

ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

**Консолидированная финансовая
отчетность**

**за год, закончившийся
31 декабря 2012 года,
и аудиторское заключение**

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	9



Закрытое акционерное общество «КПМГ»
Пресненская наб., 10
Москва, Россия 123317

Телефон
Факс
Internet

+7 (495) 937 4477
+7 (495) 937 4400/99
www.kpmg.ru

Аудиторское заключение

Руководству ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ЗАО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») (и его дочерних компаний (далее – «Группа»)), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2012 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях собственного капитала и движении денежных средств за 2012 год, а также примечаний, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

Ответственность руководства аудируемого лица за консолидированную финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность данной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и за внутренний контроль, который руководство считает необходимым для составления консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Ответственность аудиторов

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы провели аудит в соответствии с российскими федеральными стандартами аудиторской деятельности и Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют соблюдения этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в консолидированной финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор процедур зависит от профессионального суждения аудитора, включая оценку рисков существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки этих рисков аудитор рассматривает систему внутреннего контроля за составлением и достоверностью консолидированной финансовой отчетности, чтобы разработать аудиторские процедуры, соответствующие обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности внутреннего контроля. Аудит также включает оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности бухгалтерских оценок, сделанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Аудируемое лицо: ЗАО «Группа Компаний «Пионер»

Зарегистрировано в Едином государственном реестре Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по городу Москве за № 5077746855049 31 мая 2007 года. Свидетельство серии 77 № 009264525.

123022, города Москва, улица Красная пресня, дом 24.

Независимый аудитор: ЗАО «КПМГ», компания, зарегистрированная в соответствии с законодательством Российской Федерации и являющаяся частью группы KPMG Europe LLP; член сети независимых фирм КПМГ, входящих в ассоциацию KPMG International Cooperative ("KPMG International"), зарегистрированную по законодательству Швейцарии.

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой. Свидетельство от 25 мая 1992 года № 011.585.

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам № 39 по городу Москве за № 1027700125628 13 августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 005721432.

Член Некоммерческого партнерства «Аудиторская Палата России». Основной регистрационный номер записи в государственном реестре аудиторов и аудиторских организаций 10301000804.

Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими для выражения нашего мнения о достоверности данной консолидированной финансовой отчетности.

Мнение

По нашему мнению, консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2012 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2012 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Фонарева С.Б.

Директор (доверенность от 1 октября 2010 года № 53/10)

ЗАО «КПМГ»

31 июля 2013 года

Москва, Российская Федерация



ЗАО «Группа Компаний «Пионер»
 Консолидированный отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2012 года

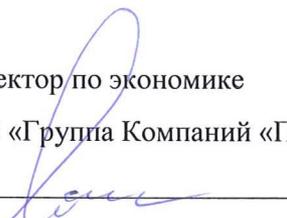
тыс. руб.	Пояснение	2012	2011
Выручка	5	6 392 026	5 130 264
Себестоимость продаж		(4 565 650)	(4 037 559)
Валовая прибыль		1 826 376	1 092 705
Прочие доходы	6	152 543	24 616
Коммерческие расходы		(192 008)	(104 366)
Административные расходы	9	(404 952)	(392 089)
Прочие расходы	7	(75 445)	(240 194)
Результаты операционной деятельности		1 306 514	380 672
Финансовые доходы	10	72 544	47 538
Финансовые расходы	10	(421 694)	(213 274)
Прибыль до налогообложения		957 364	214 936
Расход) по налогу на прибыль	11	(240 095)	(100 387)
Прибыль за отчетный год и общая совокупная прибыль, причитающаяся собственникам Компании		717 269	114 549

Консолидированная финансовая отчетность была утверждена Руководством ЗАО «Группа Компаний «Пионер» 31 июля 2013 года и от имени руководства ее подписали:

Генеральный директор
 ЗАО «Группа Компаний «Пионер»



Директор по экономике
 ЗАО «Группа Компаний «Пионер»


 Соловьева Е.Н.

Показатели консолидированного отчета о совокупном доходе следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	Пояснение	31 декабря 2012	31 декабря 2011
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	12	89 435	66 009
Нематериальные активы	13	1 457 447	1 198 271
Прочие инвестиции	14	301 185	56 633
Отложенные налоговые активы	15	210 322	88 305
Итого внеоборотных активов		2 058 389	1 409 218
Оборотные активы			
Запасы	16	8 962 189	4 073 247
Прочие инвестиции	14	63 885	16 183
Торговая и прочая дебиторская задолженность	17	416 011	125 055
Дебиторская задолженность по налогу на прибыль		24 669	-
Денежные средства и их эквиваленты	18	1 210 304	433 061
Итого оборотных активов		10 677 058	4 647 546
Всего активов		12 735 447	6 056 764
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Собственный капитал			
Акционерный капитал	19	1 000	1 000
Нераспределенная прибыль		133 428	(583 841)
Итого собственного капитала		134 428	(582 841)
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	2 215 859	789 061
Обязательство по вознаграждениям работникам		24 457	6 000
Доля меньшинства в Обществах с ограниченной ответственностью		9 936	-
Отложенные налоговые обязательства	15	232 118	23 125
Итого долгосрочных обязательств		2 482 370	818 186
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	20	467 917	793 357
Торговая и прочая кредиторская задолженность	22	8 374 996	4 738 742
Резервы	21	1 148 651	281 373
Обязательства по текущему налогу на прибыль		127 085	7 947
Итого краткосрочных обязательств		10 118 649	5 821 419
Итого обязательств		12 601 019	6 639 605
Всего собственного капитала и обязательств		12 735 447	6 056 764

Показатели консолидированного отчета о финансовом положении следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ЗАО «Группа Компаний «Пионер»
*Консолидированный отчет об изменениях собственного капитала за год,
закончившийся 31 декабря 2012 года*

тыс. руб.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании		Всего собственного капитала
	Акционерный капитал	Нераспределенная прибыль	
Остаток на 1 января 2011 года	1 000	(698 390)	(697 390)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	114 549	114 549
Остаток на 31 декабря 2011 года	1 000	(583 841)	(582 841)
Прибыль и общий совокупный доход за отчетный год	-	717 269	717 269
Остаток на 31 декабря 2012 года	1 000	133 428	134 428

Показатели консолидированного отчета об изменениях собственного капитала следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 49, которые являются неотъемлемой частью данной консолидированной финансовой отчетности.

тыс. руб.	2012	2011
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Прибыль до налогообложения	957 364	214 936
Корректировки:		
Амортизация	10 392	17 291
Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств	1 367	(272)
Финансовые доходы	(72 544)	(47 538)
Финансовые расходы	421 694	213 274
Потоки денежных средств от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала и резервов	1 318 273	397 691
(Увеличение) / уменьшение запасов	(3 690 671)	468 496
Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности	(290 956)	(36 534)
Увеличение обязательств по вознаграждениям работникам	18 457	6 000
Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности, за исключением кредиторской задолженности за приобретение нематериальных активов	3 675 958	150 691
Увеличение резервов	867 278	90 815
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов	1 898 339	1 077 159
Налог на прибыль уплаченный	(58 650)	(39 712)
Проценты уплаченные	(335 759)	(175 862)
Чистый поток денежных средств от операционной деятельности	1 503 930	861 585
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Поступления от продажи основных средств	2 076	6 255
Проценты полученные	47 944	14 026
Приобретение объектов основных средств	(37 261)	(50 136)
Приобретение нематериальных активов	(1 497 151)	(144 197)
Займы выданные	(314 950)	(17 962)
Чистый поток денежных средств использованных в инвестиционной деятельности	(1 799 342)	(192 014)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ		
Привлечение заемных средств	1 672 097	1 312 452
Возврат заемных средств	(598 138)	(1 616 849)
Платежи по обязательствам финансовой аренды	(1 304)	(2 661)
Чистый поток денежных средств от/(использованных в) финансовой деятельности	1 072 655	(307 058)
Нетто увеличение денежных средств и их эквивалентов	777 243	362 513
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного года	433 061	70 548
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного года	1 210 304	433 061

Показатели консолидированного отчета о движении денежных средств следует рассматривать в совокупности с пояснениями на страницах 9 - 49, которые являются неотъемлемой частью консолидированной финансовой отчетности

1 Общие положения

(a) Организационная структура и деятельность

ЗАО «Группа Компаний «Пионер» (далее – «Компания») и ее дочерние предприятия (далее совместно именуемые «Группа») зарегистрированы в Российской Федерации и реализуют проекты по строительству жилой и коммерческой недвижимости и их последующей продаже. Деятельность Группы ведется преимущественно в Москве и Санкт-Петербурге.

Компания была учреждена в 2007 году и зарегистрирована по адресу: город Москва, улица Красная Пресня, 24.

Акционерами группы выступают юридические лица:

- ООО «Колизей» (50% владения)
- ООО «УК «Элемент» (50% владения)

Конечными бенефициарами Группы являются физические лица, которые правомочны управлять деятельностью Группы по своему собственному усмотрению и в своих собственных интересах. Операции со связанными сторонами раскрыты в пояснении 26.

