

**ОАО «Группа Компаний ПИК»**

**Консолидированная финансовая отчетность  
за 2013 год и  
аудиторское заключение**

## Содержание


Консолидированный отчет о финансовом положении	3
Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе	4
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	5
Консолидированный отчет о движении денежных средств	6
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	7-56
Аудиторское заключение	57

## Консолидированный отчет о финансовом положении

млн руб.	Прим.	2012	
		2013	(пересчитано)
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	15	9,049	9,076
Нематериальные активы	16	20,069	16,618
Инвестиции, учитываемые методом долевого участия	9	257	140
Прочие инвестиции		7	7
Отложенные налоговые активы	18	887	1,537
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>30,269</b>	<b>27,378</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	19	66,237	70,434
Прочие инвестиции		30	153
Налог на прибыль к возмещению		334	309
Торговая и прочая дебиторская задолженность	20	9,272	11,276
Денежные средства и их эквиваленты		11,089	5,067
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>86,962</b>	<b>87,239</b>
<b>Итого активов</b>		<b>117,231</b>	<b>114,617</b>
<b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Собственный капитал</b>			
Акционерный капитал	21	41,295	30,843
Добавочный капитал		(8,470)	(8,424)
Нераспределенная прибыль		(12,750)	(19,544)
<b>Итого собственного капитала, принадлежащего собственникам</b>		<b>20,075</b>	<b>2,875</b>
Неконтролирующая доля участия		548	470
<b>Итого собственного капитала</b>		<b>20,623</b>	<b>3,345</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	3,631	33,014
Торговая и прочая кредиторская задолженность		2	212
Отложенные налоговые обязательства	18	1,397	1,753
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>5,030</b>	<b>34,979</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	22	25,469	10,197
Торговая и прочая кредиторская задолженность	23	53,198	50,293
Резервы	24	12,695	15,494
Кредиторская задолженность по налогу на прибыль		216	309
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>91,578</b>	<b>76,293</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>96,608</b>	<b>111,272</b>
<b>Итого собственного капитала и обязательств</b>		<b>117,231</b>	<b>114,617</b>

Настоящая консолидированная финансовая отчетность утверждена руководством 22 апреля 2014 года. От имени руководства отчетность подписал:

  
 П.А. Поселенов,  
 Президент

  
 А.М. Родионов,  
 Вице-президент по экономике и  
 финансам-финансовый директор

## Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе

млн руб.	Прим.	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Выручка	6	62,543	66,129
Себестоимость продаж	7	(44,883)	(51,803)
<b>Валовая прибыль</b>		<b><u>17,660</u></b>	<b><u>14,326</u></b>
Чистая прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав	9	105	131
Коммерческие расходы	10	(916)	(750)
Административные расходы	11	(3,334)	(3,229)
Чистый убыток от обесценения	17	(894)	(252)
Чистые прочие расходы	13	(227)	(188)
<b>Результаты операционной деятельности</b>		<b><u>12,394</u></b>	<b><u>10,038</u></b>
Финансовые доходы	12	1,460	437
Финансовые расходы	12	(5,173)	(6,444)
<b>Чистые финансовые расходы</b>		<b><u>(3,713)</u></b>	<b><u>(6,007)</u></b>
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	13	13	-
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b><u>8,694</u></b>	<b><u>4,031</u></b>
Расход по налогу на прибыль	14	(1,246)	(904)
<b>Прибыль и общая совокупная прибыль за год</b>		<b><u><u>7,448</u></u></b>	<b><u><u>3,127</u></u></b>
<i>Причитающиеся:</i>			
Собственникам Компании		6,794	3,162
Владельцам неконтролирующей доли участия		654	(35)
<b>Итого совокупной прибыли за год</b>		<b><u><u>7,448</u></u></b>	<b><u><u>3,127</u></u></b>
Базовая и разводненная прибыль на акцию		<b><u><u>11.55</u></u></b>	<b><u><u>6.41</u></u></b>

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

млн руб.	Собственный капитал, принадлежащий собственникам Компании				Неконтролирующая доля участия	Итого собственного капитала
	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Промежуточный результат		
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2012</b>	<b>30,843</b>	<b>(8,424)</b>	<b>(22,706)</b>	<b>(287)</b>	<b>505</b>	<b>218</b>
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	-	3,162	<b>3,162</b>	(35)	<b>3,127</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2012</b>	<b>30,843</b>	<b>(8,424)</b>	<b>(19,544)</b>	<b>2,875</b>	<b>470</b>	<b>3,345</b>
<b>Остаток по состоянию на 1 января 2013</b>	<b>30,843</b>	<b>(8,424)</b>	<b>(19,544)</b>	<b>2,875</b>	<b>470</b>	<b>3,345</b>
Прибыль и общая совокупная прибыль за год	-	-	6,794	<b>6,794</b>	654	<b>7,448</b>
<b>Операции с собственниками компании</b>						
Эмиссия акций, за вычетом сопутствующих расходов	10,452	(46)	-	<b>10,406</b>	-	<b>10,406</b>
Дивиденды	-	-	-	-	(576)	<b>(576)</b>
<b>Итого операции с собственниками</b>	<b>10,452</b>	<b>(46)</b>	-	<b>10,406</b>	<b>(576)</b>	<b>9,830</b>
<b>Остаток по состоянию на 31 декабря 2013</b>	<b>41,295</b>	<b>(8,470)</b>	<b>(12,750)</b>	<b>20,075</b>	<b>548</b>	<b>20,623</b>

## Консолидированный отчет о движении денежных средств

млн руб.	2013	2012
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
<b>Прибыль за год</b>	<b>7,448</b>	<b>3,127</b>
<i>Корректировки:</i>		
Амортизация	705	860
Чистый убыток от обесценения	1,070	660
Чистая прибыль по курсовым разницам	(226)	(182)
Убыток от выбытия основных средств	35	24
Чистый убыток от обесценения финансовых активов	746	152
Списание кредиторской задолженности	(667)	(165)
Прибыль от продажи инвестиционных прав и дочерних предприятий	(105)	(131)
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия	(13)	-
Процентные расходы	4,382	5,891
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	(205)	270
Процентные доходы	(362)	(90)
Расход по налогу на прибыль	1,246	904
<b>Денежные средства от операционной деятельности до учета изменений в оборотном капитале и резервах</b>	<b>14,054</b>	<b>11,320</b>
Уменьшение запасов	2,528	5,053
Уменьшение торговой и прочей дебиторской задолженности	1,109	179
Увеличение/(уменьшение) торговой и прочей кредиторской задолженности	4,266	(4,461)
(Уменьшение)/увеличение резерва на завершение строительства	(1,519)	2,104
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>	<b>20,438</b>	<b>14,195</b>
Налог на прибыль уплаченный	(2,350)	(1,255)
Проценты уплаченные	(5,616)	(5,900)
<b>Чистый поток денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>12,472</b>	<b>7,040</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Поступления от продажи основных средств	16	39
Проценты полученные	375	41
Приобретение основных средств	(656)	(865)
Приобретение инвестиционных прав и прочих нематериальных активов	(3,410)	(1,725)
Выдача займов	-	(102)
Поступления от продажи инвестиционных прав	-	513
Поступления от выбытия дочерних предприятий	456	797
Погашение займов выданных	98	28
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в инвестиционной деятельности</b>	<b>(3,121)</b>	<b>(1,274)</b>
<b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>		
Получение займов	1,936	1,881
Погашение займов	(15,218)	(5,454)
Поступления от продажи собственных акций	10,406	-
Дивиденды, выплаченные дочерними компаниями неконтролирующей доли участия	(760)	-
<b>Чистый поток денежных средств, использованных в финансовой деятельности</b>	<b>(3,636)</b>	<b>(3,573)</b>
Увеличение денежных средств и их эквивалентов, нетто	5,715	2,193
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты	307	-
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	5,067	2,874
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>	<b>11,089</b>	<b>5,067</b>

<b>Примечание</b>		<b>стр.</b>
1	Общая информация	8
2	Основные принципы подготовки финансовой отчетности	8
3	Основные положения учетной политики	11
4	Определение справедливой стоимости	26
5	Операционные сегменты	27
6	Выручка	30
7	Себестоимость продаж	31
8	Затраты на персонал	31
9	Прибыль и убыток от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав	31
10	Коммерческие расходы	32
11	Административные расходы	32
12	Финансовые доходы и расходы	33
13	Прочие доходы и расходы	33
14	Расход по налогу на прибыль	33
15	Основные средства	35
16	Нематериальные активы	36
17	Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов	38
18	Отложенные налоговые активы и обязательства	40
19	Запасы	41
20	Торговая и прочая дебиторская задолженность	42
21	Собственный капитал	42
22	Кредиты и займы	43
23	Торговая и прочая кредиторская задолженность	45
24	Резервы	45
25	Финансовые инструменты	46
26	Принятые обязательства	51
27	Условные активы и обязательства	52
28	Операции со связанными сторонами	53
29	Основные дочерние предприятия	54
30	События после отчетной даты	55
31	Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО	55

## **1 Общая информация**

### **(a) Организационная структура и виды деятельности**

В состав ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее «Компания») и его дочерних предприятий (далее совместно «Группа») входят открытые и закрытые акционерные общества, а также общества с ограниченной ответственностью, зарегистрированные в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, и общества, зарегистрированные на Кипре, в Нидерландах и на Британских Виргинских Островах. Компания была учреждена в 1994 году за счет частного капитала. С 1 июня 2007 года акции Компании котируются на Лондонской фондовой бирже (в форме глобальных депозитарных расписок) и на Московской бирже (МБ).

Компания зарегистрирована по адресу: 123242 Москва, ул. Баррикадная, 19, Российская Федерация.

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства жилых домов и реализация объектов недвижимости; оказание строительных услуг; производство строительных материалов, в том числе железобетонных домовых панелей, оконных рам и других строительных конструкций. В 2013 и 2012 годах Группа осуществляла деятельность преимущественно в Москве и Московской области, а также в других регионах России.

По состоянию на 31 декабря 2012 года Инвестиционная Группа «Нафта Москва» и ее конечный бенефициарный собственник, господин С.А. Керимов, контролировали приблизительно 38,3% обыкновенных акций Компании. В 2013 году структуры фонда "Suleyman Kerimov Foundation" продали все свои акции Группы компаниям, подконтрольным Александру Мамут и Сергею Гордееву.

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

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

## **2 Основные принципы подготовки финансовой отчетности**

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

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

### **(b) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является рубль, который используется в качестве функциональной валюты Компании и ее дочерних предприятий и валюты



представления настоящей консолидированной финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены с точностью до миллиона.

Результат и финансовое положение дочерних компаний, чьи функциональные валюты отличаются от валюты представления отчетности, пересчитываются в валюту представления отчетности с использованием следующих процедур:

- активы и обязательства для каждого отчета о финансовом положении пересчитываются по курсу на дату отчета о финансовом положении;
- доходы и расходы для каждого отчета о совокупном доходе пересчитываются по курсу на дату совершения операций;
- все возникающие курсовые разницы признаются в прочем совокупном доходе.

**(с) Использование расчетных оценок и профессиональных суждений**

Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства использования профессиональных суждений, использования оценок и допущений, которые влияют на применяемые принципы учетной политики и отражаемые суммы активов, обязательств, доходов и расходов. 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 бухгалтерских оценках признаются в том периоде, в котором оценки были пересмотрены, а также в каждом будущем периоде, в котором изменение той или иной оценки окажет влияние на данные финансовой отчетности.

В следующих примечаниях представлена информация о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики, которые оказывают наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в консолидированной финансовой отчетности:

- примечание 17 «Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов»;
- примечание 20 «Торговая и прочая дебиторская задолженность»;
- примечание 24 «Резервы»;
- примечание 6 «Выручка»;
- примечание 27 «Условные активы и обязательства».

Информация о суждениях и основных сферах, требующих оценки неопределенности, с которыми связан значительный риск того, что в следующем финансовом году потребуются внесение существенных корректировок, представлена в следующих примечаниях:

- примечание 17 «Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов»;
- примечание 24 «Резервы».

**(d) Реклассификация расходов**

С целью обеспечить сопоставимость с данными текущего периода расходы в сумме 102 миллионов рублей и 171 миллион рублей были реклассифицированы из категории общехозяйственных и административных расходов в категорию себестоимости реализованной продукции и прочих расходов, что отражено в консолидированном отчете о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2012 года.

