже / (выше)

Вид финансового инструмента	Метод оценки
Дебиторская задолженность и займы выданные	Дисконтированные денежные потоки
Прочие финансовые обязательства*	Дисконтированные денежные потоки

\* Прочие финансовые обязательства включают необеспеченные банковские кредиты, облигационный займ, торговую и прочую кредиторскую задолженность.

### (с) Управление финансовыми рисками

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

- кредитный риск
- риск ликвидности
- рыночный риск
- страновой риск.

В данном примечании представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, о целях Группы, ее политике и процедурах оценки и управления данными рисками, и о подходах Группы к управлению капиталом. Дополнительная информация количественного характера раскрывается по всему тексту данной консолидированной финансовой отчетности.

#### Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль над ее эффективностью несет Наблюдательный совет.

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

**(d) Кредитный риск**

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств. Этот риск связан, в основном, с имеющейся у Группы дебиторской задолженностью покупателей и инвестициями Группы.

**(i) Продажа квартир физическим лицам**

Группа реализует жилую и коммерческую недвижимость преимущественно на территории Челябинской области. Риск существенного падения доходов населения как потенциальных покупателей жилья рассматривается как наиболее значимый. В первом полугодии 2014 года отмечается тенденция к снижению реальных располагаемых денежных доходов населения области (по данным за июнь 2014 г. к июню 2013 г. снижение на 4,4%). Это может привести к уменьшению доходов, полученных Группой от реализации построенного жилья и иной недвижимости. Группа оценивает вероятность возникновения такого риска как маловероятную, поскольку, несмотря на снижение темпа роста цен на покупку недвижимости из-за увеличения предложения на первичном рынке и снижения спроса, нельзя говорить об отрицательной динамике.

Группа не подвергается значительному кредитному риску в связи со сделками по продаже квартир физическим лицам, поскольку такие сделки преимущественно осуществляются на условиях предоплаты.

**(ii) Инвестиции**

Группа подвергается кредитному риску в связи со сделками по предоставлению займов физическим и юридическим лицам. При принятии решения о выдаче займа Группа оценивает кредитоспособность заемщика в соответствии с установленными внутренними процедурами.

Группа старается минимизировать свой кредитный риск, связанный с инвестициями, путем требования обеспечения по выданным займам в форме ипотеки, либо залога прав требования по договорам долевого участия.

Группа оценивает резерв под обесценение инвестиций на основании сроков просрочки по каждому займу и информации в отношении поступления денежных средств от заемщиков, либо продажи займов в следующем периоде.

**(iii) Торговая и прочая дебиторская задолженность**

Подверженность Группы кредитному риску в основном зависит от индивидуальных характеристик каждого покупателя.

Руководство Группы оценивает кредитоспособность покупателя на основании его финансового положения, прошлого опыта и других факторов. Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой расчетную оценку величины возможных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности, связанных с отдельными существенными остатками.

В связи со спецификой деятельности Группа не имеет стабильной клиентской базы, при завершении строительства определенного объекта и его продажи, Группа часто прекращает сотрудничество с покупателями данного объекта.

**(e) Риск ликвидности**

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

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

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

**(f) Рыночный риск**

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

**(i) Валютный риск**

Группа в рамках своей деятельности не осуществляет операций с валютой, поэтому Группа не подвержена валютному риску.

**Процентный риск**

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на кредиты и займы, поскольку изменяют либо их справедливую стоимость (по кредитам и займам с фиксированной ставкой), либо будущие потоки денежных средств (по кредитам и займам с плавающей ставкой). Руководство Группы не придерживается каких-либо установленных правил при определении соотношения между кредитами и займами по фиксированным и плавающим ставкам. Вместе с тем на момент привлечения новых кредитов и займов руководство на основании своего суждения принимает решение о том, какая ставка – фиксированная или плавающая – будет наиболее выгодна для Группы на весь расчетный период до срока погашения задолженности.

Предполагаемые действия Группы на случай отрицательного влияния изменения валютного курса и процентных ставок на деятельность Группы: корректировка программ финансирования и инвестиций, оптимизация финансовых потоков в соответствии с новыми условиями.

**(g) Управление капиталом**

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

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

В течение 2011 и 2014 гг. изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

**(h) Страновые риски**

Страновые риски - это риски, связанные с политической и экономической ситуации в стране (странах) и регионе, в которых эмитент зарегистрирован в качестве налогоплательщика.

В годовом исчислении в июне экономический рост замедлился до 0,6% против 1,3% в мае.

На снижение динамики экономического роста повлияло в том числе и снижение темпов роста обрабатывающих производств, розничной торговли и существенное сокращение чистых налогов, в результате спада динамики экспорта нефти и замедления роста экспортных поставок газа, прежде всего в сторону Украины.

По мнению Группы, вероятность наступления страновых рисков невелика. Это связано, прежде всего, с продолжением курса макроэкономической стабилизации. Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе, оценивается в среднесрочном периоде, как стабильная.

## **25 Обязательства**

**(a) Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство**

В 2014 году Группа заключила договора долевого участия на строительство жилья и договора инвестирования на строительство нежилых помещений в микрорайоне «Парковый» г. Челябинск и «Белый Хутор» пос. Западный, Сосновский район Челябинской области. Контрагенты по указанным договорам (физические и юридические лица) еще не выплатили установленных сумм в полном объеме. Соответственно, у Группы имеются договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла.