(b) Условия осуществления хозяйственной деятельности

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, бизнес Группы подвержен влиянию экономики Российской Федерации, которой присущи некоторые характеристики развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная системы продолжают развиваться, что сопряжено с риском неоднозначности толкования различных требований и норм законодательства, которые к тому же часто изменяются, 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 представленных Руководством Группы.

2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности

(a) Заявление о соответствии МСФО

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с требованиями Международных стандартов финансовой отчетности («МСФО»).

(b) База для определения стоимости

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе исторической (первоначальной) стоимости.

(с) Функциональная валюта и валюта представления отчетности

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

(d) Допущение о непрерывности деятельности

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе принципа непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств в ходе нормальной деятельности.

(e) 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 постоянно 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 консолидированной финансовой отчетности, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 5 – признание выручки.
- Пояснение 15 - отложенные налоговые активы.
- Пояснение 22 – резервы по налоговым обязательствам.
- Пояснение 23 – оценочные резервы в отношении торговой дебиторской задолженности и займов выданных.
- Пояснение 25 – условные обязательства.

Информация о допущениях и расчетных оценках в отношении неопределенностей, с которыми сопряжен значительный риск того, что в следующем отчетном году потребуются существенно изменить отраженные в консолидированной финансовой отчетности показатели, представлена в следующих пояснениях:

- Пояснение 21 – резерв на завершение строительства.
- Пояснение 25 – условные обязательства.

3 Основные положения учетной политики

Положения учетной политики, описанные ниже, применялись последовательно во всех отчетных периодах, представленных в настоящей консолидированной финансовой отчетности, и были применены последовательно предприятиями Группы.

(а) Принципы консолидации

(i) Сделки по объединению бизнеса

Сделки по объединению бизнеса отражаются по методу приобретения на дату сделки, которая также является датой передачи Группе контроля.

Под контролем понимается правомочность устанавливать финансовую и операционную политику предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группа принимает в расчет потенциальные права голосования, если они могут быть исполнены в текущий момент времени.

Стоимость приобретения оценивается как сумма переданного вознаграждения, оцененного по справедливой стоимости на дату приобретения. Для каждой сделки по объединению бизнеса приобретающая сторона оценивает неконтролирующую долю участия в приобретаемом предприятии либо по справедливой стоимости, либо по пропорциональной доле в идентифицируемых чистых активах приобретаемого предприятия. Затраты, понесенные в связи с приобретением, включаются в состав административных расходов.

Гудвил изначально оценивается по первоначальной стоимости, определяемой как превышение суммы переданного вознаграждения и признанной неконтролирующей доли участия над суммой чистых идентифицируемых активов, приобретенных Группой, и принятых ею обязательств. Если данное вознаграждение меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенного дочернего предприятия, разница признается в составе прибыли или убытка. Впоследствии гудвил оценивается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения.

(ii) Дочерние предприятия

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. 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.

(iii) Предприятия специального назначения

Группа создала несколько предприятий специального назначения (далее по тексту – «ПСН») для целей реализации машиномест, а также выполнения функций колл-центра. В этих предприятиях Группа не имеет никаких – прямых или опосредованных - долей. Если, исходя из оценки сущности взаимоотношений какого-либо ПСН с Группой, а также связанных с этим ПСН рисков и вознаграждений Группа решает, что она контролирует ПСН, то это ПСН консолидируется. Контролируемые Группой ПСН были созданы на условиях, которые строго ограничивают полномочия руководства ПСН по принятию решений, вследствие чего Группа получает большинство выгод, связанных с деятельностью и чистыми активами ПСН, при этом подвергаясь большинству рисков, свойственных деятельности соответствующих ПСН, и сохраняя основную часть остаточного риска или риска, присущего собственнику, в отношении этих ПСН или их активов.

(iv) Сделки по объединению бизнеса между предприятиями под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем того же лица, который контролирует Группу, учитываются как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности сравнительных периодов, или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересматриваются. Приобретенные активы и обязательства признаются по их прежней балансовой стоимости, отраженной в консолидированной финансовой отчетности контролирующего лица Группы. Компоненты собственного капитала приобретенных предприятий складываются с соответствующими компонентами собственного капитала Группы за исключением того, что акционерный капитал приобретенных предприятий признается как часть эмиссионного дохода. Любые суммы денежных средств, уплаченных в сделке по приобретению, отражаются непосредственно в составе собственного капитала.

(v) Утрата контроля

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

(vi) Операции, исключаемые (элиминируемые) при консолидации

При подготовке консолидированной финансовой отчетности подлежат взаимному исключению операции и сальдо расчетов между членами Группы, а также любые суммы нерезализованной прибыли или расходов, возникающих по операциям между ними. Нерезализованные убытки элиминируются в том же порядке, что и нерезализованная прибыль, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

(vii) Неконтролируемая доля участия

Уставы некоторых дочерних предприятий, зарегистрированных в форме обществ с ограниченной ответственностью, предусматривают, что в случае выхода одного из участников стоимость его доли должна быть оплачена. В следствие этого неконтролируемая доля участия в таких дочерних предприятиях признается в составе прочей кредиторской задолженности. В случае отрицательных чистых активов в дочерних предприятиях актив и доход по неконтролируемой доле участия не признаются.

(b) Иностранная валюта

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующие функциональные валюты предприятий Группы по обменным курсам на даты совершения этих операций. Монетарные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте на отчетную дату, пересчитываются в функциональную валюту по обменному курсу, действующему на эту отчетную дату. Положительная или отрицательная курсовая разница по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью соответствующей статьи в функциональной валюте на начало отчетного периода, рассчитанной по эффективной ставке процента с учетом платежей в отчетном периоде, и амортизированной стоимостью этой статьи

в иностранной валюте, пересчитанной по обменному курсу на конец данного отчетного периода.

Курсовые разницы, возникающие при пересчете, признаются в составе прибыли или убытка за период.

(с) Финансовые инструменты

(i) *Непроизводные финансовые активы*

К непроизводным финансовым активам относятся прочие инвестиции (займы выданные), торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любая доля участия в переданном финансовом активе, возникшая или оставшаяся у Группы признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Группа имеет непроизводные финансовые активы следующих категорий: займы и дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты.

▪ ***Займы и дебиторская задолженность***

К категории займов и дебиторской задолженности относятся не котируемые на активном рынке финансовые активы, предусматривающие получение фиксированных или поддающихся определению платежей. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. 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.

▪ ***Денежные средства и эквиваленты денежных средств***

К денежным средствам и их эквивалентам относятся денежные средства в кассе, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше.

(ii) *Непроизводные финансовые обязательства*

Непроизводные финансовые обязательства включают кредиты и займы, долговые ценные бумаги выпущенные и кредиторскую задолженность по торговым и иным операциям.

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг осуществляется на дату их эмиссии. Все прочие финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются 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 исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

(d) Акционерный капитал

Обыкновенные акции

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

(e) Основные средства

(i) Признание и оценка

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

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка.

Когда объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

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

(ii) Последующие затраты

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

(iii) Амортизация

Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его остаточной стоимости. Значительные компоненты актива рассматриваются по отдельности, и если срок полезного использования компонента отличается от срока, определенного для остальной части этого актива, то такой компонент амортизируется отдельно.

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

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

- здания 40 лет
- транспортные средства 3-5 лет
- прочие основные средства 3-5 лет

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

(f) Нематериальные активы

(i) Инвестиционные права

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 инвестиционных прав, 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 достаточных средств для завершения строительства. Стоимость инвестиционных прав включает расходы по заключению договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Инвестиционные права, при первоначальном приобретении признаются в качестве нематериальных активов и до начала активного строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав списывается в состав запасов как незавершенное строительство.

(ii) Прочие нематериальные активы

Прочие нематериальные активы, приобретенные Группой и имеющие конечный срок полезного использования, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных сумм амортизации и убытков от обесценения.

(iii) 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, включая таковые в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвила, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

(iv) Амортизация

Амортизационные отчисления рассчитываются на основе фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива. Применительно к нематериальным активам, отличным от гудвила, амортизация начисляется с момента готовности этих активов к использованию и признается в составе прибыли или убытка за период линейным способом на протяжении соответствующих сроков их полезного использования, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в соответствующих активах. Ожидаемые сроки полезного использования нематериальных активов в отчетном и сравнительном периодах были следующими:

- торговые знаки 10-20 лет

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

(g) Арендованные активы

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, 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 активам подобного класса.

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

(h) Запасы

Запасы включают объекты незавершенного строительства, по которым Группа выступает в качестве заказчика и (или) застройщика, средства, инвестированные в сырье и материалы, готовую продукцию.

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости приобретения или возможной цене их реализации. Возможная цена реализации представляет собой предполагаемую цену продажи в обычных условиях ведения деятельности, уменьшенную на предполагаемые расходы по завершению работ и реализации.