**(e) Изменения в учетной политике**

**(i) Представление затрат к завершению**

В 2013 году Группа пересмотрела порядок представления в отчете о финансовом положении затрат на строительство объектов социальной и технической инфраструктуры, являющихся себестоимостью возводимых и продаваемых объектов жилого и нежилого строительства, а также относящегося к ним резерва на расходы по завершению строительства.

Резерв на расходы по завершению строительства оценивается на основе ожидаемых будущих затрат на строительство социальной и технической инфраструктуры. Эти затраты представляют собой разницу между общей суммой плановых затрат и фактически понесенных затрат Группой на конец отчетного периода.

Начиная с баланса по состоянию на 31 декабря 2013 года резерв на расходы по завершению строительства, признаваемый в момент завершения строительства отдельных объектов девелоперского проекта, определяется как разница между:

- величиной ожидаемых затрат к завершению, рассчитанная пропорционально построенным площадям, и
- фактически понесенными затратами на строительство соответствующих объектов социальной и технической инфраструктуры на конец отчетного периода

В случае, если сумма фактически понесенных затрат по строительству соответствующих объектов превышает признанный резерв, данное превышение признается в составе незавершенного строительства.

В предыдущие периоды величина резерва на расходы по завершению строительства определялась как разница между:

- суммой ожидаемых затрат к завершению, рассчитанных пропорционально реализованным площадям
- и долей фактически понесенных затрат на строительство объектов социальной и технической инфраструктуры, относящуюся к реализованным площадям.

Оставшаяся часть фактически понесенных затрат увеличивала остаток незавершенного производства на отчетную дату. При этом Группа исходила из предположения, что затраты, фактически понесенные на строительство данной инфраструктуры, в равной степени относятся ко всем объектам строительства в рамках девелоперского проекта, независимо от того, были ли эти объекты уже возведены или их строительство еще предстоит.

Пересмотр порядка представления резерва и затрат в незавершенном производстве произошел вследствие проведенного Руководством Группы анализа условий договоров инвестирования и соинвестирования с местными органами власти.

Руководство Группы пришло к выводу о том, что обязательство погашается в течение всего срока выполнения работ по строительству объектов социальной и технической инфраструктуры, соответственно отнесение фактических затрат на строительство данной инфраструктуры в первую очередь к уже завершенным объектам строительства лучше отражает экономическую суть договорных отношений.

Изменение учетной политики было применено ретроспективно, путем пересмотра сравнительной информации на 31 декабря 2012 и 2011 годов. В результате, незавершенное строительство, предназначенное для продажи, снизилось на 13,207 миллионов рублей (2011: 13,017 миллионов рублей), готовая продукция увеличилась на 1,323 миллиона рублей (2011: 1,996 миллионов рублей) и резерв по затратам к завершению сократился на 11,884 миллиона рублей (2011: 11,021 миллион рублей).

Пересмотр порядка представления резерва и затрат в незавершенном производстве не оказывает влияние на статьи отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

**(ii) Прочие изменения в учетной политике**

Принятие МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», действующих с 1 января 2013 года, не оказало существенного влияния на представление данной консолидированной финансовой отчетности, финансовое положение и результат Группы.

Ряд других новых стандартов, в том числе МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (2011 г.) и МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других предприятиях», и поправок впервые применяются в 2013 году. Однако они не оказывают существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы и на консолидированную промежуточную отчетность Группы.

### **3 Основные положения учетной политики**

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

В целях обеспечения сопоставимости с данными текущего отчетного периода была проведена реклассификация отдельных сравнительных данных.

**(a) Принципы консолидации**

**(i) Учет сделок по приобретению неконтролирующих долей участия**

Сделки по приобретению неконтролирующих долей участия учитываются как сделки с владельцами долей, выступающими в качестве именно собственников; соответственно, по результатам таких сделок признание гудвилла не производится. Корректировки неконтролирующих долей участия по результатам сделок, не приводящих к утрате контроля, рассчитываются пропорционально величине чистых активов дочернего предприятия, принадлежащих владельцам соответствующих долей.

**(ii) Дочерние предприятия**

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних предприятий включается в консолидированную финансовую отчетность с даты фактического установления такого контроля до даты его фактического прекращения. В отдельных случаях в учетную политику дочерних предприятий вносятся изменения с целью приведения ее в соответствие с учетной политикой Группы.

Приобретение контрольных пакетов акций предприятий, в которых не осуществляется постоянная деятельность, и отсутствуют активы, управление которыми осуществляется с целью получения инвестиционного дохода, отражается в учете как приобретение активов. Возмещение, уплаченное за такие компании (в основном компании, на которые зарегистрированы инвестиционные права), распределяется между идентифицируемыми активами и обязательствами на основании их справедливой стоимости.

**(iii) 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 составляющих его собственного капитала. Любая положительная или отрицательная разница,

возникшая в результате утраты контроля, признается в составе прибыли или убытка за период. Если Группа сохраняет за собой часть инвестиции в бывшее дочернее предприятие, такая доля участия оценивается по справедливой стоимости на дату утраты контроля. В дальнейшем эта доля учитывается как инвестиция в ассоциированное предприятие (с использованием метода долевого участия) или как финансовый актив, имеющийся в наличии для продажи, в зависимости от того, в какой степени Группа продолжает влиять на указанное предприятие.

**(iv) *Инвестиции в ассоциированные предприятия (объекты инвестирования, учитываемые методом долевого участия)***

Ассоциированными являются предприятия, на финансовую и операционную политику которых Группа оказывает существенное влияние, но не контролирует их. Считается, что значительное влияние имеет место, если Группа владеет от 20% до 50% прав голосования в другом предприятии.

Инвестиции в ассоциированные предприятия учитываются методом долевого участия и при первоначальном признании отражаются по фактической стоимости. Фактическая стоимость инвестиции включает затраты, связанные с осуществлением соответствующей сделки.

Начиная с момента возникновения существенного влияния и до даты его прекращения, в консолидированной финансовой отчетности отражается доля Группы в доходах и расходах, а также в изменениях собственного капитала объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, после внесения корректировок, необходимых для приведения учетной политики конкретного объекта в соответствие с учетной политикой Группы.

Когда доля Группы в убытках превышает долю ее участия в объекте инвестирования, учитываемом методом долевого участия, балансовая стоимость такой доли участия (включая все долгосрочные инвестиции) уменьшается до нуля и признание дальнейших убытков прекращается, за исключением сумм в пределах имеющихся у Группы обязательств и сумм выплат, произведенных от имени или по поручению объектов инвестирования.

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности исключаются остатки по расчетам и операции внутри Группы, а также нереализованные доходы и расходы по таким операциям. Нереализованная прибыль, возникшая по результатам операций с объектами инвестирования, учитываемыми методом долевого участия, исключается пропорционально доле Группы в таких объектах. Нереализованные убытки исключаются аналогично нереализованной прибыли, но только в части не обесценившейся величины соответствующего (базового) актива.

**(b) *Операции в иностранной валюте***

Операции в иностранной валюте пересчитываются в соответствующую функциональную валюту предприятий Группы по курсам, действовавшим на даты их совершения. Монетарные активы и обязательства в иностранной валюте на отчетную дату пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на эту дату. Прибыль или убыток по курсовым разницам по монетарным статьям представляет собой разницу между амортизированной стоимостью в функциональной валюте на начало отчетного периода, скорректированной с учетом процентов и сумм выплат за период, и амортизированной стоимостью в иностранной валюте, пересчитанной по курсу на конец отчетного периода.

Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, отраженные по справедливой стоимости, пересчитываются в функциональную валюту по курсу, действовавшему на дату

определения их справедливой стоимости. Немонетарные активы и обязательства в иностранной валюте, оцененные по первоначальной стоимости, пересчитаны с использованием валютного курса, действовавшего на дату проведения сделки. Курсовые разницы, возникшие по результатам пересчета, признаются в составе прибыли или убытка за период, за исключением курсовых разниц, возникших по результатам пересчета стоимости долевых инструментов, имеющих в наличии для продажи, которые отражаются в составе прочего совокупного дохода.

**(с) Финансовые инструменты**

**(i) *Непроизводные финансовые инструменты***

В состав непроизводных финансовых инструментов входят инвестиции в капитал (долевые ценные бумаги) и долговые ценные бумаги, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и их эквиваленты, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Первоначально Группа признает займы, дебиторскую задолженность и депозиты на дату их получения, возникновения и размещения соответственно. Все прочие финансовые активы (включая активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период) первоначально признаются по фактической стоимости на дату совершения сделки купли-продажи, на которую Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового актива только когда истекает срок действия договорных прав на денежные потоки от использования такого актива или она передает другой стороне права на получение договорных денежных потоков в ходе сделки, при которой происходит передача всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на такой актив. Любая доля участия в переданных финансовых активах, возникающая у Группы или оставшаяся за ней, признается как отдельный актив или обязательство.

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных сумм и намеревается либо произвести расчет по сальдированной сумме, либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Группа классифицирует непроизводные финансовые активы в следующие категории: финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

***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 затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания займы и дебиторская задолженность оцениваются по амортизированной стоимости, рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента, за вычетом убытков от обесценения.

В категорию займов и дебиторской задолженности входят следующие классы активов: торговая и прочая дебиторская задолженность (см. примечание 20) и займы выданные.

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

К денежным средствам и их эквивалентам относятся остатки денежных средств, банковские депозиты до востребования и высоколиквидные инвестиции, срок погашения которых при первоначальном признании составляет три месяца или меньше, подверженные незначительному риску изменения справедливой стоимости.

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

Финансовые обязательства первоначально признаются на дату заключения сделки, на которую Группа становится стороной по договорным правам и обязательствам в отношении такого инструмента.

Группа прекращает признание финансового обязательства только тогда, когда договорные обязательства в отношении финансового инструмента исполнены, аннулированы или срок их действия истек.

Финансовые активы и финансовые обязательства взаимозачитываются и отражаются в отчете о финансовом положении в свернутом виде тогда и только тогда, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных сумм и намеревается либо произвести расчет по сальдированной сумме, либо одновременно реализовать актив и исполнить обязательство.

Группа классифицирует непроизводные финансовые обязательства в составе категории прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства первоначально признаются по справедливой стоимости, которая уменьшается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания указанные финансовые обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

В состав прочих финансовых обязательств входят кредиты и займы (см. примечание 22), банковские овердрафты и торговая и прочая кредиторская задолженность (см. примечание 23).

В целях подготовки отчета о движении денежных средств банковские овердрафты, подлежащие оплате по требованию и представляющие собой неотъемлемую часть системы управления потоками денежных средств Группы, включаются в состав денежных средств и их эквивалентов.

#### **(d) *Акционерный капитал***

##### *Обыкновенные акции*

Обыкновенные акции классифицированы как часть собственного капитала. Дополнительные затраты, непосредственно связанные с эмиссией обыкновенных акций и опционами на покупку акций, отражаются без учета налогового эффекта как уменьшение собственного капитала.

#### **(e) *Основные средства***

##### **(i) *Признание и оценка***

Объекты основных средств, за исключением земельных участков, отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Фактическая стоимость основных средств на дату перехода на МСФО, т. е. на 1 января 2004 года, была определена исходя из их справедливой стоимости на указанную дату.

Фактическая стоимость включает затраты, непосредственно связанные с приобретением актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) хозяйственным способом, 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, и затраты на демонтаж и перемещение активов и восстановление занимаемого ими участка, а также капитализированные затраты по займам. Приобретенное программное обеспечение, являющееся непременным условием функционирования соответствующего оборудования, капитализируется в стоимости такого оборудования.

В том случае, если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разные сроки полезного использования, каждый из них учитывается как отдельный объект (значительный компонент) основных средств.

Прибыли или убытки от выбытия объекта основных средств определяются посредством сравнения поступлений от его выбытия с его балансовой стоимостью и признаются в свернутом виде по строке «Прочие доходы» или «Прочие расходы» в составе прибыли или убытка за период. При продаже переоцененных активов все суммы, отраженные в составе резерва по переоценке, переносятся на счет нераспределенной прибыли.

**(ii) Последующие затраты**

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, признаются в балансовой стоимости такого объекта, если существует вероятность получения Группой будущих экономических выгод при дальнейшем использовании компонента и его стоимость можно надежно оценить. Признание балансовой стоимости замененного компонента прекращается. Расходы по текущему техническому обслуживанию и ремонту объектов основных средств признаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

**(iii) Амортизация**

Амортизация на объекты основных средств начисляется с даты их установки и готовности к эксплуатации; на объекты основных средств, возведенных хозяйственным способом, – с даты окончания их производства/строительства/возведения и готовности к эксплуатации. Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его остаточной стоимости. Проводится оценка значительных компонентов отдельных объектов основных средств, и если срок полезного использования компонента отличается от сроков полезного использования других компонентов этого же объекта основных средств, такой компонент амортизируется отдельно.