По состоянию на 30 июня 2014 года общая сумма обязательств по данным договорам составила около 678 968 тыс. руб. (на 30 июня 2013 года – 1 089 797 тыс. руб). Данные обязательства включают затраты на строительство квартир, нежилых помещений, объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

## **26 Операционная аренда**

В 2014 году Группа арендовала офисные помещения в г. Челябинске по договорам операционной аренды.

Договор аренды офисных помещений, как правило, заключается первоначально на срок до одного года с правом его последующего продления. Величина арендных платежей регулярно пересматривается с целью приведения ее в соответствие с рыночными ценами.

В 1 полугодии 2014 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 7 351 тыс. руб. (в 1 полугодии 2013 года – 6 185 тыс. руб.).

## **27 Условные активы и обязательства**

### **(а) Страхование**

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на стадии становления и многие формы страхования, распространенные в других странах мира, пока не доступны в России. Группа не имеет полной страховой защиты в отношении своих производственных сооружений, убытков, вызванных остановками производства, или возникших обязательств перед третьими сторонами в связи с ущербом, нанесенном объектам недвижимости или окружающей среде в результате аварий или деятельности Группы. До тех пор, пока Группа не будет иметь полноценного страхового покрытия, существует риск того, что утрата или повреждение определенных активов может оказать существенное негативное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

### **(b) Судебные разбирательства**

В течение года Группа участвовала в ряде судебных разбирательств (как в качестве истца, так и в качестве ответчика), инициированных в процессе ее обычной хозяйственной деятельности. По мнению руководства, у Группы отсутствуют судебные разбирательства, которые могли бы оказать существенное негативное влияние на результаты операционной деятельности, финансовое положение либо денежные потоки Группы и которые не отражены в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности Группы или раскрыты в пояснениях к ней.

### **(с) Налоговые риски**

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, которые временами являются противоречивыми, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами.

Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет, однако при определенных обстоятельствах этот срок может быть увеличен. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

Данные обстоятельства могут привести к тому, что налоговые риски в Российской Федерации будут гораздо выше, чем в других странах. Руководство Группы, исходя из своего понимания применимого российского налогового законодательства, официальных разъяснений и судебных решений, считает, что налоговые обязательства отражены в адекватной сумме. Тем не менее, трактовка этих положений соответствующими органами может быть иной и, в случае если они смогут доказать правомерность своей позиции, это может оказать значительное влияние на настоящую консолидированную МСФО финансовую отчетность.

**(d) Гарантии по выполненным работам**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до пяти лет с момента реализации соответствующего объекта. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной МСФО финансовой отчетности Группа не отразила оценочных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

**28 Сделки между связанными сторонами**

**(a) Операции со старшим руководящим персоналом**

**(i) Вознаграждение старшего руководящего персонала**

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

	30.06.2014 г. тыс. руб.	30.06.2013 г. тыс. руб.
Заработная плата и премии	9 802	9 473
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	2 093	1 730
	<b>11 895</b>	<b>10 169</b>

—  
— —  
— —  
— —

**29 Значительные дочерние предприятия**

			Право собственности / право голосования	
			2013 г.	30.06.14 г.
Сфера деятельности	Страна регистрации			
ООО «СМУ-12»	Генеральный подрядчик	Россия	96,67%	96,67%
ООО «АН ЮУ КЖСИ»	Агентство недвижимости	Россия	100%	100%
ООО «УК ЮУ КЖСИ»	Управляющая компания	Россия	99,99%	99,99%
ООО «БУК»	Бухгалтерский учет	Россия	99,99%	99,99%

**(a) Неконсолидируемые структурированные предприятия**

Группа является учредителем двух неконсолидируемых структурированных предприятий: Фонд Содействия Ипотечному Жилищному Кредитованию (Фонд СИЖК) и Фонд социальной поддержки дольщиков и заемщиков (Фонд СПДЗ).

Источники формирования имущества Фонда СИЖК и Фонда СПДЗ – регулярные и единовременные поступления от учредителя и других участников, а также другие незапрещенные законом поступления.

Согласно действующего законодательства отчет о прибылях и убытках не является обязательной формой отчетности для некоммерческих организаций.

### **30 События после отчетной даты**

Третий купонный период с 25.02.2014 по 26.08.2014. Размер процентов, подлежащего выплате по облигациям по третьему купону – 124 650 тыс.руб.

В первом полугодии 2014 г. в Группе была проведена выездная налоговая проверка и по решению налогового органа были доначислены суммы налогов, штрафов и пени на общую сумму 2 989 тыс. руб. Решение о привлечении к ответственности датировано 09 июля 2014 г. По мнению Группы данное событие не является корректирующим, поэтому сумму резерва по уплате налогов в размере 124 020 тыс. руб. следует восстановить во втором полугодии 2014 г.

### **31 База для оценки**

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена по методу учета по первоначальной (исторической) стоимости, за исключением инвестиций, классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи, которые отражены по справедливой стоимости.