Стоимость объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основании понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты включают прямые расходы и общие затраты, которые распределяются на готовые площади следующим образом:

- стоимость машиномест определяется как цена их возможной реализации, уменьшенная на среднюю маржу по проекту;

- оставшая стоимость строительства, определяемая как стоимость объекта недвижимости, уменьшенная на определенную выше стоимость машиномест, распределяется на готовые отдельные квартиры и коммерческие помещения пропорционально их площади.

В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного девелопмента, то чистые расходы на аренду отражаются в прибылях и убытках.

Договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов, заключенные Группой, могут требовать:

- безвозмездной передачи местным органам власти определенных объектов недвижимости по завершении их строительства, например, части площадей в квартирах и коммерческих помещениях, школ, детских садов и т. д., а также внутреннюю отделку данных помещений;
- строительства определенных объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог;
- снос строений, находящихся на территории земельного участка, а также переселение жителей данных строений в новые готовые квартиры.

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

Стоимость запасов, кроме объектов средств инвестированных в строительство объектов недвижимости и незавершенного строительства предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты, понесенные на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния.

Операционный цикл строительного проекта может превышать двенадцать месяцев, потому запасы по проектам включаются в состав оборотных активов, даже если в течение двенадцати месяцев после отчетной даты их реализация не предполагается.

(i) Обесценение

(i) *Непроизводные финансовые активы*

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, негативные изменения состояния платежей заемщиков или эмитентов в составе Группы.

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов и дебиторской задолженности, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и на уровне портфеля. Все такие активы, величина каждого из которых, взятого в отдельности, является значительной, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. В том случае, если выясняется, что проверенные по отдельности значительные статьи займов и дебиторской задолженности, не являются обесценившимися, то их затем объединяют в портфель для проверки на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не идентифицировано. Статьи займов и дебиторской задолженности, величина которых не является по отдельности значительной, оцениваются на предмет обесценения в совокупности путем объединения в портфель тех займов и статей дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, которые имеют сходные характеристики риска.

При оценке фактов, свидетельствующих об обесценении, Группа анализирует исторические данные в отношении степени вероятности дефолта, сроков возмещения и сумм понесенных убытков, скорректированные с учетом суждений руководства в отношении текущих экономических и кредитных условий, в результате которых фактические убытки, возможно, окажутся больше или меньше тех, которых можно было бы ожидать исходя из исторических тенденций.

(ii) Нефинансовые активы

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов. Для нематериальных активов, имеющих неограниченные сроки полезного использования или еще не готовых к эксплуатации, возмещаемая величина определяется на каждую годовую отчетную дату. Убыток от обесценения признается в том случае, если балансовая стоимость актива или его части (единицы), генерирующей потоки денежных средств (далее «ЕГДП»), превышает его расчетную возмещаемую величину.

Возмещаемая величина актива или ЕГДП определяется по наибольшей из двух величин – потребительной стоимости или справедливой стоимости за вычетом расходов по продаже. При определении потребительной стоимости ожидаемые будущие потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, присущих данному активу или ЕГДП. Для целей проверки на предмет обесценения активы, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в минимальную по размеру группу активов, генерирующую приток денежных средств в результате их дальнейшего использования, который не зависит от притока денежных средств, генерируемого другими активами или ЕГДП.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП относятся пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убытки от обесценения прочих активов, признанные в прошлых отчетных периодах, оцениваются на каждую отчетную дату на предмет выявления признаков их уменьшения или подтверждения их наличия. Убыток от обесценения сторнируется в том случае, если произошли изменения в расчетных оценках, использованных при определении возмещаемой величины. Убыток от обесценения сторнируется только таким образом, чтобы балансовая стоимость актива не превышала балансовую стоимость, которая была бы определена (за вычетом амортизации) в том случае, если бы убыток от обесценения признан не был.

(j) Вознаграждения работникам

(i) Социальные налоги

Обязательства Группы по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, ограничиваются социальными налогами, признаются в качестве расходов по вознаграждениям работникам в составе прибыли или убытка за те периоды, в которых работники оказывали соответствующие услуги в рамках трудовых договоров.

(ii) Краткосрочные вознаграждения

При определении величины обязательства в отношении краткосрочных вознаграждений работникам дисконтирование не применяется, соответствующие расходы признаются по мере выполнения работниками своих трудовых обязанностей. В отношении сумм, ожидаемых к выплате в рамках краткосрочного плана выплаты премиальных или участия в прибылях, признается обязательство, если у Группы есть действующее правовое или конструктивное обязательство по выплате соответствующей суммы, возникшего в результате осуществления работником своей трудовой деятельности в прошлом, и величину этого обязательства можно надежно оценить.

(iii) Выплаты на основе акций

Как раскрыто в пояснении 27, у Группы есть выплаты на основе акций, которые были классифицированы как операции, предусматривающие урегулирование денежными средствами. Справедливая стоимость предоставленных долевых инструментов оценивается на дату предоставления прав. Данная стоимость признается в качестве расхода на оплату труда в течение срока до окончательного перехода прав на долевые инструменты, с отражением корреспондирующих сумм в обязательствах по вознаграждениям работникам. В конце каждого отчетного периода, вплоть до даты урегулирования расчетов, признанное обязательство оценивается по справедливой стоимости, а ее изменения признаются в составе прибыли или убытка за период.

(k) Резервы

Резерв признается в том случае, если в результате какого-то события в прошлом у Группы возникло правовое или конструктивное обязательство, величину которого можно надежно оценить, и существует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических выгод для урегулирования данного обязательства. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых потоков денежных средств по доналоговой ставке, которая отражает текущие рыночные оценки влияния изменения стоимости денег с течением времени и рисков, присущих данному обязательству. Суммы, отражающие «высвобождение дисконта», признаются в качестве финансовых расходов.

(i) Гарантийные обязательства

Резерв в отношении предоставленных гарантий признается в момент продажи соответствующих продуктов или услуг. Величина такого резерва рассчитывается исходя из исторических данных, накопленных за прошлые периоды, с применением взвешивания всех возможных исходов по коэффициентам вероятности наступления каждого из них.

(ii) Обременительные договоры

Резерв в отношении обременительных договоров признается в том случае, если выгоды, ожидаемые Группой от его выполнения, являются 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 стоимости ожидаемых затрат, связанных с продолжением выполнения вытекающих из договора обязательств. Прежде чем создавать резерв, Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

(iii) Резерв на расходы по завершению строительства

Как описано выше в пояснении 3(h), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанций и электросетей, систем водоснабжения и канализации, автодорог.

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.

(iv) Резерв по налоговым обязательствам

Группа начисляет резервы по уплате налогов в отношении налоговых рисков, включая пени и штрафы, в случаях, когда налог подлежит уплате в соответствии с требованиями действующего законодательства. Такие резервы формируются и, при необходимости, корректируются за период, в течение которого налоговые органы могут проводить проверку полноты расчетов с бюджетом по налогам. По истечении указанного периода производится высвобождение резерва. Резервы по уплате налогов отражаются в составе расхода по налогу на прибыль или себестоимости реализованной продукции.

(I) Выручка

(i) Выручка от реализации объектов недвижимости

Выручка от реализации объектов недвижимости включает выручку от реализации квартир в жилых домах, коммерческой недвижимости и машиномест, 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. Выручка признается в тот момент, когда существенные риски и выгоды, связанные с правом собственности, переданы покупателю, вероятность получения соответствующего возмещения является высокой, прекращено участие в управлении проданным объектом, величину выручки и соответствующих затрат можно достоверно оценить.

Момент передачи рисков и выгод изменяется в зависимости от конкретных условий договора продажи. В отношении реализации объекта недвижимости передача, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (Госкомиссия), пригодным к эксплуатации на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В случаях, когда

договоры на продажу квартиры заключаются после приемки дома Госкомиссией, выручка от реализации признается на момент признания объекта.

Выручка от реализации недвижимости отражается в ценах, действовавших на дату заключения договоров, которые могут значительно отличаться от цен, действовавших на дату признания выручки.

Выручка по отделке квартир признается на дату завершения работ по отделке квартир отдельно от выручки по реализации объектов недвижимости.

(ii) Услуги по управлению объектами недвижимости

Выручка по управлению объектами недвижимости признается ежемесячно на основе выставленных жильцам счетов на оплату услуг по эксплуатации зданий.

(iii) Услуги оформления

Выручка по договорам на оказание услуг по оформлению права собственности на квартиры признается на дату оформления собственности.

(iv) Прочая выручка от реализации

Арендная плата за аренду объектов, находящихся на земельном участке под застройку и подлежащих сносу, относится к прочим операционным доходам. Доходы уменьшаются на сумму расходов по содержанию таких объектов.

(m) Прочие расходы

(i) Арендные платежи

Платежи по договорам операционной аренды признаются в составе прибыли или убытка за период равномерно на всем протяжении срока действия аренды. Сумма полученных льгот уменьшает общую величину расходов по аренде на протяжении всего срока действия аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды разделяются на две составляющие: финансовый расход и погашение обязательства по аренде. Финансовые расходы распределяются по периодам в течение срока действия аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной. Условные арендные платежи учитываются путем пересмотра суммы минимальных арендных платежей на оставшийся срок аренды в момент подтверждения изменения ее условий.