Амортизация каждого компонента объекта основных средств начисляется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого использования будущих экономических выгод, заключенных в активе. Арендные активы амортизируются в течение наименьшего из двух периодов – срока действия договора аренды или срока их полезного использования, за исключением случаев, когда достоверно известно, что по окончании срока аренды право собственности на арендуемые активы перейдет к Группе. Амортизация на землю не начисляется.

Ниже указаны расчетные сроки полезного использования активов на текущий и сравнительный периоды:

- здания 20–60 лет;
- машины и оборудование 5–25 лет;

- производственный и хозяйственный инвентарь 5–10 лет.

Методы начисления амортизации, сроки полезного использования и остаточная стоимость основных средств пересматриваются на каждую отчетную дату и, при необходимости, корректируются.

**(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 на заключение договора долгосрочной аренды земельного участка, а также расходы на получение разрешения на строительство конкретного объекта недвижимости на конкретном участке.

Капитализированные инвестиционные права, при первоначальном приобретении признанные в качестве нематериальных активов, до начала строительства отражаются по фактической стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения. В момент начала строительства стоимость инвестиционных прав учитывается в составе запасов как незавершенное строительство.

Затраты на инвестиционные права по проектам, в которых Группа участвует не в качестве заказчика и/или застройщика, а в качестве инвестора или соинвестора, и передает инвестиционные права в качестве взноса по договорам инвестирования и соинвестирования, отражаются в составе запасов (см. примечание 3(h) далее).

**(ii) Прочие нематериальные активы**

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

**(iii) Последующие затраты**

Последующие затраты капитализируются только в том случае, если они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования соответствующего актива. Все прочие затраты, включая затраты в отношении самостоятельно созданных брендов и гудвилла, признаются в составе прибыли или убытка за период по мере возникновения.

**(iv) Амортизация**

Амортизация исчисляется с фактической стоимости актива или иной заменяющей ее величины за вычетом остаточной стоимости этого актива.

Каждый объект нематериальных активов, кроме гудвилла, амортизируется линейным методом на протяжении ожидаемого срока его полезного использования начиная с даты готовности к эксплуатации и отражается в составе прибыли или убытка за период, поскольку именно такой метод наиболее точно отражает особенности ожидаемого потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе. Расчетные сроки полезного



использования различных активов на текущий и сравнительный периоды составляют 3–10 лет.

Переоценка методов начисления амортизации, сроков полезного использования и остаточной стоимости проводится на каждую отчетную дату и, при необходимости, в них вносятся соответствующие изменения.

**(g) Арендованные активы**

Аренда, по условиям которой к Группе переходят все риски и выгоды, вытекающие из права собственности, классифицируется как финансовая аренда (лизинг). При первоначальном признании арендованный актив отражается по наименьшей из двух величин – его справедливой стоимости или приведенной стоимости минимальных арендных платежей. После первоначального признания актив учитывается в соответствии с применимыми принципами учетной политики.

Прочие виды аренды представлены операционной арендой; активы, используемые в рамках договоров операционной аренды, в отчете о финансовом положении Группы не отражены.

**(h) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, а также средства, инвестированные в строительство квартир, предназначенных для продажи, по договорам инвестирования и соинвестирования, сырье и материалы, прочее незавершенное производство и готовую продукцию.

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

Стоимость строящихся объектов недвижимости определяется на основании индивидуальных затрат на объект недвижимости. Данные затраты распределяются на построенные квартиры пропорционально их площади. Стоимость объектов недвижимости включает в себя расходы на строительство и прочие расходы, непосредственно связанные с конкретным девелоперским проектом.

Группа заключает с органами местной власти договоры инвестирования и соинвестирования в строительство жилых домов. Согласно указанным договорам инвестирования Группа должна:

- безвозмездно передавать местным органам власти определенные объекты недвижимости по завершению их строительства, например, школ, детских садов и т. д.
- строить определенные объекты инфраструктуры в обмен на получение разрешения на застройку, например, электроподстанции, системы водоочистки, водоснабжения и водоотведения, автодороги;
- строить определенные объекты общественного пользования, в отношении которых предполагается, что компенсация, которая будет получена от покупателей не возместит Группе затраты на их строительство, например, парковочные места;
- заключать с местными органами власти договора на завершение строительства отдельных жилых домов, в которых большинство квартир уже были реализованы строительной компанией, начавшей строительство, однако строительство которых было

приостановлено в связи с банкротством компании, начавшей строительство, или по другим аналогичным причинам.

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (как описано в примечании 3(e)(ii)), затраты на завершение строительства включаются в общую стоимость строительства здания, к которому относятся данные инвестиционные права.

Стоимость запасов, кроме объектов незавершенного строительства, предназначенных для продажи, а также средств, инвестированных в строительство объектов недвижимости, предназначенных для продажи, рассчитывается по формуле средневзвешенных издержек и включает в себя затраты на приобретение запасов, производственные затраты или затраты на переработку и прочие расходы по их доставке до настоящего местонахождения и доведению до текущего состояния. Стоимость произведенных запасов и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных расходов, определенную исходя из стандартной загрузки производственных мощностей.

Предоплаты за объекты недвижимости по договорам соинвестирования представляют собой платежи или активы, переданные Группой в качестве соинвестора или инвестора в целях финансирования проектов по строительству недвижимости, выполняемых третьими сторонами.

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

**(i) Обесценение**

**(a) *Непроизводные финансовые активы***

Оценка финансового актива, не оцениваемого по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, проводится на каждую отчетную дату с целью выявления объективных признаков обесценения. Финансовый актив считается обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после его первоначального признания произошло событие, повлекшее убыток, и что это событие оказало отрицательное влияние на ожидаемые будущие потоки денежных средств от использования данного актива, величину которых можно оценить с достаточной степенью точности.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевые ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное неисполнение должниками своих обязательств, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, неблагоприятные изменения в платежеспособности заемщиков или эмитентов в составе Группы экономические условия, приводящие к неисполнению должниками своих обязательств, либо исчезновение действующего рынка для какой-либо ценной бумаги. Объективным свидетельством обесценения инвестиции в долевую ценную бумагу также является ситуация, когда фактическая стоимость такой инвестиции на протяжении длительного времени существенно превышает ее справедливую стоимость.

*Займы и дебиторская задолженность, инвестиционные ценные бумаги, удерживаемые до срока погашения*

Признаки, свидетельствующие об обесценении займов, дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, Группа рассматривает как на уровне отдельных активов, так и на уровне

портфеля. Все значительные по отдельности суммы займов, дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, оцениваются на предмет обесценения в индивидуальном порядке. Если выясняется, что обесценение проверенных в индивидуальном порядке значительных статей займов, дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, не является существенным, для проверки на предмет обесценения, которое уже возникло, но еще не зафиксировано, их объединяют в портфель. Займы, статьи дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, величина которых не является по отдельности значительной, оцениваются на предмет обесценения в совокупности путем объединения в портфель тех займов, статей дебиторской задолженности и инвестиционных ценных бумаг, классифицированных в категорию удерживаемых до срока погашения, которые имеют сходные характеристики риска.

При оценке на предмет обесценения в составе группы (портфеля) Группа анализирует совокупность данных за прошлые периоды, характеризующих вероятность дефолта, сроки возмещения и суммы понесенных убытков, с учетом профессионального суждения руководства на предмет того, приведут ли существующие экономические условия и условия кредитных договоров к тому, что суммы фактических убытков будут меньше или будут превышать суммы убытков, отраженные в прошлых периодах.

Убыток от обесценения финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, определяется как разница между его балансовой стоимостью и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных с применением первоначальной эффективной ставки процента по данному активу. Убытки признаются в составе прибыли или убытка за период и отражаются на счете оценочного резерва, величина которого вычитается из стоимости займов и дебиторской задолженности или инвестиционных ценных бумаг, удерживаемых до срока погашения. Расходы по уплате процентов по заемным средствам на приобретение обесценившихся активов продолжают отражаться путем высвобождения дисконта. Если в результате какого-либо события после отчетной даты произойдет уменьшение суммы убытка от обесценения, величина такого уменьшения сторнируется в составе прибыли или убытка за период.

**(b) 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 гудвилла и 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. При тестировании на

предмет обесценения в рамках операционных сегментов гудвилл относится к единицам, находящимся на самом нижнем уровне в организационной структуре предприятия из тех, на которых осуществляется контроль за ним для внутренних управленческих целей. Гудвилл, приобретенный в сделке по объединению бизнеса. Группа относит к тем группам ЕГДП, которые, как ожидается, получают выгоду от синергетического эффекта в результате объединения бизнеса.

Корпоративные активы Группы не генерируют независимые потоки денежных средств и используются для генерирования будущих потоков денежных средств несколькими ЕГДП. Часть корпоративных активов относится к ЕГДП только если существует обоснованная база для последовательного отнесения таких активов к выделенным ЕГДП и тестируется на предмет выявления признаков обесценения в рамках тестирования той ЕГДП, к которой корпоративные активы могут быть отнесены на обоснованной и последовательной основе.

Убытки от обесценения признаются в составе прибыли или убытка за период. Убытки от обесценения ЕГДП сначала относятся на уменьшение балансовой стоимости гудвилла, распределенного на эти единицы, а затем пропорционально на уменьшение балансовой стоимости других активов в составе соответствующей единицы (группы единиц).

Убыток от обесценения гудвилла не сторнируется. 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) Отчисления в Пенсионный фонд РФ**

План с установленными взносами представляет собой план выплат вознаграждений работникам по окончании трудовых отношений с ними, в соответствии с которым предприятие производит фиксированные взносы в независимый фонд и не несет юридических или конструктивных обязательств по уплате каких-либо дополнительных сумм. Обязательства по осуществлению взносов в фонды, через которые реализуются пенсионные планы с установленными взносами, в том числе в Пенсионный фонд РФ, 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. Ранее уплаченные взносы признаются в качестве актива в сумме, в какой возможен возврат внесенных средств или уменьшение размера будущих взносов. Суммы, которые должны быть внесены в счет планов с установленными взносами по прошествии более 12 месяцев после окончания отчетного периода, в котором работники оказывали услуги в рамках трудовых договоров, дисконтируются до их приведенной стоимости.

**(ii) Краткосрочные вознаграждения**

Обязательства по планам краткосрочных вознаграждений работникам отражаются на недисконтированной основе и относятся на расходы по мере оказания работниками соответствующих услуг в рамках трудовых договоров. Обязательство признается в сумме, запланированной к выплате в рамках краткосрочных планов материального стимулирования или участия в прибыли, если у Группы имеется текущее юридическое или конструктивное обязательство по выплате этой суммы по результатам труда работника в прошлых периодах и

при условии, что размер такого обязательства может быть определен с достаточной степенью точности.

**(iii) Вознаграждения на основе акций**

На дату предоставления работникам вознаграждений на основе акций справедливая стоимость таких вознаграждений признается как расходы на персонал с соответствующим увеличением собственного капитала в течение периода, когда работники получают безусловно реализуемое право на указанные вознаграждения. Сумма, признанная в качестве расхода, корректируется с целью отразить количество вознаграждений, которые должны удовлетворять условию о наличии определенного стажа работы и условию, не связанному с показателями состояния рынка, с тем чтобы сумма, которая будет признана в качестве расхода в конечном итоге, рассчитывалась исходя из количества вознаграждений, удовлетворяющих перечисленным выше условиям на дату возникновения безусловного права на их получение. Справедливая стоимость вознаграждений на основе акций с условиями, не означающими переход безусловно реализуемого права, должна определяться на дату возникновения права на их получение с учетом всех таких условий, при этом сверка расходов между прогнозируемым и фактическим результатом не проводится.

С учетом права на получение прибыли от увеличения стоимости акций справедливая стоимость суммы, подлежащей выплате работникам по сделкам, предусматривающим осуществление расчетов денежными средствами, признается как расход (с соответствующим увеличением величины обязательства) в течение периода, в котором работники получают, безусловно реализуемое право на вознаграждение. Сумма обязательства переоценивается на каждую отчетную дату и на дату расчета. Все изменения справедливой стоимости обязательства признаются в составе прибыли или убытка за период в качестве расходов на персонал.