(ii) Социальные платежи

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.

(n) Финансовые доходы и расходы

В состав финансовых доходов включаются процентные доходы по инвестированным средствам. Процентный доход признается в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения и его сумма рассчитывается с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы.

Затраты, связанные с привлечением заемных средств, которые не имеют непосредственного отношения к приобретению, строительству или производству квалифицируемого актива, признаются в составе прибыли или убытка за период с использованием метода эффективной ставки процента.

Группа использует исключение из МСФО (IAS) 23 «Затраты, связанные с привлечением займов», которое позволяет не распространять требование стандарта на запасы приспособления определенных условий. В связи с этим затраты по займам не включаются в себестоимость строящихся объектов, а списываются по мере их возникновения.

Прибыли и убытки от изменения обменных курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход, в зависимости от того, является ли эта нетто-величина положительной или отрицательной.

(о) **Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Текущий и отложенный налоги на прибыль отражаются 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 собственного капитала или в составе прочей совокупной прибыли.

Текущий налог на прибыль представляет собой сумму налога, подлежащую уплате или получению в отношении налогооблагаемой прибыли или налогового убытка за год, рассчитанных на основе действующих или по существу введенных в действие по состоянию на отчетную дату налоговых ставок, а также все корректировки величины обязательства по уплате налога на прибыль за прошлые годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Отложенный налог отражается методом балансовых обязательств в отношении временных разниц, возникающих между балансовой стоимостью активов и обязательств, определяемой для целей их отражения в консолидированной 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 которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия и совместно контролируемые предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем.

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 законов по состоянию на отчетную дату.

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому 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 их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

Отложенные налоговые активы и обязательства, возникающие вследствие признания выручки в консолидированной финансовой отчетности ранее, чем в налоговом учете, показываются в нетто величине.

В соответствии с требованиями налогового законодательства Российской Федерации предприятие 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 предприятий 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.

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

(р) Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснениям еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2012 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

- Поправки к МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» – «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» содержит новые требования к раскрытию информации в отношении финансовых активов и обязательств, которые взаимозачитываются в отчете о финансовом положении или являются предметом генерального соглашения о взаимозачете или аналогичных соглашений. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых активов. Вторая его часть, касающаяся вопросов классификации и оценки финансовых обязательств, была выпущена в октябре 2010 года. Остальные части данного стандарта ожидаются к выпуску в 2013 году. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления соответствующего Проекта и выхода следующих частей стандарта. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.
- МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт заменяет собой МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.) «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКР-12 «Консолидация предприятия специального назначения». Стандарт МСФО (IFRS) 10 предусматривает применение единой модели контроля, в том числе к предприятиям, которые в настоящее время относятся к сфере действия ПКР-12 «Консолидация – предприятия специального назначения». В рамках

новой трехступенчатой модели контроля считается, что инвестор контролирует объект инвестирования в том случае, если он подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода через свои полномочия, а также имеется связь между полномочиями и доходом. Процедуры консолидации остались теми же, что и в МСФО (IAS) 27 (ред. 2008 г.). В тех случаях, когда переход на МСФО (IFRS) 10 не приводит к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестиций консолидации или не подлежит, никаких корректировок в учете при первоначальном применении этого стандарта не требуется. Когда же переход на МСФО (IFRS) 10 приводит к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестиций консолидации или не подлежит, применение нового стандарта может быть полностью ретроспективным, т.е. может применяться с даты получения или потери контроля, или же, в случае практической неосуществимости такого подхода, ограниченно ретроспективным, т.е. может применяться с начала самого раннего из периодов, в отношении которого такое применение осуществимо, в том числе с начала отчетного периода. Досрочное применение МСФО (IFRS) 10 разрешено при условии, что предприятие также досрочно начнет применение стандартов МСФО (IFRS) 11, МСФО (IFRS) 12, МСФО (IAS) 27 (ред. 2011 г.) и МСФО (IAS) 28 (ред. 2011 г.).

- МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт представляет собой единый источник указаний по оценке справедливой стоимости, который заменяет соответствующие указания, содержащиеся во многих отдельных стандартах МСФО. В нем представлены пересмотренное определение справедливой стоимости, принципиальные подходы к оценке справедливой стоимости и требования в отношении раскрытия информации о справедливой стоимости. Новый стандарт не вводит новых требований к оценке активов и обязательств по справедливой стоимости, и не устраняет некоторые, вызванные практическими соображениями исключения из правил оценки справедливой стоимости, предусмотренные в настоящее время в некоторых стандартах. Данный стандарт применяется перспективно, предусмотрена возможность его досрочного применения. Раскрытие сравнительной информации не требуется в отношении периодов, предшествующих дате первоначального применения этого нового стандарта.
- Поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление статей прочего совокупного дохода». Поправка требует, чтобы предприятие представляло статьи прочего совокупного дохода, которые в будущем могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка, отдельно от тех статей, которые никогда не будут реклассифицированы в состав прибыли или убытка. Кроме того, в соответствии с поправкой изменено название отчета о совокупном доходе на отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Однако допускается использование других названий. Поправка подлежит ретроспективному применению для отчетных периодов, начинающихся 1 июля 2012 года, разрешается досрочное применение.
- Поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» – «Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств» устанавливают, что предприятие на настоящий момент имеет юридически закрепленное право производить взаимозачет, если данное право не зависит от будущих событий, а также является действительным как в ходе обычной деятельности, так и в случае неисполнения обязательств (дефолта), неплатежеспособности или банкротства предприятия и всех его контрагентов. Поправки подлежат ретроспективному применению в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2014 года или позднее.

- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного Проекта «Усовершенствования МСФО», были рассмотрены применительно к каждому затрагиваемому стандарту по отдельности. Все изменения, касающиеся вопросов представления, признания или оценки, вступают в силу не ранее 1 января 2013 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

4 Определение справедливой стоимости

Во многих случаях положения учетной политики Группы и правила раскрытия информации требуют определения справедливой стоимости как финансовых, так и нефинансовых активов и обязательств. Справедливая стоимость определялась для целей оценки и раскрытия информации с использованием указанных ниже методов. Где это применимо, дополнительная информация о допущениях, сделанных в процессе определения справедливой стоимости актива или обязательства, раскрывается в пояснениях, относящихся к данному активу или обязательству.

(a) Долговые ценные бумаги выпущенные

Справедливая стоимость долговых ценных бумаг с отражением ее изменений определяется на основе дисконтирования ожидаемых в будущем потоков денежных средств с использованием рыночной ставки дисконтирования.

(b) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации или в случае приобретения соответствующей задолженности в рамках сделки по объединению бизнеса.

(c) Непроизводные финансовые обязательства

Справедливая стоимость производных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

(d) Обязательство по вознаграждениям работникам

Справедливая стоимость обязательства по вознаграждениям работникам в виде выплат на основе акций определяется справедливой стоимостью соответствующих акций, которая в свою очередь оценивается на основании дисконтированного ожидаемого результата от реализации строительных проектов компаний, акции которых предоставляются, с учетом накопленных субхолдингом убытков. В конце каждого отчетного периода изменение справедливой стоимости обязательства признается в составе прибыли или убытка за период.

5 Выручка

тыс. руб.	2012	2011
Выручка от реализации квартир	5 934 995	4 818 333
Выручка от реализации коммерческой недвижимости	263 721	101 656
Выручка от реализации машиномест	83 862	147 179
Выручка от оказания прочих услуг	109 448	63 096
Итого выручки	6 392 026	5 130 264

Строительство ведется, и соответствующая выручка генерируется в следующих географических регионах.

тыс. руб.	2012	2011
Москва	6 321 624	4 760 743
Санкт-Петербург	70 402	369 521
	6 392 026	5 130 264

6 Прочие доходы

тыс. руб.	2012	2011
Пересмотр величины обязательства перед партнером в строительном проекте	132 765	-
Доходы от использования имущества, подлежащего сносу в рамках девелоперского проекта	19 455	22 562
Доход от выбытия основных средств	-	1 003
Штрафы и санкции взысканные	323	1 006
Доход от списания кредиторской задолженности	-	45
	152 543	24 616

Группа уточнила условия расчета и согласовала размер выплат доли второго партнера в строительном проекте, обязательство перед которым было признано ранее в большем размере на момент признания выручки от реализации объектов недвижимости в данном проекте.

7 Прочие расходы

тыс. руб.	2012	2011
Штрафы уплаченные	(53 082)	(536)
Расходы от обесценения авансов выданных поставщикам	(8 635)	(89 006)
Расходы от обесценения займов выданных	-	(90 149)
Убытки от обесценения запасов	(10 125)	(57 703)
Социальные расходы и благотворительность	-	(2 800)
Прочие операционные расходы	(3 603)	-
	(75 445)	(240 194)

8 Затраты на персонал

тыс. руб.	2012	2011
Оплата труда персонала	171 603	163 960
Премии	21 591	138 648
Социальные налоги	35 908	30 026
	229 102	332 634

9 Административные расходы

тыс. руб.	2012	2011
Затраты на персонал	229 102	332 634
Комиссия за участие в аукционе	25 000	-
Расходы на аренду	22 986	17 954
Амортизация	10 392	16 802
Прочие административные расходы	117 472	24 699
	404 952	392 089

10 Финансовые доходы и расходы

тыс. руб.	2012	2011
Финансовые доходы		
Процентный доход по займам и депозитам	53 683	12 852
Курсовые разницы	17 976	-
Признание 2,7% выданных векселей по справедливой стоимости	-	33 512
Нетто-величина прибыли от выбытия прочих инвестиций	885	1 174
	72 544	47 538
Финансовые расходы		
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам	(330 654)	(138 102)
Высвобождение дисконта по займам полученным	(47 551)	(36 838)
Высвобождение дисконта по 2,7% векселям выданным	(33 512)	(922)
Неконтролирующая доля	(9 927)	-
Курсовые разницы	-	(37 412)
	(421 644)	(213 274)

11 Расход по налогу на прибыль

Применимая налоговая ставка для Группы составляет 20%, которая представляется собой ставку налога на прибыль российских компаний

тыс. руб.	2012	2011
Текущий налог на прибыль		
Отчетный год	(153 119)	(42 658)
Корректировки в отношении предшествующих лет	-	(2 043)
	<u>(153 119)</u>	<u>(44 701)</u>
Отложенный налог на прибыль		
Возникновение и восстановление временных разниц	(86 976)	(55 686)
Общая сумма расхода по налогу на прибыль	<u>(240 095)</u>	<u>(100 387)</u>

Выверка относительно эффективной ставки налога:

	2012		2011	
	тыс. руб.	%	тыс. руб.	%
Прибыль до налогообложения	957 364	100	214 936	100
(Расход) по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(191 473)	20	(42 987)	20
Невычитаемые расходы	(44 740)	5	(22 735)	11
Влияние неотраженных отложенных налоговых активов	(3 882)	-	(34 665)	16
	<u>(240 095)</u>	25	<u>(100 387)</u>	47

12 Основные средства

тыс. руб.	Здания	Незавер- шенное строительство	Транспорт- ные средства	Прочее	Итого
Историческая стоимость					
Остаток на 1 января 2011 года	-	24 008	1 336	31 907	57 251
Поступления	19 855	-	6 273	3 016	29 144
Ввод в эксплуатацию	24 008	(24 008)	-	-	-
Выбытия	-	-	-	(272)	(272)
Остаток на 31 декабря 2011 года	43 863	-	7 609	34 651	86 123
Остаток на 1 января 2012 года	43 863	-	7 609	34 651	86 123
Поступления	23 726	-	10 836	652	35 214
Ввод в эксплуатацию	-	-	-	-	-
Выбытия	-	-	(4 903)	(2 684)	(7 587)
Остаток на 31 декабря 2012 года	67 589	-	13 542	32 619	113 750
Амортизация и убытки от обесценения					
Остаток на 1 января 2011 года	-	-	(267)	(5 829)	(6 096)
Амортизация за отчетный год	-	-	(1 255)	(12 763)	(14 018)
Остаток на 31 декабря 2011 года	-	-	(1 522)	(18 592)	(20 114)
Остаток на 1 января 2012 года	-	-	(1 522)	(18 592)	(20 114)
Амортизация за отчетный год	(1 150)	-	(4 770)	(3 358)	(9 278)
Выбытия	-	-	2 999	2 078	5 077
Остаток на 31 декабря 2012 года	(1 150)	-	(3 293)	(19 872)	(24 315)
Балансовая стоимость					
На 1 января 2011 года	-	24 008	1 069	26 078	51 155
На 31 декабря 2011 года	43 863	-	6 087	16 059	66 009
На 31 декабря 2012 года	66 439	-	10 249	12 747	89 435

(а) Арендованные транспортные средства

Группа арендует транспортные средства на условиях финансовой аренды. Арендованные активы выступают в качестве обеспечения соответствующих обязательств по договорам.

13 Нематериальные активы

тыс. руб.	Торговые знаки	Инвестиционные права	Итого
Фактическая стоимость			
Остаток на 1 января 2011 года	10 248	1 100 366	1 110 614
Поступления	2 279	92 460	94 739
Выбытия	(123)		(123)
Остаток на 31 декабря 2011 года	12 404	1 192 826	1 205 230
Остаток на 1 января 2012 года	12 404	1 192 826	1 205 230
Поступления	-	1 453 116	1 453 116
Реклассификация в категорию незавершенного строительства	-	(1 192 826)	(1 192 826)
Остаток на 31 декабря 2012 года	12 404	1 453 116	1 465 520
Амортизация и убытки от обесценения			
Остаток на 1 января 2011 года	(4 298)	-	(4 298)
Амортизация за год	(2 784)	-	(2 784)
Выбытия	123	-	123
Остаток на 31 декабря 2011 года	(6 959)	-	(6 959)
Остаток на 1 января 2012 года	(6 959)	-	(6 959)
Амортизация за год	(1 114)	-	(1 114)
Остаток на 31 декабря 2012 года	(8 073)	-	(8 073)
Балансовая стоимость			
На 1 января 2011 года	5 950	1 100 366	1 106 316
На 31 декабря 2011 года	5 445	1 192 826	1 198 271
На 31 декабря 2012 года	4 331	1 453 116	1 457 447

(а) Амортизация и убытки от обесценения

Амортизация, начисленная на торговые знаки, отражается в составе административных расходов.

(б) Инвестиционные права

В 2012 году Группа приобрела на аукционах инвестиционные права, представляющие право собственности на земельные участки по адресам город Москва, район Митино 22, и город Санкт-Петербург, Приморский район. Стоимости приобретения составили 562 992 тыс. руб. и 850 250 тыс. руб., соответственно. В 2013 году Группа намеревается получить разрешение, необходимое для последующей застройки данных участков.

В 2012 году Группа также понесла расходы по разработке проектной документации и необходимым согласованиям по строительству на участке по адресу город Санкт-Петербург, Приморский район, и город Москва, район Митино 16 (Пояснение 28), в сумме 22 352 тыс. руб. и 17 522 тыс. руб., соответственно. Данные расходы были учтены в составе инвестиционных прав.

В связи с началом в 2012 году строительства на участке по адресу город Москва, район Митино 30, инвестиционные права в сумме 1 192 826 тыс. руб. были реклассифицированы в состав запасов.

Инвестиционные права балансовой стоимостью 850 250 тыс. руб. являлись объектом залога по банковским кредитам по состоянию на 31 декабря 2012 года (пояснение 20(а)).

14 Прочие инвестиции

тыс. руб.	2012	2011
Внеоборотные		
Займы выданные	301 185	56 634
Оборотные		
Займы выданные	63 885	16 183

По состоянию на 31 декабря 2011 года в состав оборотных инвестиций включены займы, выданные третьим лицам, под 7% со сроком погашения до 31 декабря 2012 года.

В 2012 году Группа выдала новые займы под 6,2-7,5% со сроком погашения до декабря 2014 - мая 2015 года.

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения займов выданных раскрыта в пояснении 23.

15 Отложенные налоговые активы и обязательства

(а) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Запасы	228 659	78 728	-	-	228 659	78 728
Торговая и прочая дебиторская задолженность	16 649	13 199	-	-	16 649	13 199
Кредиты и займы	-	-	(25 824)	(31 530)	(25 824)	(31 530)
Вознаграждения работникам	1 610	4 783	-	-	1 610	4 783
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 938	-	(123 345)	-	(121 407)	-
Резервы	-	-	(121 483)	-	(121 483)	-
Налоговые активы/(обязательства)	248 856	96 710	(270 652)	(31 530)	(21 796)	65 180
Зачет налога	(38 534)	(8 405)	38 534	8 405	-	-
Чистые налоговые	210 322	88 305	(232 118)	(23 125)	(21 796)	65 180

тыс. руб.	Активы		Обязательства		Нетто-величина	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
активы / (обязательства)						

(b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 80 929 тыс. руб. на 31 декабря 2012 года и 77 047 тыс. руб. на 31 декабря 2011 года не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц в связи с низкой вероятностью получения будущей налогооблагаемой прибыли, против которой Группа могла бы использовать эти налоговые выгоды.

(c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на 31 декабря 2012 года отложенное налоговое обязательство в размере 268 279 тыс. руб. в части временных разниц в сумме 1 341 395 тыс. руб., возникших в отношении инвестиции в дочерние предприятия, не было признано в связи с тем, что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

В связи с тем, что предприятия Группы были убыточными по состоянию на 31 декабря 2011 года, отсутствовали отложенные налоговые обязательства в части временных разниц, возникших в отношении инвестиции в дочерние предприятия.