**(к) Резервы**

Резерв отражается в том случае, если по результатам прошлых событий у Группы возникает юридическое или конструктивное обязательство, величина которого может быть определена с достаточной степенью точности, и существует вероятность того, что выполнение данного обязательства повлечет за собой отток экономических выгод. Величина резерва определяется путем дисконтирования ожидаемых будущих потоков денежных средств с применением ставки дисконтирования до вычета налогов, что отражает текущую оценку рыночной стоимости денег с учетом ее изменения с течением времени и рисков, связанных с выполнением данного обязательства. Изменение дисконтированной величины, вызванное уменьшением периода дисконтирования (высвобождение дисконта), признается в качестве финансовых расходов.

**(i) 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.

**(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. До момента создания резерва Группа признает все убытки от обесценения активов, относящихся к данному договору.

Как описано выше в примечании 3(h), Группа заключает договоры инвестирования и соинвестирования на строительство жилых домов, по условиям которых часть квартир безвозмездно передается местным властям по завершении строительства, или/и с условием безвозмездного строительства объектов инфраструктуры в обмен на возможность строительства жилых домов. В других случаях Группа заключает соглашения с местными властями на завершение строительства определенных жилых зданий, в которых большинство квартир было продано строительной компанией, начавшей строительство, и строительство которых было приостановлено в результате банкротства предыдущей строительной компании или по другим аналогичным причинам.

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

**(I) *Выручка***

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

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

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

Момент перехода рисков и выгод, вытекающих из права собственности, зависит от конкретных условий каждого договора купли-продажи. При реализации объекта недвижимости переход, как правило, происходит, когда соответствующее здание признается государственной комиссией, организованной местными органами власти для приемки законченных объектов (госкомиссия), пригодным к эксплуатации. Доходы, полученные от продажи объектов недвижимости физическим лицам, признаются, когда предоплата составляет более 95% от стоимости объекта недвижимости.

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

**(ii) Выручка от реализации строительных услуг**

Выручка от реализации услуг по строительству включает строительные услуги, которые предоставляются по конкретному запросу заказчика.

Выручка от реализации услуг по строительству отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно в соответствии со следующими принципами:

- Если результат договора на строительство может быть надежно оценен, то выручка признается пропорционально стадии завершенности работ. По мнению руководства результат договора на строительство может быть надежно оценен при достижении определенного отношения фактических затрат к плановым.
- Если отношение фактических затрат к бюджетным затратам ниже определенного порога, то выручка признается только в размере понесенных затрат по контракту, вероятных к возмещению.

Стадия завершенности работ по договору оценивается ежемесячно как отношение фактических затрат к бюджетным затратам и фиксируется в актах выполненных работ, подписанных Группой и заказчиком. Группа признает убыток по незавершенным контрактам в том периоде, когда такие убытки идентифицированы.

Выручка дочерних предприятий от оказания услуг по выполнению строительных работ сторонним техническим заказчикам, оказывающим услуги технического заказа другим предприятиям Группы, осуществляющим функции инвестора или соинвестора, учитывается как выручка от внутригрупповой реализации и исключается путем уменьшения общей суммы выручки и соответствующей себестоимости.

**(iii) Прочая выручка**

Выручка от продажи строительных материалов и прочая выручка отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе в момент перехода к покупателю всех существенных рисков и выгод, связанных с правом собственности.

**(m) Прочие расходы**

**(i) Арендные платежи**

Платежи по договорам операционной аренды признаются в консолидированном отчете о совокупном доходе за период равномерно на всем протяжении срока действия договора аренды. Полученные льготы по аренде признаются в качестве неотъемлемой части общей суммы арендных платежей в течение всего срока действия договора аренды.

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды (лизинга) распределяются между финансовыми расходами и уменьшением оставшейся суммы обязательства. Финансовые расходы распределяются по каждому периоду в течение срока действия договора аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

**(ii) Расходы на социальные программы**

Постольку, поскольку Группа производит отчисления на социальные программы, которые рассчитаны не только на ее сотрудников, но и на других граждан, указанные отчисления отражаются в составе прибыли или убытка за период по мере их осуществления.

**(п) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам, доход в форме дивидендов, прибыль от выбытия финансовых активов, и прибыль от переоценки до справедливой стоимости любой доли участия в объекте приобретения, существовавшей до совершения сделки по объединению бизнеса. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента. Доход в форме дивидендов признается в составе прибыли или убытка за период в тот момент, когда у Группы появляется право на получение соответствующего платежа (такой датой в случае с котируемыми ценными бумагами является экс-дивидендная дата).

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, дивиденды по привилегированным акциям, классифицированные в качестве обязательств, а также признанные убытки от обесценения финансовых активов (помимо торговой дебиторской задолженности).

Затраты на привлечение заемных средств, не связанные непосредственно с приобретением, строительством/возведением или производством/выпуском квалифицируемых активов, признаются в составе прибыли или убытка за период по методу эффективной ставки процента.

Группа применяет освобождение от капитализации затрат по займам, которое разрешает исключать запасы, создаваемые или каким-либо образом производимые в значительных количествах на регулярной основе. В связи с этим Группа не включает такие затраты по займам в себестоимость возведенных объектов, а списывает их по мере возникновения.

Прибыли и убытки от изменения курсов иностранных валют отражаются в нетто-величине как финансовый доход или финансовый расход в зависимости от того, отражает ли она чистую прибыль или чистый убыток.

**(о) Налог на прибыль**

Налог на прибыль за отчетный период включает сумму текущего налога и сумму отложенного налога. 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 прочего совокупного дохода.

Сумма текущего налога к уплате или возмещению рассчитывается исходя из предполагаемого налогооблагаемого годового дохода или убытка с использованием налоговых ставок, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, включая корректировки по налогу на прибыль за предыдущие годы. В расчет текущего налога на прибыль, подлежащего уплате, также включается величина налогового обязательства, возникшего в результате объявления дивидендов.

Сумма отложенного налога отражается в отношении временных разниц, возникающих между данными бухгалтерского учета и данными, используемыми для целей налогообложения. Отложенный налог не признается в отношении:

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса и не влияющей 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 восстановлены в обозримом будущем;
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

Исходя из положений законодательства, действующих или по существу введенных в действие на отчетную дату, величина отложенного налога рассчитывается по налоговым ставкам, которые предположительно будут применяться к временным разницам на момент их восстановления.

Отложенные налоговые активы и обязательства сальдируются, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств и если они относятся к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одной и той же организации-налогоплательщика или с разных организаций-налогоплательщиков в тех случаях, когда они намерены урегулировать текущие налоговые активы и обязательства путем взаимозачета или имеют возможность одновременно реализовать налоговые активы и погасить налоговые обязательства.

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

Отложенный налоговый актив отражается в той мере, в какой существует вероятность того, что в будущем будет получена налогооблагаемая прибыль, достаточная для покрытия неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и принимаемых к вычету временных разниц. Величина отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и уменьшается в той мере, в какой уже не существует вероятности того, что будет получена соответствующая выгода от их реализации.

**(р) Прибыль на акцию**

Группа представляет информацию о базовой и разводненной прибыли по своим обыкновенным акциям. Показатель базовой прибыли на акцию рассчитывается как частное от деления суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года, скорректированное на количество выкупленных собственных акций. Разводненная прибыль на акцию определяется путем корректировки суммы прибыли или убытка, причитающейся владельцам обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении, скорректированного на количество выкупленных собственных акций, с учетом влияния всех обыкновенных акций, обладающих потенциальным разводняющим эффектом. В состав таких акций входят конвертируемые облигации и опционы на покупку акций, предоставленные работникам.

**(q) Сегментная отчетность**

В качестве операционного сегмента выделяется компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, которая может приносить выручку и связана с расходами, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента

регулярно анализируются президентом Группы для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов (см. примечание 5).

Результаты деятельности сегмента, передаваемые президенту Группы, включают статьи, непосредственно относимые к сегменту, а также те статьи, которые могут быть отнесены к нему с достаточной степенью обоснованности. Нераспределенные статьи включают в основном общие (корпоративные) активы головного офиса Группы, его расходы, а также активы и обязательства по налогу на прибыль.

Капиталовложения в рамках сегмента представляют собой общую сумму расходов в течение отчетного периода на приобретение объектов основных средств и нематериальных активов, помимо гудвилла.

**(г) 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 2013 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2018 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен в несколько этапов 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 часть была выпущена в октябре 2010 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых обязательств. 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 планирует досрочного применения данного стандарта.
- Различные «Усовершенствования в 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 2014 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на свое финансовое положение или результаты деятельности.

**4 Определение справедливой стоимости**

Ряд принципов учетной политики Группы и правил 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. Допущения, использованные при определении справедливой стоимости, при необходимости раскрываются более подробно в примечаниях, относящихся к соответствующему активу или обязательству.

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

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности, за исключением задолженности по объектам незавершенного строительства, определяется как приведенная стоимость будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определена для целей раскрытия информации.

**(b) Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость, определяемая для целей раскрытия информации, рассчитывается исходя из приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме долга и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента на отчетную дату. Рыночная ставка процента по операциям финансовой аренды (лизинга) определена на основании аналогичных договоров аренды.

## **5 Операционные сегменты**

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

- *Девелоперско-риелторский сегмент:* реализация строительных проектов, запланированных и выполняемых Группой, включая определение инвестиционных возможностей, проведение технико-экономических исследований, получение необходимых разрешений на строительство, выполнение строительных работ и осуществление деятельности по управлению проектом, размещение рекламных материалов о строящихся объектах для потенциальных покупателей;
- *Строительный сегмент:* подрядные работы, производство и сборка панельных зданий и прочие смежные виды деятельности;
- *Промышленный сегмент:* производство железобетонных панелей, оконных рам и иных строительных конструкций и материалов;
- *Прочие виды деятельности:* техническое обслуживание объектов недвижимости, транспортные услуги и иные виды деятельности.

Между девелоперско-риелторским, строительным и промышленным сегментами налажено взаимодействие по нескольким направлениям. Взаимодействие осуществляется в сфере предоставления услуг по строительству в процессе возведения объектов недвижимости и в сфере производства строительных конструкций и материалов.

Информация о финансовых результатах деятельности каждого сегмента представлена далее. Оценка результатов проводится на основе анализа валовой прибыли сегментов, отраженной во внутренних отчетах, которые представляются для изучения президенту Группы. Для оценки результатов используется показатель валовой прибыли сегмента, поскольку руководство полагает, что подобная информация является оптимальной для оценки результатов деятельности отдельных сегментов, так как позволяет сравнивать их результаты с аналогичными показателями других предприятий этой же отрасли.

(i) **Прибыли и убытки сегментов**

млн руб.	Девелоперско- риелторский сегмент		Строительный сегмент		Промышленный сегмент		Прочие виды деятельности		Итого	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Выручка от продаж внешним покупателям	53,296	54,764	4,460	5,930	2,274	3,010	2,513	2,425	<b>62,543</b>	<b>66,129</b>
Выручка от продажи между сегментами	80	123	11,562	8,801	1,040	1,032	389	246	<b>13,071</b>	<b>10,202</b>
<b>Итого выручка отчетного сегмента</b>	<b>53,376</b>	<b>54,887</b>	<b>16,022</b>	<b>14,731</b>	<b>3,314</b>	<b>4,042</b>	<b>2,902</b>	<b>2,671</b>	<b>75,614</b>	<b>76,331</b>
<b>Валовая прибыль</b>	<b>15,200</b>	<b>12,829</b>	<b>1,267</b>	<b>702</b>	<b>250</b>	<b>194</b>	<b>943</b>	<b>601</b>	<b>17,660</b>	<b>14,326</b>
Валовая маржа	<b>29%</b>	<b>23%</b>	<b>28%</b>	<b>12%</b>	<b>11%</b>	<b>6%</b>	<b>38%</b>	<b>25%</b>	<b>28%</b>	<b>22%</b>

(ii) **Информация о географических сегментах**

Управление деятельностью девелоперско-риелторского, промышленного, строительного и прочего сегментов осуществляется на единой основе; деятельность в рамках перечисленных сегментов осуществляется в четырех основных географических регионах, которые для целей настоящей консолидированной финансовой отчетности именуются «Москва», «Новая Москва», «Московская область» и «Прочие регионы России».

Информация, представленная в разрезе географических сегментов, структурирована таким образом, что выручка девелоперско-риелторского сегмента от продаж внешним покупателям показана на основе расположения объектов строительства.