(d) Движение временных разниц в течение года

тыс. руб.	Признано в		
	1 января 2011 года	составе прибыли	31 декабря 2011 года
Запасы	135 359	(56 631)	78 728
Торговая и прочая дебиторская задолженность	49 508	(36 309)	13 199
Кредиты и займы	(34 409)	2 879	(31 530)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(33 418)	33 418	-
Вознаграждения работникам	3 826	957	4 783
	120 866	(55 596)	65 180

тыс. руб.	Признано в		
	1 января 2012 года	составе прибыли	31 декабря 2012 года
Запасы	78 728	149 931	228 659
Торговая и прочая дебиторская задолженность	13 199	3 450	16 649
Кредиты и займы	(31 530)	5 706	(25 824)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	(121 407)	(121 407)
Резервы	-	(121 483)	(121 483)
Вознаграждения работникам	4 783	(3 173)	1 610
	65 180	(86 976)	(21 796)

16 Запасы

тыс. руб.	2012	2011
Сырье и материалы	15 690	29 186
Незавершенное строительство	8 250 834	3 505 468
Готовая продукция и товары для перепродажи	695 665	538 593
	8 962 189	4 073 247

Группа проверила соответствующее остатки незавершенного строительства и готовой продукции на предмет обесценения и произвела списание стоимости соответствующих запасов до их чистой стоимости возможной продажи в случаях, когда она была менее стоимости строительства. Резерв на обесценение составил 67 828 тыс. руб. (в 2011 году: 57 703 тыс. руб.).

Некоторые запасы балансовой стоимостью 2 768 878 тыс. руб. являлись объектом залога по банковским кредитам по состоянию на 31 декабря 2012 года (пояснение 20(а)).

17 Торговая и прочая дебиторская задолженность

тыс. руб.	2012	2011
Торговая дебиторская задолженность	249 466	48 462
Авансы выданные	20 370	26 594
Дебиторская задолженность по налогам	94 664	29 201
Займы, выданные сотрудникам	7 198	251
Прочая дебиторская задолженность	44 313	20 547
	416 011	125 055
Резерв под обесценение	(149 993)	(141 358)

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному рискам, и об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности, раскрыта в пояснении 23.

18 Денежные средства и их эквиваленты

тыс. руб.	2012	2011
Денежные средства в кассе	25	191
Остатки на банковских счетах	487 879	432 870
Краткосрочные депозиты	722 400	-
	1 210 304	433 061

19 Капитал и резервы

(a) Акционерный капитал

<i>Объявленный уставный капитал</i>	2012	2011
Обыкновенные акции по 1000 руб., тыс.шт.	1 000	1 000
Выпущено на конец года, полностью оплачено	1 000	1 000

Обыкновенные акции

Все акции предоставляют равноценные права на остаточные активы Компании.

Держатели обыкновенных акций имеют право на получение дивидендов, а также имеют право голосовать на собраниях Компании исходя из правила «одна акция – один голос».

(b) Дивиденды

Согласно действующему российскому законодательству, резервы Компании, подлежащие распределению, ограничиваются суммой остатка накопленной нераспределенной прибыли, отраженной в обязательной финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

20 Кредиты и займы

В данном пояснении представлена информация об условиях соответствующих соглашений по процентным займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в пояснении 23.

тыс. руб.	2012	2011
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Долгосрочные обеспеченные банковские кредиты	1 619 952	409 416
Долгосрочные займы прочих компаний	592 210	331 073
Долгосрочные долговые ценные бумаги выпущенные	-	45 598
Долгосрочные обязательства финансового лизинга	3 697	2 974
	2 215 859	789 061
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Краткосрочные обеспеченные банковские кредиты	409 709	720 161
Краткосрочные займы прочих компаний	53 440	71 892
Краткосрочные обязательства финансового лизинга	4 768	1 304
	467 917	793 357

В состав долгосрочных долговых ценных бумаг выпущенных входят векселя, выданные третьим лицам по номинальной процентной ставке 2,7% и 7%, подлежащие оплате по предъявлению, но не ранее 15 марта 2017 года. Данные векселя использовались для финансирования строительства объектов Группы.

(a) Условия погашения долга и график платежей

тыс. руб.					2012 г.		2011 г.	
	Вал.	Номиналь- ная ставка %	Эффектив- ная ставка %	Срок платежа	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость	Номиналь- ная стоимость	Балансо- вая стоимость
Обеспеченные банковские кредиты								
ЗАО АКБ «Хованский»	долл	10,20%	10,20%	2012	-	-	249 658	249 658
ОАО «Сбербанк России»	руб	12,25%	12,25%	2014	360 729	360 729	82 195	82 195
ОАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК»	руб	13,00%	13,00%	2014	718 336	718 336	470 000	470 000
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	руб	14,00%	14,00%	2013	263 541	263 541	-	-
ОАО «НОМОС-БАНК»	руб	15,49%	15,49%	2016	-	-	327 724	327 724
ОАО «Банк «Санкт-Петербург»	руб	13,75%	13,75%	2014	552 663	552 663	-	-
ОАО «Сбербанк России»	руб	13,00%	13,00%	2016	134 392	134 392	-	-
Необеспеченные займы прочих компаний	руб	0,1-2%	13,00%	2012-2016	518 627	434 340	532 980	402 965
Необеспеченные займы прочих компаний	руб	7,00%	7,00%	2019	211 310	211 310	-	-
Векселя к уплате	руб	2,70%	14,00%	2017	-	-	78 188	45 598
Обязательства по финансовой аренде	руб	9,00%	9,00%	2012-2013	-	8 465	-	4 278
					2 759 598	2 683 776	1 740 745	1 582 418

По состоянию на 31 декабря 2012 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости общей продаваемой площадью 39 109 квадратных метров в городе Москва, имеющих балансовую стоимость 1 252 251 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2012 года.
- Права аренды земельных участков, расположенных по адресам город Москва, район Тушино и район Текстильщики, город Санкт-Петербург, район Хошимина, на которых ведется строительство объектов Группы.
- Земельный участок по адресу город Москва, район Митино, имеющий балансовую стоимость 1 516 627 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2012 года, отраженный в составе незавершенного строительства.
- Земельный участок в городе Санкт-Петербург, Приморский район, имеющий балансовую стоимость 850 250 тыс. руб., отраженный в составе инвестиционных прав.
- Поручительства конечных бенефициаров Группы по обязательствам дочерних компаний ООО «Арт-Строй», ООО ИДК «МК», ЗАО «ИК «Гринекс».
- Внутригрупповые векселя ООО «Центр Ипотечных кредитов», выданных ЗАО «ГК «Пионер» и ООО «Современные инвестиционные проекты» общей номинальной стоимостью 663 579 тыс. руб. и сроком платежа по предъявлению, но не ранее 15 марта 2017 года.
- Денежные эквиваленты в размере 19 000 тыс. руб.
- 100% доли в дочерних компаниях ООО «Арт-Строй», ООО ИДК «МК», ЗАО «ИК «Гринекс», ООО «Центр Ипотечных кредитов», ООО «АН Пионер».
- Права требования на объекты жилой и нежилой недвижимости продаваемой площадью 4 605 квадратных метров по адресам город Москва, район Тушино и район Текстильщики, которые по состоянию на 31 декабря 2012 года были проданы и по которым была признана выручка. Группа подала документы на оформление снятия залога, и в 2013 году залог был снят.

(b) Обязательства по финансовой аренде

Имеют не существенную долю в долговом портфеле Группы, носят административный характер и не связаны с реализацией девелоперских проектов.

21 Резервы

тыс. руб.	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Резерв на расходы по завершению строительства	1 103 151	281 373
Резерв по административным штрафам	45 500	-
	<u>1 148 651</u>	<u>281 373</u>

Величина резерва на расходы по завершению строительства представляют собой оценку будущих расходов, которые предположительно Группа понесет при строительстве объектов инфраструктуры и других объектов социально-бытовой сферы, таких как строительство сетей, школ, детских садов и т.п., которые Группа обязана построить по условиям инвестиционных

договоров на строительство жилых домов с муниципальными органами власти, строительство которых завершено.

Данные оценки во многом зависят от действующих правил и норм городской застройки, изменения в которых могут повлечь за собой изменение условий инвестиционных договоров, заключенных с Группой, и изменение цен на строительные материалы и рабочую силу.

В соответствии с условиям заключенного инвестиционного договора на строительство объектов жилой и нежилой недвижимости по адресу город Москва, район Текстильщики предусмотрена передача в собственность Российской Федерации 11 186 квадратных метров жилой и нежилой недвижимости, а также 86 машиномест. Также Группа обязалась переселить жителей, проживающих в существующих объектах на территории земельного участка, в счет части доли Российской Федерации, что оценивается Группой в 3 153 квадратных метров. По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа понесла большую часть расходов по переселению, расходы в сумме 65 720 тыс. руб. планируется понести в 2013 году, что было включено в резерв на расходы по завершению строительства.

В связи с получением платежей по договорам участия в долевом строительстве до их регистрации Группой были начислены возможные обязательства по уплате административных штрафов в сумме 45 500 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2012 года.