	<b>Девелоперско-риелторский сегмент</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Москва	21,099	22,345
Новая Москва	1,629	5,045
Московская область	24,971	22,769
Прочие регионы России	5,597	4,605
	<b>53,296</b>	<b>54,764</b>

(iii) **Сверка показателей выручки, прибыли или убытков отчетных сегментов**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
<b>Сверка выручки</b>		
Итого выручка отчетных сегментов	75,614	76,331
Исключение операций между сегментами	(13,071)	(10,202)
<b>Консолидированная выручка</b>	<b>62,543</b>	<b>66,129</b>
<b>Сверка валовой прибыли и прибыли до налогообложения</b>		
Валовая прибыль сегментов	17,660	14,326
<b>Консолидированная валовая прибыль</b>	<b>17,660</b>	<b>14,326</b>
<b>Нераспределяемые суммы</b>		
Чистая прибыль от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав	105	131
Коммерческие расходы	(916)	(750)
Административные расходы	(3,334)	(3,229)
Чистый убыток от обесценения	(894)	(252)
Чистые прочие расходы	(227)	(188)
Финансовые доходы	1,460	437
Финансовые расходы	(5,173)	(6,444)
Доля в прибыли объектов инвестирования, учитываемых методом долевого участия, за вычетом налога на прибыль	13	-
<b>Консолидированная прибыль до налогообложения</b>	<b>8,694</b>	<b>4,031</b>

(iv) **Крупнейшие покупатели**

В 2013 и 2012 годах объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

## 6 Выручка

	<u>2013</u> млн руб.	<u>2012</u> млн руб.
Выручка от реализации квартир	53,296	54,764
Выручка от оказания услуг по строительству	4,460	5,940
Выручка от реализации строительных материалов и прочая выручка	<u>4,787</u>	<u>5,425</u>
	<b><u>62,543</u></b>	<b><u>66,129</u></b>

### Выручка от реализации квартир

	Москва		Новая Москва		Московская область		Регионы		Итого	
	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>	<u>2,013</u>	<u>2,012</u>
<b>Завершенные строительные объекты</b>										
Здания, шт	8	9	-	7	16	19	16	12	40	47
Продаваемая площадь (Доля Группы), тыс. кв. м	142	173	-	87	313	341	128	109	583	710
Продаваемые парковочные места, шт	<u>776</u>	<u>1,565</u>	-	-	<u>1,526</u>	-	<u>91</u>	<u>26</u>	<u>2,393</u>	<u>1,591</u>
<b>Продажа площадей</b>										
Проданные площади в зданиях, завершенных в текущем периоде, тыс. кв. м	131	142	-	68	237	266	100	85	468	561
Проданные площади в зданиях, завершенных в прошлых периодах, тыс. кв. м	28	12	20	-	63	49	24	20	135	81
	<b><u>159</u></b>	<b><u>154</u></b>	<b><u>20</u></b>	<b><u>68</u></b>	<b><u>300</u></b>	<b><u>315</u></b>	<b><u>124</u></b>	<b><u>105</u></b>	<b><u>603</u></b>	<b><u>642</u></b>
Количество проданных парковочных мест	<u>718</u>	<u>1,396</u>	-	-	<u>648</u>	<u>2</u>	<u>22</u>	<u>50</u>	<u>1,387</u>	<u>1,448</u>

Выручка от реализации квартир физическим лицам в 2013 году составила 52,159 миллионов рублей (в 2012 году: 50,493 миллионов рублей). В соответствии с условиями договоров покупатели имеют право расторгать сделки вплоть до момента подписания акта приема-передачи. Как показывает опыт предыдущих периодов, доля сделок, расторгнутых по инициативе покупателей после даты признания продажи, существенно меньше 1%. Таким образом, Группа признавала выручку от продажи в полном объеме без отражения резерва по отказам от покупки квартир. В случае если фактическая доля отказов составляла бы 1%, выручка за 2013 год снизилась бы приблизительно на 522 миллиона рублей (за 2012 год: на 505 миллионов рублей).

В 2013 году выручка от продажи квартир в счет погашения кредиторской задолженности за полученные товары и услуги составила 1,137 миллионов рублей (в 2012 году: 4,271 миллионов рублей).

## 7 Себестоимость продаж

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Себестоимость проданных объектов недвижимости	38,171	41,924
Расходы по строительным услугам	3,374	5,168
Себестоимость строительных материалов и прочих продаж	3,338	4,711
	<b><u>44,883</u></b>	<b><u>51,803</u></b>

## 8 Затраты на персонал

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Заработная плата	6,551	6,181
Социальные выплаты и отчисления	1,830	1,692
	<b><u>8,381</u></b>	<b><u>7,873</u></b>

## 9 Прибыль и убыток от выбытия дочерних предприятий и инвестиционных прав

### (а) Продажа долей в Закрытых Паевых Инвестиционных Фондах Недвижимости (ЗПИФ)

В 2011 году Группа начала формировать специальные юридические структуры, составной частью которых является ЗПИФ, для консолидации активов коммерческой недвижимости, расположенной на первых этажах жилых зданий, построенных Группой. Данные структуры разработаны с целью привлечения покупателей, желающих инвестировать в арендный бизнес.

В 2013 и 2012 годах Группа продала 75% долей в двух фондах в каждом отчетном периоде соответственно.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Коммерческая недвижимость, контролируемая ЗПИФН, кв.м.	11,450	5,636
Полученное вознаграждение от продажи доли в ЗПИФН, млн. руб.	456	797
Финансовый результат, млн. руб.	93	19

Оставшиеся 25% долей отражены как инвестиции, учитываемые методом долевого участия по справедливой стоимости на дату потери контроля.

Договоры купли-продажи содержат определенные положения, которые позволяют покупателю получить компенсацию в случае, если конкретный результат ЗПИФ не достигается. Права на компенсацию начинают действовать спустя год со дня заключения сделки, и могут быть использованы в течение 2 месяцев с момента начала действия. Если финансовые показатели не достигнуты, Группа будет обязана безвозмездно передать покупателям дополнительные паи ЗПИФ. В качестве альтернативы, покупатель будет иметь право (опцион) на обратную продажу Группе изначально приобретенных акций по первоначальной стоимости покупки, увеличенную на определенную маржу.

Для каждого отдельного договора купли-продажи, как на дату сделки, так и на конец отчетного периода, руководство оценивает риски и вероятность выполнения или невыполнения ЗПИФ обозначенных целей и, как результат, сумму возможной компенсации, которая будет отражена в консолидированном отчете о финансовом положении.

На 31 декабря 2013 года руководство считает, что опционы не будут предъявлены покупателями. В это же время, по некоторым сделкам существует вероятность того, что Группа должна будет передать покупателям дополнительные паи ЗПИФ. Поэтому, руководство отложило признание выручки, связанное с этими паями до момента в будущем, когда будут предъявлены права или истечет срок по их предъявлению.

По состоянию на 31 декабря 2013 года доходы будущих периодов составили 104 миллиона рублей и включены в состав торговой и прочей кредиторской задолженности.

**(b) Продажа земельных участков в Московской области**

В июне 2012 года Группа продала земельный участок, расположенный на юге Московской области, за вознаграждение в сумме 400 миллионов рублей и признала прибыль в сумме 13 миллионов рублей.

**10 Коммерческие расходы**

	<u>2013</u> млн руб.	<u>2012</u> млн руб.
Заработная плата	301	295
Расходы на рекламу	510	347
Прочие коммерческие расходы	105	108
	<u><b>916</b></u>	<u><b>750</b></u>

**11 Административные расходы**

	<u>2013</u> млн руб.	<u>2012</u> млн руб.
Заработная плата	2,008	1,859
Консультационные и иные услуги	680	791
Амортизация	223	213
Прочие административные расходы	423	366
	<u><b>3,334</b></u>	<u><b>3,229</b></u>



## 12 Финансовые доходы и расходы

	2013	2012
	млн руб.	млн руб.
<b>Финансовые доходы</b>		
Проценты к получению	362	90
Прибыль по курсовым разницам	226	182
Списание кредиторской задолженности	667	165
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	205	-
	<u>1,460</u>	<u>437</u>
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы на проценты	(4,382)	(5,891)
Убыток от обесценения финансовых активов	(746)	(152)
Прочие финансовые расходы	(45)	(131)
Изменение неконтролирующей доли участия в обществах с ограниченной ответственностью	-	(270)
	<u>(5,173)</u>	<u>(6,444)</u>

## 13 Прочие доходы и расходы

	2013	2012
	млн руб.	млн руб.
Штрафы, пени и неустойки, в том числе восстановленные	185	145
Расходы на благотворительность	(192)	(84)
Прочие доходы и расходы	(220)	(249)
	<u>(227)</u>	<u>(188)</u>

## 14 Расход по налогу на прибыль

Расход по налогу на прибыль составил:

	2013	2012
	млн руб.	млн руб.
<b>Расход по текущему налогу на прибыль</b>		
Текущий налог на прибыль за отчетный год	(2,214)	(1,259)
Корректировки предыдущих периодов	16	(290)
Восстановление налогового резерва	1,280	71
	<u>(918)</u>	<u>(1,478)</u>
<b>Отложенный налоговый кредит</b>		
Возникновение и восстановление временных разниц	(328)	574
	<u>(328)</u>	<u>574</u>
	<u>(1,246)</u>	<u>(904)</u>

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль - это ставка российского налога на прибыль организаций, которая составляет 20% (в 2012 году: 20%). Дочерние предприятия, зарегистрированные на Кипре, облагались по ставке 10%.

**Сверка эффективной ставки налога:**

	<b>2013</b>		<b>2012</b>	
	<u>млн руб.</u>	<u>%</u>	<u>млн руб.</u>	<u>%</u>
Прибыль до налогообложения	8,694	100	4,031	100
Расход по налогу на прибыль, рассчитанный по применимой налоговой ставке	(1,739)	20	(806)	20
Чистое влияние непризнанных отложенных налоговых активов	(187)	2	87	(2)
Корректировки предыдущих периодов	16	-	(290)	7
Невычитаемые расходы	(631)	7	(159)	4
Признание ранее непризнаваемых налоговых убытков	-	-	202	(5)
Восстановление налогового резерва	1,280	(15)	71	(2)
Влияние налогообложения прибыли по более низкой ставке	15	-	(9)	-
	<u><b>(1,246)</b></u>	<u><b>14</b></u>	<u><b>(904)</b></u>	<u><b>22</b></u>

## 15 Основные средства

млн руб.	Здания	Машины и оборудование	Прочие основные средства	Незавершенное строительство	Итого
<b>Фактическая/условно-первоначальная стоимость</b>					
На 1 января 2012 года	<b>10,779</b>	<b>3,287</b>	<b>976</b>	<b>468</b>	<b>15,510</b>
Поступления	-	-	-	1,014	1,014
Выбытия	(81)	(61)	(48)	(110)	(300)
Передачи	152	533	75	(760)	-
На 31 декабря 2012 года	<b>10,850</b>	<b>3,759</b>	<b>1,003</b>	<b>612</b>	<b>16,224</b>
Поступления	-	-	-	755	755
Выбытия	(49)	(321)	(157)	(167)	(694)
Передачи	65	649	160	(874)	-
На 31 декабря 2013 года	<b>10,866</b>	<b>4,087</b>	<b>1,006</b>	<b>326</b>	<b>16,285</b>
<b>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</b>					
На 1 января 2012 года	<b>(3,845)</b>	<b>(1,972)</b>	<b>(648)</b>	<b>(22)</b>	<b>(6,487)</b>
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(83)	-	-	-	(83)
Восстановление убытка от обесценения	42	19	17	-	78
Восстановление убытка от обесценения по выбывшим объектам	1	4	3	-	8
Начисленная амортизация	(377)	(336)	(104)	-	(817)
Выбытия	24	50	79	-	153
Передачи	(22)	-	-	22	-
На 31 декабря 2012 года	<b>(4,260)</b>	<b>(2,235)</b>	<b>(653)</b>	<b>-</b>	<b>(7,148)</b>
Восстановление убытка от обесценения по выбывшим объектам	-	-	1	-	1
Начисленная амортизация	(268)	(248)	(82)	-	(598)
Выбытия	59	307	143	-	509
На 31 декабря 2013 года	<b>(4,469)</b>	<b>(2,176)</b>	<b>(591)</b>	<b>-</b>	<b>(7,236)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>					
На 1 января 2012 года	<b>6,934</b>	<b>1,315</b>	<b>328</b>	<b>446</b>	<b>9,023</b>
На 31 декабря 2012 года	<b>6,590</b>	<b>1,524</b>	<b>350</b>	<b>612</b>	<b>9,076</b>
На 31 декабря 2013 года	<b>6,397</b>	<b>1,911</b>	<b>415</b>	<b>326</b>	<b>9,049</b>

### (а) Обеспечение

По состоянию на 31 декабря 2013 года основные средства балансовой стоимостью 2,596 миллионов рублей (в 2012 году: 2,684 миллионов рублей) были переданы в залог в обеспечение банковских кредитов (см. примечание 22).