тыс. руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по административным штрафам	Итого
Остаток на 1 января 2011 года	190 558	-	190 558
Начислено	281 373	-	281 373
Использовано	(190 558)	-	(190 558)
Остаток на 31 декабря 2011 года	281 373	-	281 373
Остаток на 1 января 2012 года	281 373	-	281 373
Начислено	1 103 151	45 500	1 148 651
Использовано	(281 373)	-	(281 373)
Остаток на 31 декабря 2012 года	1 103 151	45 500	1 148 651

22 Торговая и прочая кредиторская задолженность

тыс. руб.	2012	2011
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	7 692 182	3 679 517
Кредиторская задолженность поставщикам	562 507	684 122
Кредиторская задолженность в связи с приобретением инвестиционных прав	28 515	200 993
Задолженность перед персоналом	19 503	118 410
Прочие налоги к уплате	65 059	55 700
Прочая кредиторская задолженность	7 230	-
	8 374 996	4 738 742

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении торговой и прочей кредиторской задолженности раскрыта в пояснении 23.

23 Финансовые инструменты и управление рисками

(a) Обзор основных подходов

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

В данном пояснении представлена информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, политике Группы и процедурах ее оценки и управления данными рисками и о подходах к управлению капиталом. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

Основные принципы управления рисками

Общую ответственность за создание системы управления рисками Группы и контроль за ее эффективностью несет Руководство Группы.

Политика Группы по управлению рисками проводится с целью выявления и анализа рисков, связанных с деятельностью Группы, установления допустимых предельных значений риска и соответствующих механизмов контроля, а также для мониторинга рисков и соблюдения установленных ограничений. Политика и системы управления рисками регулярно анализируются на предмет необходимости внесения изменений в связи с изменениями рыночных условий и деятельности Группы. Группа устанавливает стандарты и процедуры обучения и управления с целью создания упорядоченной и действенной системы контроля, в которой все работники понимают свою роль и обязанности.

(b) 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 с выданными займами.

(i) Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность в основном включает задолженность покупателей за объекты недвижимости.

Группа минимизирует кредитный риск в связи по сделкам по продаже квартир физическим лицам, осуществляя их преимущественно на условиях предоплаты или предоставляя рассрочку платежа в основном посредством банковской ипотеки.

(ii) Займы выданные

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

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой займы предоставляются только генеральному подрядчику и субподрядчикам, которые оказывают услуги Группе и проходят индивидуальную проверку на предмет платежеспособности.

Также Группа предоставляет займы участникам долевого строительства на финансирование приобретения объектов недвижимости.

Группа не требует обеспечения в отношении таких займов.

(iii) Гарантии

Политика Группы предусматривает предоставление финансовых гарантий только дочерним предприятиям.

(iv) Подверженность кредитному риску

Балансовая стоимость финансовых активов отражает максимальную величину, в отношении которой Группа подвержена кредитному риску. Максимальный уровень кредитного риска по состоянию на отчетную дату составлял:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2012	2011
Займы выданные	365 070	72 817
Торговая дебиторская задолженность	249 466	48 462
Прочая дебиторская задолженность	51 511	20 798
Денежные средства и их эквиваленты	1 210 304	433 061
	1 876 351	575 138

Торговая и прочая дебиторская задолженность, займы выданные

тыс. руб.	Общая балансовая стоимость		Общая балансовая стоимость	
	2012	Обесценение 2012	2011	Обесценение 2011
Непросроченная	666 047	-	142 077	-
Просроченная на 31-120 дней	-	-	4 000	(4 000)
Просроченная на 121-365 дней	8 635	(8 635)	86 149	(86 149)
Просроченная более чем на год	141 358	(141 358)	51 209	(51 209)
	816 040	(149 993)	283 435	(141 358)

В течение отчетного года движение в резерве под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных было следующим:

тыс. руб.	2012	2011
Сальдо на 1 января	141 358	51 209
Прирост за отчетный год	8 635	90 149
Остаток на конец года	149 993	141 358

Все дебиторы Группы находятся на территории Российской Федерации.

Максимальный уровень кредитного риска применительно к торговой дебиторской задолженности по группам покупателей был по состоянию на отчетную дату следующим:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2012	2011
Физические лица	246 060	47 398
Юридические лица	3 406	1 064
	249 466	48 462

(v) Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2012 года Группа имела денежные средства и эквиваленты денежных средств в размере 1 210 304 тыс. руб. (в 2011 году: 433 061 тыс. руб.). Денежные средства и эквиваленты денежных средств размещены в партнерских банках и финансовых институтах, кредитный рейтинг которых соответствуют уровню от ВВ- до ВВВ по оценкам кредитного агентства Fitch.

(с) Риск ликвидности

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём 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 напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском недостатка ликвидности в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Руководством Группы, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

Группа планирует погасить финансовые обязательства за счет средств полученных от продажи квартир физическим лицам.

31 декабря 2012 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору					Свыше 5 лет
			0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные банковские кредиты	2 029 661	2 408 905	34 098	633 353	1 741 454	-	-
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	645 650	818 898	20 567	64 392	444 288	72 348	217 303
Торговая и прочая кредиторская задолженность	687 712	687 712	524 212	128 278	10 765	24 457	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	8 465	8 465	-	4 768	3 697	-	-
	3 371 488	3 923 980	578 877	830 791	2 200 204	96 805	217 303

31 декабря 2011 года тыс. руб.	Балансовая стоимость	Потоки денежных средств по договору					Свыше 5 лет
			0-2 мес.	2-12 мес.	от 1 до 2 лет	от 2 до 5 лет	
Непроизводные финансовые обязательства							
Обеспеченные банковские кредиты	1 129 577	1 505 019	24 718	830 101	144 174	506 026	-
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	402 965	535 942	1 449	61 184	43 861	429 448	-
Векселя к уплате	45 598	78 188	-	-	-	-	78 188
Торговая и прочая кредиторская задолженность	1 003 525	1 003 525	751 935	214 373	37 217	-	-
Обязательства по договорам финансовой аренды	4 278	4 780	64	3 295	1 421	-	-
	2 585 943	3 127 454	778 166	1 108 953	226 673	935 474	78 188

(d) Рыночный риск

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности изменение обменных курсов иностранных валют и процентных ставок, 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 не подвержена валютному риску в 2012 году.

В 2011 году Группа подвергалась валютному риску, осуществляя привлечение банковского кредита в долларах США. Номинальная стоимость данного финансового инструмента составляла 249 679 тыс. руб. Кредит был погашен в 2012 году.

(ii) Риск изменения процентных ставок

Изменения в процентных ставках преимущественно оказывают влияние на привлеченные кредиты и займы, изменяя либо их справедливую стоимость (долговые обязательства с фиксированной ставкой процента), либо будущие потоки денежных средств по ним (долговые обязательства с переменной ставкой процента). Руководство Группы не имеет формализованной политики в части того, в каком соотношении должны распределяться процентные риски Группы между займами с фиксированной и переменной ставками процента. Однако при привлечении новых кредитов или займов вопрос о том, какая ставка процента – фиксированная или переменная – будет более выгодной для Группы на протяжении ожидаемого периода до наступления срока погашения, Руководство решает на основе собственных профессиональных суждений.

На отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

тыс. руб.	Балансовая стоимость	
	2012	2011
Инструменты с фиксированной ставкой процента		
Финансовые активы	432 469	72 817
Финансовые обязательства	(2 751 175)	(1 582 418)
	(2 318 706)	(1 509 601)

Анализ чувствительности финансовых инструментов с фиксированной ставкой процента к изменениям справедливой стоимости

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются составе прибыли или убытка за период. Соответственно, изменение процентных ставок по состоянию на отчетную дату не повлияло бы на показатели прибыли и убытка.

(e) Справедливая и балансовая стоимость

По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Порядок определения справедливой стоимости раскрывается в пояснении 4.

(f) Управление капиталом

Руководство Группы проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем, особенно уделяя внимание соотношению чистой задолженности к результатам операционной деятельности.

тыс. руб.	2012	2011
Краткосрочные кредиты и займы	467 917	793 357
Долгосрочные кредиты и займы	2 283 258	789 061
Итого кредиты и займы	2 751 175	1 582 418
За вычетом денежных средств на расчетных счетах	(1 210 304)	(433 061)
Чистый долг	1 540 871	1 149 357
Результаты операционной деятельности	1 306 514	380 672
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам, а также высвобождение дисконта по займам полученным и векселям выданным	(382 447)	(175 862)
Чистый долг/результаты операционной деятельности	1,18	3,02
Расходы на выплату процентов по кредитам и займам/итого кредиты и займы	13,90%	11,11%

24 Операционная аренда

Группа арендует офисные помещения по договорам операционной аренды. Все договоры, заключенные Группой, являются краткосрочными и не содержат обременительных условий.

Сумма арендных платежей

тыс. руб.	2012	2011
Менее года	22 986	17 954

25 Условные активы и обязательства

(а) Страхование

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

Группа не осуществляет страхования профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ, а также на случай обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), которые могут возникнуть в отношении построенных зданий в период с даты признания выручки до даты регистрации права собственности покупателем.