**(b) Начисленная амортизация**

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 366 миллионов рублей, на коммерческие расходы в сумме 9 миллионов рублей, на административные расходы в сумме 223 миллионов рублей (в 2012 году: 567 миллионов рублей, 37 миллион рублей, 213 миллиона рублей соответственно).

**16 Нематериальные активы**

млн руб.	Инвести- ционные права	Прочие нематериаль- ные активы	Итого
<b><i>Первоначальная стоимость</i></b>			
На 1 января 2012	<b>38,321</b>	<b>204</b>	<b>38,525</b>
Поступления	1,725	90	1,815
Выбытия	(866)	(24)	(890)
Реклассификация в категорию незавершенного строительства	(16,507)	-	(16,507)
На 31 декабря 2012	<b>22,673</b>	<b>270</b>	<b>22,943</b>
Поступления	4,391	140	4,531
Выбытия и списания	(1,248)	(59)	(1,307)
Реклассификация в категорию незавершенного строительства	(297)	-	(297)
На 31 декабря 2013	<b>25,519</b>	<b>351</b>	<b>25,870</b>
<b><i>Накопленная амортизация и убытки от обесценения</i></b>			
На 1 января 2012	<b>(11,639)</b>	<b>(43)</b>	<b>(11,682)</b>
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(40)	-	(40)
Обратная корректировка убытка от обесценения	415	-	415
Корректировка обесценения выбывших активов	445	-	445
Начисленная амортизация	-	(43)	(43)
Прекращение признания в отчетном периоде	-	1	1
Реклассификация в категорию незавершенное строительство	4,579	-	4,579
На 31 декабря 2012	<b>(6,240)</b>	<b>(85)</b>	<b>(6,325)</b>
Убыток от обесценения (см. примечание 17)	(844)	-	(844)
Обратная корректировка убытка от обесценения	713	-	713
Резервы под обесценение в связи с выбытием	701	-	701
Начисленная амортизация	-	(107)	(107)
Прекращение признания в отчетном периоде	-	61	61
На 31 декабря 2013	<b>(5,670)</b>	<b>(131)</b>	<b>(5,801)</b>
<b><i>Остаточная стоимость</i></b>			
На 1 января 2012	<b>26,682</b>	<b>161</b>	<b>26,843</b>
На 31 декабря 2012	<b>16,433</b>	<b>185</b>	<b>16,618</b>
На 31 декабря 2013	<b>19,849</b>	<b>220</b>	<b>20,069</b>

**(а) Инвестиционные права**

По состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года портфель инвестиционных прав Группы включал следующие активы:

<u>Дочернее предприятие</u>	<u>Местонахождение земельного участка</u>	<u>2013</u> <u>млн руб.</u>	<u>2012</u> <u>млн руб.</u>
ОАО «Краснопресненский сахарорафинадный завод»	г. Москва, центр (КСРЗ)	8,458	8,375
ООО «РусБизнесИнвест»/ ООО «Макс Лтд»	г. Ярославль (Фрунзенский и Дзержинский районы)	2,416	2,402
ООО «Вейстоун»	г. Москва, юг, Каширское шоссе	2,090	2,487
ЗАО «Завод «Газстроймаш»	г. Москва, юг, Варшавское шоссе, 141	2,029	1,704
ОАО «Третий Таксомоторный парк»	г. Москва, Вавилова	1,380	-
ЗАО «ПИК-Регион»	Калининградская область, г. Светлогорск	1,278	1,249
ООО «Иж-строй»	Удмуртия, г. Ижевск	1,272	1,249
ЗАО «Бизнес парк - Фили»	г. Москва, ул. Заречная	1,168	-
ООО «ПИК-Кама»	г. Пермь, Бахаревка	1,116	1,191
ООО «Заречье-Спорт»	Московская область, Юго-Восток, Одинцовский район, Заречье	966	-
ООО «Семигор»	Краснодарский край, г. Новороссийск	903	885
ООО «Парк Пресня»	г. Москва, Измайловский проезд	768	751
СДЦ «Труд»	г. Москва, юг, Варшавское шоссе, 14	708	478
ООО «Пулково Эстейт»	г. Санкт-Петербург, Пулково-3	524	524
ООО «Спеццветметинвест»	г. Москва, 17-й проезд Марьиной Рощи	-	297
ООО «Ростовское море»	Ростовская область	186	186
Прочие предприятия		257	895
		<b><u>25,519</u></b>	<b><u>22,673</u></b>
Минус: резерв под обесценение		<u>(5,670)</u>	<u>(6,240)</u>
		<b><u>19,849</u></b>	<b><u>16,433</u></b>

**(b) Приобретение инвестиционных прав**

Инвестиционные права были получены в основном путем приобретения долей в дочерних компаниях, которые владеют земельными участками или имеют долгосрочное право аренды земельных участков. Группа намеревается получить разрешение на дальнейшее освоение данных участков. Дочерние компании не имеют других существенных активов, обязательств, выручки и финансовых результатов по состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 годов. Соответственно, вознаграждение, уплаченное Группой при покупке данных дочерних предприятий, было учтено как стоимость инвестиционных прав.

Дочернее предприятие	Местонахождение земельного участка	Дата	Приобретенный пакет акций	Чистая продаваемая площадь, млн. кв. м.	Основной вид недвижимости	Возмещение уплаченное, млн руб.
<b>Приобретения в 2012 году</b>						
ЗАО «СДЦ Труд»	Москва, Юг, Варшавское	декабрь 2012г.	100%	20.0	Жилая недвижимость	478
						<b>478</b>
<b>Приобретения в 2013 году</b>						
ОАО «Третий Таксомоторный парк»	Москва, Вавилова	май 2013 г.	96%	32.4	Жилая недвижимость	1,380
ЗАО «Бизнес парк - Фили»	Москва, Заречная	март 2013 г.	100%	52.8	Жилая недвижимость	1,168
ООО «Заречье-Спорт»	Московская область, Юго-Восток, Одинцовский район, Заречье	октябрь 2013 г.	100%	53.0	Жилая недвижимость	966
						<b>3,514</b>

В течение года, окончившегося 31 декабря 2013 года, Группа начала освоение земельного участка, расположенного в Москве, 17-й проезд Марьиной Рощи. Соответствующие инвестиционные права, первоначально учитываемые в составе нематериальных активов, были реклассифицированы в незавершенное строительство, включенное в состав запасов в сумме 297 миллионов рублей.

## 17 Убытки от обесценения нефинансовых активов и списание запасов

По состоянию на каждую отчетную дату определялась возмещаемая величина следующих активов:

- основные средства;
- инвестиционные права;
- запасы;
- авансы, выданные на строительные работы и прочие авансы.

Накопленные убытки от обесценения относятся к следующим активам:

	Прим.	31 декабря 2013			31 декабря 2012		
		Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения	Балансовая стоимость	Убыток от обесценения/ списания	Остаток с учетом обесценения
		млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.	млн руб.
Основные средства	15	11,848	(2,799)	9,049	11,876	(2,800)	9,076
Инвестиционные права	16	25,522	(5,673)	19,849	22,676	(6,243)	16,433
Запасы	19	68,955	(2,718)	66,237	73,011	(2,577)	70,434
Авансы выданные	20 (b)	4,297	(1,293)	3,004	5,944	(1,189)	4,755
		<b>110,622</b>	<b>(12,483)</b>	<b>98,139</b>	<b>113,507</b>	<b>(12,809)</b>	<b>100,698</b>

В большинстве случаев для определения возмещаемой стоимости Группа использовала метод дисконтированных денежных потоков. Для определения ценности использования инвестиций в приобретение инвестиционных прав Группа привлекала независимого оценщика. В тех случаях, когда ценность использования инвестиционных прав превышает балансовую стоимость актива, убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстанавливать стоимость активов до их балансовой стоимости, по которой они бы отражались, если бы не был признан убыток от обесценения.

В связи с изменением рыночных данных по строительным проектам/инвестиционным правам и авансам, выданным на строительство, Группы в 2013 и 2012 годах были признаны дополнительные убытки от обесценения/списания и восстановлены убытки от обесценения, начисленные по следующим статьям:

	Прим.	2013 г. млн руб.	2012 г. млн руб.
<b><u>Убытки от обесценения и списания</u></b>			
Основные средства	15	-	(83)
Инвестиционные права	16	(844)	(40)
Запасы	19	(724)	(568)
Авансы выданные	20 (b)	(456)	(492)
		<b>(2,024)</b>	<b>(1,183)</b>
<b><u>Восстановление убытков от обесценения</u></b>			
Основные средства	15	-	78
Инвестиционные права	16	713	415
Запасы	19	185	-
Авансы выданные	20 (b)	56	30
		<b>954</b>	<b>523</b>
		<b>(1,070)</b>	<b>(660)</b>

В 2013 году убытки от обесценения, относящиеся к готовой продукции и строительным материалам в сумме 176 миллионов рублей, были включены в себестоимость продаж. Убытки от обесценения и восстановления в отношении основных средств, инвестиционных прав, выданных авансов и незавершенного строительства для продажи в сумме 894 миллиона рублей были включены в состав чистого убытка от обесценения (2012 г.: 408 миллионов рублей и 252 миллиона рублей соответственно).

		2013 г. млн руб.	2012 г. млн руб.
<b><u>Перевод в/(из) другие активы</u></b>			
Инвестиционные права	16	-	4,579
Запасы	19	88	-
Авансы выданные	20 (b)	65	(235)
		<b>153</b>	<b>4,344</b>

Дополнительно в 2013 и 2012 годах убытки от обесценения были восстановлены в связи с выбытием соответствующих активов. Соответствующие прибыли были включены в прочие доходы.

	Прим.	2013 г.	2012 г.
		млн руб.	млн руб.
<b><u>Прекращение признания в результате выбытия активов</u></b>			
Основные средства	15	1	8
Инвестиционные права	16	701	445
Запасы	19	310	57
Авансы выданные	20 (b)	231	7
		<b>1,243</b>	<b>517</b>

## 18 Отложенные налоговые активы и обязательства

### (a) Признанные отложенные налоговые активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

млн руб.	Активы		Обязательства		Нетто	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Основные средства	170	128	(270)	(329)	(100)	(201)
Инвестиции	37	22	(103)	(105)	(66)	(83)
Нематериальные активы	3	-	(120)	(82)	(117)	(82)
Запасы	1,065	1,003	(159)	(80)	906	923
Торговая и прочая дебиторская задолженность	446	765	(365)	(336)	81	429
Торговая и прочая кредиторская задолженность	252	531	(1,772)	(1,840)	(1,520)	(1,309)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	306	107	-	-	306	107
Налоговые активы/(обязательства)	2,279	2,556	(2,789)	(2,772)	(510)	(216)
Зачет по налогу	(1,392)	(1,019)	1,392	1,019	-	-
Чистые налоговые активы/(обязательства)	887	1,537	(1,397)	(1,753)	(510)	(216)

### (b) Непризнанные отложенные налоговые активы

Отложенные налоговые активы в сумме 5,006 миллионов рублей (на 31 декабря 2012 года: 4,813 миллионов рублей) не были признаны в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков, перенесенных на будущее, поскольку не является вероятным получение в будущем налогооблагаемой прибыли, за счет которой Группа сможет их реализовать. Группа вправе зачесть убытки для целей налогообложения до 2018 года.

### (c) Непризнанные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2013, отложенные налоговые обязательства в размере 872 миллионов рублей в части временных разниц в сумме 4,358 миллионов рублей, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, не были признаны, потому что Компания контролирует возникновение этого обязательства и уверена в том, что они не возникнут в обозримом будущем.