До тех пор пока Группа не будет иметь адекватного страхового покрытия, существует риск того что утрата или повреждение некоторых активов может оказать существенное отрицательное влияние на деятельность и финансовое положение Группы.

(b) Судебные разбирательства

У Группы отсутствуют судебные иски, результат которых мог бы существенно повлиять на финансовое положение и финансовый результат Группы.

(с) Условные налоговые обязательства

Налоговая система

Налоговая система Российской Федерации продолжает развиваться и характеризуется частыми изменениями законодательных норм официальных разъяснений и судебных решений, временами нечетко изложенных и противоречивых, 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 увеличиваться. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства, стремясь выявить случаи получения необоснованных налоговых выгод.

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 финансовую отчетность.

Убытки по договорам долевого участия

По ряду проектов на ранних стадиях Группа заключала договоры долевого участия в отношении недвижимости, предусматривающие существенные скидки, что связано с потребностью финансирования проекта до момента получения разрешения на строительство и открытия кредитного финансирования. Группа уменьшала налог на прибыль на величину убытков по таким договорам, что может быть оспорено налоговыми органами. В связи с этим Группе могут быть доначислены налоговые обязательства ориентировочно в размере 91 млн. руб. Руководство не отразило резерв по данным обязательствам в настоящей консолидированной финансовой отчетности, поскольку оценивает вероятность оттока

денежных средств для их погашения как возможную, но не высокую.

(d) Гарантийные обязательства

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение пяти лет с момента реализации соответствующего объекта, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав объекта. Гарантийный срок для технологического и инженерного оборудования составляет три года. С учетом данных за прошлые периоды о предъявленных гарантийных требованиях, сумма которых была незначительной, в настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не отразила условных обязательств по гарантиям на выполненные работы.

26 Сделки между связанными сторонами

(a) Операции, совершаемые с руководящими сотрудниками и членами их семей

(i) Вознаграждения руководящим сотрудникам

Вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году, составили следующие суммы:

тыс. руб.	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Заработная плата	(27 706)	(22 159)
Премии (см. также Пояснение 27(b))	(19 906)	(138 648)
Социальные налоги	<u>(4 088)</u>	<u>(1 582)</u>
	<u>(51 700)</u>	<u>(162 389)</u>

(ii) Прочие операции

Займы в размере 9 250 тыс. руб., предоставленные директорам, отражены в составе «прочих инвестиций». Займы выданы сроком до января 2014 и мая 2015 под 7,5% и 6,2% соответственно.

(b) Операции с участием прочих связанных сторон

Операции со связанными сторонами носят единичный характер, все расчеты по операциям со связанными сторонами подлежат урегулированию денежными средствами в течение двенадцати месяцев после отчетной даты. Вся задолженность является необеспеченной.

Информация об операциях Группы со связанными сторонами представлена в следующих таблицах.

(i) **Расходы**

тыс. руб.	Сумма сделки	Сумма сделки	Остаток по расчетам	Остаток по расчетам
	2012	2011	2012	2011
Полученные услуги:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	1 881	62 347	(3 090)	(6 312)
Убытки от обесценения дебиторской задолженности от поставщиков				
Предприятия, подконтрольные акционерам	4 205	53 665	-	-
	6 086	116 012	(3 090)	(6 312)

(ii) **Займы**

тыс. руб.	Сумма займа	Сумма займа	Остаток по расчетам	Остаток по расчетам
	2012	2011	2012	2011
Займы выданные:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	11 580	-	11 580	-
Займы полученные:				
Предприятия, подконтрольные акционерам	(14 677)	(13 764)	(14 677)	(13 764)
	(3 097)	(13 764)	(3 097)	(13 764)

В 2012 году Группа предоставила займ в размере 11 580 тыс. руб. под 7% годовых, подлежащий погашению в 2014 году.

В 2011 году предприятия, подконтрольные акционерам, предоставили займ под 7% годовых, подлежащий погашению в 2013 году. Сумма данного займа по состоянию на 31 декабря 2012 года составила 14 677 тыс. руб. (в 2011 году: 13 764 тыс. руб.).

(c) **Политика ценообразования**

Рыночные цены не обязательно берутся за основу при установлении цен в сделках между связанными сторонами.

27 Значительные дочерние предприятия

Организация	Страна регистрации	Косвенная доля участия	
		2012	2011
Управляющие компании – субхолдинговые предприятия (а)			
ООО «Пионерстрой Инвест»	Россия	99%	99%
ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) (b)	Россия	80%	80%
Прочие дочерние предприятия			
ООО «СК «Пионер»	Россия	99%	99%
ООО «Пионер-Инвест» (Москва)	Россия	99%	99%
ООО «АРТ-Строй»	Россия	99%	99%
ООО «ИДК «МК»	Россия	99%	99%
ЗАО «ИК «Гринекс»	Россия	99%	99%
ООО «ТОП-Металл»	Россия	80%	80%
ООО «Пионер»	Россия	80%	80%
ООО «АН «Пионер» (Санкт-Петербург)	Россия	80%	80%
ООО «Центр Ипотечных кредитов»	Россия	80%	80%

- (а) В связи с тем, что управляющая компании ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) – субхолдинговое предприятие – имела отрицательные чистые активы по состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2011 года, то неконтролируемая доля участия в консолидированной финансовой отчетности не признавалась.

По состоянию на 31 декабря 2012 года чистые активы ООО «Пионерстрой Инвест» были положительными, и неконтролируемая доля участия была признана в размере 9 936 тыс. руб. и отражена в составе финансовых расходов.

- (b) В феврале 2011 года акционером, владеющим 7% долей в управляющей компании направления Санкт-Петербург ООО «Пионер-Инвест» и являющимся одним из руководящих сотрудников Группы, дополнительно выкуплена доля в размере 13% по номинальной стоимости в размере 1,3 тыс. руб. Таким образом неконтролируемая доля участия в ООО «Пионер-Инвест» (Санкт-Петербург) составила 20%. Заключенное соглашение предусматривает пятилетнее ограничение на продажу или иное отчуждение приобретенной доли, а также обязательство по продаже данной доли Группе по той же номинальной стоимости в случае прекращения трудовых отношений в течение следующих пяти лет с момента заключения соглашения.

На дату выкупа субхолдинг ООО «Пионер-Инвест» и подконтрольные ему предприятия Группы имела отрицательные чистые активы. Однако, в рамках данного субхолдинга реализуется строительный проект, срок окончания которого 2015-2016 годы. С учетом указанных условий руководство Группы оценило справедливую стоимость 13% доли в ООО «Пионер-Инвест» в 2012 году в размере 80 млн. руб. (в 2011 году: 30 млн. рублей) и отразило разницу между справедливой стоимостью и стоимостью приобретения, относящуюся к работе руководящего сотрудника в отчетном периоде составе расходов на премии в размере 18 457 тыс. руб. (в 2011 году: 6 000 тыс. руб.). Рост справедливой

стоимости доли связан с началом нового проекта по адресу город Санкт-Петербург, Приморский район, под который в 2012 году Группа приобрела земельный участок. Соответствующая сумма вознаграждения признается на протяжении требуемого периода работы, а именно пяти лет.

28 События после отчетной даты

- (i) В феврале 2013 года Группа начала процесс выпуска неконвертируемых облигаций ЗАО ГК Пионер на предъявителя серии 01 в количестве 2 миллионов штук общей номинальной стоимостью 2 млрд. руб. со сроком погашения в 1 092 день с начала размещения с возможностью досрочного погашения по требованию владельцев и по усмотрению эмитента. В апреле 2013 данный выпуск был зарегистрирован.
- (ii) Компания подала документы на регистрацию договора аренды земельного участка под капитальное строительство с Департаментом городского имущества города Москвы по адресу город Москва, Митино 16. Решение о предоставлении данного участка в аренду Группе было принято Градостроительно-земельной комиссией города Москва в мае 2012 года. Площадь земельного участка 14 380 кв.м., годовая арендная плата 46 561 тыс. руб.
- (iii) В 2013 году в рамках подготовки к приобретению прав на земельный участок в городе Москва для последующей застройки были заключены предварительные договоры по приобретению акций нескольких юридических лиц, частично арендующих данный участок. Завершение приобретения прав на весь земельный участок планируется в 2013 году. Сумма сделки будет существенной и предполагает привлечение дополнительного внешнего финансирования.
- (iv) В Санкт-Петербурге в рамках перспективного развития территории рассматривается участок, граничащий с участком Группы по адресу город Санкт-Петербург, Приморский проспект, отраженный в составе инвестиционных прав. В 2013 году Группой были поданы документы на приватизацию указанного участка и получен отказ, данный отказ обжалован в суде. По состоянию на июль 2013 года дело находится на рассмотрении в арбитражном суде. Отсутствие наличия права собственности указанного участка не препятствует получению разрешения на строительство и началу строительства на участке Группы.