### Изменение величины временных разниц в течение года

млн руб.	Признаны в составе		Изменения в результате приобретения дочерних предприятий	31 Декабря 2013
	1 Января 2013	прибыли или убытка		
Основные средства	(201)	101	-	(100)
Инвестиции	(83)	17	-	(66)
Нематериальные активы	(82)	(35)	-	(117)
Запасы	923	2	(19)	906
Торговая и прочая дебиторская задолженность	429	(348)	-	81
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(1,309)	(211)	-	(1,520)
Налоговые убытки, перенесенные на будущее	107	146	53	306
	<b>(216)</b>	<b>(328)</b>	<b>34</b>	<b>(510)</b>

млн руб.	Признаны в составе		31 Декабря 2012
	1 Января 2012	прибыли или убытка	
Основные средства	(319)	118	(201)
Инвестиции	(20)	(63)	(83)
Нематериальные активы	(82)	-	(82)
Запасы	53	870	923
Торговая и прочая дебиторская задолженность	282	147	429
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(834)	(475)	(1,309)
Убытки, перенесенные на будущие налоговые периоды	130	(23)	107
	<b>(790)</b>	<b>574</b>	<b>(216)</b>

## 19 Запасы

	2013 млн руб.	2012 млн руб.
Незавершенное строительство, предназначенное для продажи	53,241	56,679
Сырье и материалы	1,800	1,856
Незавершенное производство	41	135
Готовая продукция и товары для перепродажи	11,155	11,764
	<b>66,237</b>	<b>70,434</b>
Сумма уценки	(2,718)	(2,577)

## 20 Торговая и прочая дебиторская задолженность

### (a) Договоры на строительство в процессе исполнения

	2013	2012
	млн руб.	млн руб.
Затраты, понесенные по отчетную дату	6,231	6,162
Прибыль, признанная по отчетную дату	962	712
Выручка, признанная на отчетную дату	7,193	6,874
Денежные средства полученные	(7,130)	(7,867)
	<u>63</u>	<u>(993)</u>
Кредиторская задолженность перед покупателями	(193)	(1,150)
Дебиторская задолженность покупателей	<u>256</u>	<u>157</u>

### (b) Торговая и прочая дебиторская задолженность

	2013	2012
	млн руб.	млн руб.
Торговая дебиторская задолженность	4,865	4,656
Авансы выданные	3,004	4,755
Дебиторская задолженность по налогам	961	1,372
Прочая дебиторская задолженность	442	493
	<u>9,272</u>	<u>11,276</u>
Убыток от обесценения	<u>(3,291)</u>	<u>(2,722)</u>

Информация о подверженности Группы кредитному и валютному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

## 21 Собственный капитал

### (a) Акционерный капитал

В июне 2013 года Группа завершила дополнительный выпуск акций, что привело к увеличению капитала Группы на 10,452 миллиона рублей. Общее количество выпущенных обыкновенных акций составило 167,237 тысяч номинальной стоимостью 62,50 рубля за акцию, в результате общее количество обыкновенных акций в обращении на 31 декабря 2013 года составило 660,497 тысяч (31 декабря 2012 года: 493,260 тысяч)

Средневзвешенное количество акций в 2012 и 2013 году составило:	2013	2012
Выпущено акций на 1 января	493,260	493,260
Влияние акций, выпущенных 7 июня 2013 года	94,844	-
<b>Средневзвешенное количество акций, тыс. штук</b>	<b><u>588,104</u></b>	<b><u>493,260</u></b>

### (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.

(с) **Прибыль на акцию**

Расчет прибыли на акцию производится исходя из прибыли за год и средневзвешенного количества обыкновенных акций, находившихся в обращении в течение года (см. ниже). У Компании нет обыкновенных акций с потенциальным разводняющим эффектом.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Прибыль, причитающаяся собственникам Группы, млн. руб.	6,794	3,162
Средневзвешенное количество акций за год, окончившийся 31 декабря, тыс. шт.	588,104	493,260
Базовая и разводненная прибыль на акцию	<b>11.55</b>	<b>6.41</b>

## 22 Кредиты и займы

В данном примечании приводится информация о договорных условиях привлечения Группой кредитов и займов. Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и валютному риску содержится в примечании 25.

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
<i><b>Долгосрочные</b></i>		
Обеспеченные банковские кредиты	3,631	32,956
Необеспеченные займы, полученные от третьих лиц	-	58
	<b>3,631</b>	<b>33,014</b>
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
<i><b>Краткосрочные</b></i>		
Обеспеченные банковские кредиты	25,093	8,793
Необеспеченные банковские кредиты	-	74
Необеспеченные займы, полученные от третьих лиц	-	15
Проценты к уплате	376	1,315
	<b>25,469</b>	<b>10,197</b>
	<b>29,100</b>	<b>43,211</b>

По состоянию на 31 декабря 2013 и 2012 года обеспечением по банковским кредитам выступали следующие активы:

- основные средства балансовой стоимостью 2,596 миллионов рублей (в 2012 году: 2,684 миллионов рублей);
- запасы балансовой стоимостью 9,091 миллион рублей (в 2012 году: 7,876 миллионов рублей);
- инвестиционные права балансовой стоимостью 11,148 миллионов рублей (в 2012 году: 11,005 миллиона рублей);
- инвестиционные права на объекты жилой и коммерческой недвижимости общей продаваемой площадью 102 тысячи квадратных метров и 3,756 парковочных мест в Москве и Московской области балансовой стоимостью 7,641 миллион рублей и 1,806 миллионов рублей и 0 квадратных метров в других регионах (на 2012 год: 57 тысяч квадратных метров балансовой стоимостью 2,972 миллиона рублей и 519 парковочных мест балансовой стоимостью 271 миллион рублей соответственно);

- по состоянию на 31 декабря 2012 года: поручительства Holborner Services Limited, компании, контролируемой Инвестиционной Группой «Нафта Москва», и залог в виде 51,579,362 обыкновенных акций и 45,463,814 глобальных депозитарных расписок, принадлежащих Holborner Services Limited. По состоянию на 31 декабря 2013 года не было выданных поручеств или залогов в виде обыкновенных акций, принадлежащих Holborner Services Limited.
- акции следующих дочерних предприятий, которые составляют значительную часть Группы:

	31 декабря 2013		31 декабря 2012	
	Количество акций	Процентная доля акционерного капитала	Количество акций	Процентная доля акционерного капитала
ОАО «ДСК-2»	-	-	51,950,334	98
ОАО «ДСК-3»	-	-	1,747,081	81
ОАО «КХЗ»	1,454,600	92	1,454,600	92
ОАО «ПИК Индустрия»	70,167,650	93	-	-
ЗАО «Первая Ипотечная Компания - Регион» (ПИК-Регион)	334,000	100	334,000	100
ЗАО «Трикоотажное предприятие Красный Восток»	-	-	37,317	93
ЗАО «Стройбизнесцентр»	10,000	100	10,000	100
ЗАО «Подмосковье 160 ДСК»	5,811	63	5,811	63
ЗАО «Монетчик»	100	100	100	100
ООО «НСС»	-	100	-	100
ООО «Стройинвест»	-	-	-	100
ООО «Статус-Лэнд»	-	100	-	100
ОАО «100 КЖИ»	10,016	77	10,016	77
ОАО «480 КЖИ»	1,556,430	100	1,556,430	100
ОАО «КСРЗ»	48,170	100	48,170	100
ОАО «Завод Газстроймаш»	400,546	89	387,421	87
ООО «Вейстоун»	-	100	-	100

#### Условия привлечения кредитов и займов

Ниже указаны условия привлечения кредитов и займов, не погашенных на отчетную дату:

	2013 г. млн руб.	2012 г. млн руб.
<b>Обеспеченные банковские кредиты</b>		
в рублях по фиксированным ставкам 12–14%	26,364	31,488
в рублях по фиксированным ставкам 14–16%	-	7,590
в долларах США по фиксированным ставкам 9–11%	1,160	2,671
в рублях по фиксированным ставкам 10,9%	1,200	-
<b>Необеспеченные банковские кредиты</b>		
в рублях по фиксированной ставке 14%	-	74
<b>Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц</b>		
в рублях по фиксированным ставкам 0.1–10%	-	66
в рублях по фиксированным ставкам 10.1–18%	-	7
<b>Проценты к уплате</b>	376	1,315
	<b>29,100</b>	<b>43,211</b>

## 23 Торговая и прочая кредиторская задолженность

	2013 млн руб.	2012 млн руб.
<i>Краткосрочная</i>		
Авансы, полученные от покупателей и заказчиков	43,426	36,410
Кредиторская задолженность по строительным работам и прочая торговая кредиторская задолженность	5,652	9,127
Прочие налоги к уплате	2,218	2,173
Прочая кредиторская задолженность	1,902	2,583
	<b>53,198</b>	<b>50,293</b>

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску недостатка ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в примечании 25.

## 24 Резервы

Расчетные 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 школы, парковочные места, коммерческая недвижимость, проч., которые Группа обязана построить по условиям соглашений с муниципальными органами власти.

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

Налоговый резерв, связанный в основном с принятием к вычету определенных видов расходов, включает резерв по уплате налога на прибыль в сумме 1,942 миллиона рублей (2012: 3,175 миллионов рублей и резерв по уплате прочих налогов в сумме 47 миллионов рублей соответственно). В сумму резерва включены налоговые штрафы и пени. Резерв не дисконтируется.

В 2013 году Группа восстановила резерв по налогам, признанный в предыдущих периодах, в размере 1,280 миллионов рублей.

млн руб.	Резерв на расходы по завершению строительства	Резерв по уплате налогов	Итого
<b>На 1 января 2013 года</b>	<b>12,272</b>	<b>3,222</b>	<b>15,494</b>
Дополнительный резерв	4,222	-	4,222
Восстановление резервов	(2,622)	(1,280)	(3,902)
Использованные суммы	(3,119)	-	(3,119)
<b>На 31 декабря 2013 года</b>	<b>10,753</b>	<b>1,942</b>	<b>12,695</b>
<b>На 1 января 2012 года</b>	<b>10,168</b>	<b>3,372</b>	<b>13,540</b>
Дополнительный резерв	5,224	1,053	6,277
Восстановление резервов	(1,024)	(1,203)	(2,227)
Использованные суммы	(2,096)	-	(2,096)
<b>На 31 декабря 2012 года</b>	<b>12,272</b>	<b>3,222</b>	<b>15,494</b>

## 25 Финансовые инструменты

### (a) Общий обзор

При использовании финансовых инструментов Группа подвергается определенным рискам, к которым относятся следующие:

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

В данном примечании содержится информация о подверженности Группы каждому из указанных рисков, рассматриваются цели, политика и порядок оценки и управления рисками, а также система управления капиталом Группы. Более подробные количественные данные раскрываются в соответствующих разделах настоящей консолидированной финансовой отчетности.

### Система управления рисками

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

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

### (b) Кредитный риск

Кредитный риск представляет собой риск финансовых убытков для Группы в случае несоблюдения договорных обязательств со стороны ее покупателей и заказчиков или контрагентов по финансовым инструментам; в основном кредитный риск связан с дебиторской задолженностью покупателей и заказчиков и инвестиционными ценными бумагами Группы.

#### (i) *Продажа квартир физическим лицам*

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

#### (ii) *Дебиторская задолженность организаций*

Подверженность Группы кредитному риску в значительной степени зависит от индивидуальных особенностей каждого покупателя или заказчика.

Руководство проводит кредитную политику, в соответствии с которой каждый новый покупатель (заказчик) проходит индивидуальную проверку на предмет платежеспособности, прежде чем ему предлагаются стандартные условия оплаты и поставки, действующие в Группе. Данные условия предусматривают, в частности, штрафные санкции в случае просрочки платежа.

В целях оперативного контроля за уровнем кредитного риска покупатели и заказчики разбиваются на группы в соответствии с кредитными характеристиками, такими как тип договора, сроки возникновения и погашения задолженности, наличие финансовых трудностей в предыдущие периоды.

Группа не требует предоставления обеспечения по торговой и прочей дебиторской задолженности.

Группой формируется резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, величина которого определяется исходя из предполагаемой суммы убытков по задолженности. Основными компонентами резерва являются компонент индивидуальных убытков, который относится к активам, существенным по отдельности, и компонент совокупных убытков, сформированный для групп аналогичных активов, убытки по которым уже понесены, но еще не идентифицированы. Величина резерва по совокупным убыткам определяется на основании оценки суммы возможной задолженности по каждому контракту.

**(iii) Гарантии**

В соответствии с принятой политикой Группа выдает финансовые гарантии только своим дочерним предприятиям и связанным сторонам.

**Уровень кредитного риска**

Максимальная величина кредитного риска равна балансовой стоимости финансовых активов. По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска составила:

<b>Кредитный риск</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Займы выданные, дебиторская задолженность	5,316	5,276
Денежные средства и их эквиваленты	11,089	5,067
	<b>16,405</b>	<b>10,343</b>

По состоянию на отчетную дату максимальная величина кредитного риска в части торговой дебиторской задолженности по категориям покупателей и заказчиков составила:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Дебиторская задолженность по предоставленным услугам	3,954	3,155
Компании с высокой долей участия государства	911	1,501
	<b>4,865</b>	<b>4,656</b>

**Убытки от обесценения**

Суммы торговой дебиторской задолженности и займов выданных, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

<b>Убытки от обесценения</b>	<b>Валовая</b>	<b>Убыток от</b>	<b>Валовая</b>	<b>Убыток от</b>
	<b>сумма</b>	<b>обесценения</b>	<b>сумма</b>	<b>обесценения</b>
	<b>2013</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Непросроченная задолженность	4,712	-	5,250	-
Задолженность со сроком просрочки от 90 дней	480	(438)	410	(410)
Задолженность со сроком просрочки от 91 до 180 дней	66	(60)	153	(153)
Задолженность со сроком просрочки от 181 дня до 1 года	466	(462)	142	(142)
Задолженность со сроком просрочки свыше 1 года	1,367	(1,367)	1,189	(1,189)
	<b>7,091</b>	<b>(2,327)</b>	<b>7,144</b>	<b>(1,894)</b>

Изменения в сумме резерва под обесценение торговой дебиторской задолженности и займов выданных в течение года составили:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Остаток на начало года	1,894	1,888
Увеличение за год	746	152
Суммы, отраженные как уменьшение стоимости финансовых активов	(313)	(146)
Остаток на конец года	<b>2,327</b>	<b>1,894</b>

Группа создает резерв под обесценение, который представляет собой оценку понесенных убытков в отношении торговой и прочей дебиторской задолженности и займов выданных. Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности и выданных займов состоит в основном из убытков, определенных в отдельности для наиболее существенных балансов, подверженных риску обесценения.

Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности используется для учета убытков от обесценения, за исключением случаев, когда Группа уверена в невозможности возмещения той или иной суммы и отражает ее непосредственно как уменьшение стоимости соответствующего финансового актива.

**(с) Риск ликвидности**

Риск ликвидности заключается в потенциальной неспособности Группы выполнить свои финансовые обязательства при наступлении сроков их исполнения. Целью управления риском ликвидности является постоянное сохранение уровня ликвидности, достаточного для своевременного исполнения обязательств Группы как в обычных условиях, так и в сложных финансовых ситуациях, без риска недопустимо высоких убытков или ущерба для репутации Группы.

Финансовый департамент Группы осуществляет управление риском ликвидности (включая риски, с которыми Группа может столкнуться в долго-, средне- и краткосрочной перспективе) в соответствии с внутренними нормативными документами, утверждаемыми Советом директоров, которые регулярно пересматриваются с учетом изменения рыночных условий.

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

Ниже указаны договорные сроки погашения финансовых обязательств с учетом ожидаемых процентных платежей и без учета влияния взаимозачетов.

**Риск ликвидности**

**2013**

млн руб.	Средняя процентная ставка							Итого
	По договору	Эффек- тивная	0–6 мес.	6–12 мес.	1–2 года	2–3 года	3–4 года	
Банковские кредиты	10-16%	10-16%	16,069	9,024	1,458	1,908	265	28,724
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	7,450	-	-	-	-	7,450
Проценты к уплате	-	-	1,949	564	388	166	2	3,069
	-	-	<b>25,468</b>	<b>9,588</b>	<b>1,846</b>	<b>2,074</b>	<b>267</b>	<b>39,243</b>



2012 млн руб.	Средняя процентная ставка							Итого
	По договору	Эффективная	0–6 мес.	6–12 мес.	1–2 года	2–3 года	3–4 года	
Банковские кредиты	10-16%	10-16%	3,962	4,905	32,431	525	-	41,823
Торговая и прочая кредиторская задолженность	-	-	13,262	-	-	-	-	13,262
Проценты к уплате	-	-	3,449	2,385	1,714	15	-	7,563
Необеспеченные займы, полученные у третьих лиц	0-18%	0-16%	15	-	-	58	-	73
	-	-	<b>20,688</b>	<b>7,290</b>	<b>34,145</b>	<b>598</b>	-	<b>62,721</b>

По состоянию на 31 декабря 2013 года текущие обязательства Группы превышали ее оборотные активы на 4,616 миллионов рублей. Кроме этого, в 2014 году подлежат погашению кредиты на сумму 25,093 миллионов рублей. Руководство находится в процессе завершения переговоров с кредитными организациями с целью получить отсрочку погашения кредитов в общей сумме 22,874 миллиона рублей до 2015-2019 годов. Руководство Группы уверено, что подобные соглашения будут заключены в ближайшее время, и кредиторы не потребуют погасить соответствующие кредиты в ближайшие 12 месяцев. Однако, если Группа не сможет реструктуризировать кредиты, то весьма вероятно, что некоторые из земельных участков Группы могут быть выставлены на продажу, чтобы обеспечить приток денежных средств по меньшей мере на 16,706 миллионов рублей (что составляет 80% справедливой стоимости). Кроме того, Группе были одобрены кредитные средства на 4,040 миллионов рублей, 3,304 миллионов рублей одобренного кредита остались неиспользованными на 31 декабря 2013 года. Таких средств, в дополнение к текущим операционным денежным потокам будет достаточно, чтобы продолжить свою деятельность в течение следующих 12 месяцев с даты данной финансовой отчетности.

**(d) Рыночный риск**

Рыночный риск заключается в том, что колебания рыночной конъюнктуры, в частности, изменение валютных курсов, процентных ставок или цен на акции, могут повлиять на прибыль Группы или стоимость имеющихся у нее финансовых инструментов. Управление рыночным риском осуществляется с целью удержать его на приемлемом уровне, одновременно оптимизируя получаемую от него выгоду.

Группа не заключает товарных контрактов помимо тех, которые необходимы для удовлетворения ее производственных потребностей и выполнения обязательств по поставкам; при расчетах по контрактам взаимные обязательства не сальдируются.

**(i) Валютный риск**

Группа подвержена воздействию валютного риска в отношении операций по реализации, закупкам и привлечению заемных средств, которые выражены в валюте, отличной от рубля. В основном валютный риск возникает по операциям в долларах США.

Проценты по кредитам и займам выражены в той же валюте, что и потоки денежных средств, поступающие от соответствующих операций Группы, т. е. в основном в рублях, а также в долларах США. Тем самым обеспечивается экономическое хеджирование валютного риска без использования производных финансовых инструментов.

В отношении прочих монетарных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, Группа принимает все меры к тому, чтобы соответствующая чистая позиция под риском не превышала допустимого уровня, для чего при необходимости осуществляет сделки купли-продажи иностранной валюты по спот-курсу с целью устранения временного дисбаланса.

### Уровень валютного риска

Величина валютного риска Группы, определенная исходя из номинальной стоимости финансовых инструментов, составила:

млн руб.	в долларах	
	США 2013	США 2012
Денежные средства	32	5
Дебиторская задолженность	89	77
Торговая кредиторская задолженность	(1)	(1)
Прочая кредиторская задолженность	-	(139)
Кредиты и займы	(1,173)	(2,702)
	<b>(1,053)</b>	<b>(2,760)</b>

Курс рубля к доллару США по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года составил 32.73 и 30.37 рубля за 1 доллар США соответственно. Среднегодовой курс рубля к доллару США в указанные отчетные периоды составил 31.89 и 31.09 рубля за 1 доллар США соответственно.

### Анализ чувствительности

Повышение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года привело бы к увеличению собственного капитала и прибыли на 211 миллионов рублей и 552 миллиона рублей соответственно. При проведении анализа предполагалось, что все остальные переменные, в том числе процентные ставки, остаются неизменными.

Понижение курса рубля по отношению к доллару США на 20% по состоянию на 31 декабря 2013 года и 31 декабря 2012 года имело бы противоположный эффект при сохранении вышеуказанных числовых значений, при условии что все остальные переменные остаются неизменными.

### (ii) Риск изменения процентных ставок

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

### Уровень риска

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы составили:

Финансовые инструменты с фиксированной ставкой	2013		2012	
	млн руб.		млн руб.	
Финансовые активы	30		152	
Финансовые обязательства	(29,100)		(43,211)	
	<b>(29,070)</b>		<b>(43,059)</b>	

### **Анализ чувствительности справедливой стоимости финансовых инструментов с фиксированной ставкой**

Группа не учитывает финансовые активы и обязательства с фиксированной ставкой как инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период. Группа также не определяет производные финансовые инструменты (процентные свопы) как инструменты хеджирования в соответствии с моделью учета операций хеджирования справедливой стоимости. 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 2013 года и 31 декабря 2012 года балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости. Порядок определения справедливой стоимости раскрывается в примечании 4.

#### **(f) Управление капиталом**

Группа проводит политику, направленную на поддержание стабильно высокого уровня капитала, позволяющего сохранять доверие инвесторов, кредиторов и участников рынка и обеспечивать устойчивое развитие бизнеса в будущем.

Совет директоров осуществляет контроль за уровнем дивидендов, выплачиваемых владельцам обыкновенных акций, и принимает решения о продаже активов в целях сокращения задолженности.

Совет директоров держит под контролем структуру капитала, а именно отношение величины чистой задолженности к EBITDA. Порядок расчета сумм чистой задолженности и EBITDA раскрывается в примечании 31.

В 2012 и 2013 годах Группа уделяла большое внимание вопросам реструктуризации задолженности, ведя активные переговоры с кредиторами относительно условий погашения заимствований и процентных ставок. Группа поставила перед собой цель снизить величину краткосрочной части совокупной задолженности до приемлемого уровня.

Ни Компания, ни ее дочерние предприятия не попадают под требования к достаточности собственного капитала, налагаемые регулирующими органами.

## **26 Принятые обязательства**

### **Обязательства по договорам соинвестирования и договорам на строительство**

В 2012–2013 годах Группа заключила ряд договоров соинвестирования и оценила общую сумму оттока денежных средств по каждому отдельному проекту. Контрагенты по указанным договорам (физические лица) еще не выплатили установленных сумм в полном объеме. Соответственно, у Группы имеются договорные обязательства по завершению строительства зданий в пределах нормального операционного цикла. По состоянию на 31 декабря 2013 года общая сумма обязательств по данным договорам составила около 14,049 миллионов рублей (в 2012 году – 18,507 миллионов рублей). Данные обязательства также включают затраты на строительство квартир или/и объектов социальной инфраструктуры для муниципальных органов власти.

## 27 Условные активы и обязательства

### (a) Страхование

Рынок страховых услуг в Российской Федерации находится на этапе становления, поэтому многие формы страхования, применяемые в других странах, в России пока недоступны.

Группа застраховала имущество и оборудование с целью компенсации расходов, которые могут возникнуть в результате аварий. Группа также застраховала некоторые виды профессиональных рисков, связанных с качеством проводимых строительных работ. Группа не осуществляет полного страхования на случай остановки производства и страхования гражданской ответственности за возмещение ущерба имуществу или окружающей среде, причиненного в результате аварий на объектах Группы или в связи с ее деятельностью.

Группа также не осуществляет страхования 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. Риск убытков в случае наступления обстоятельств непреодолимой силы в указанный период несет сама Группа.

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

### (b) Судебные разбирательства

Группа выступает ответчиком в различных судебных разбирательствах, связанных с исполнением договоров на поставку и оказание услуг. По состоянию на конец 2013 года общая сумма исков о взыскании кредиторской задолженности составила 2,870 миллионов рублей (в 2012 году: 1,726 миллионов рублей). Сумма в размере 141 миллион рублей включена в состав кредиторской задолженности по состоянию на 31 декабря 2013 года. Руководство, основываясь на юридической оценке, считает, что иски могут быть успешно защищены и, как следствие, компания не понесет убытки. По судебным искам ожидается, что они будут решены в течение следующего отчетного периода.

### (c) Условные налоговые обязательства

#### *Налоговая система*

Российская налоговая система является относительно новой. Для нее характерны частые изменения налогового законодательства, а также публикация официальных разъяснений регулирующих органов и вынесение судебных постановлений, которые во многих случаях содержат нечеткие, противоречивые формулировки и по-разному толкуются налоговыми органами разного уровня. Правильность расчетов по налогам подлежит проверке со стороны целого ряда регулирующих органов, имеющих право налагать значительные штрафные санкции и взимать пени. Налоговые органы вправе проверять полноту соблюдения налоговых обязательств в течение трех календарных лет, следующих за налоговым годом, однако в некоторых обстоятельствах этот период может быть увеличен. Последние события в Российской Федерации говорят о том, что налоговые органы начинают занимать более жесткую позицию при толковании и обеспечении исполнения налогового законодательства.

За счет всех этих факторов налоговые риски в Российской Федерации могут быть существенно выше, чем в других странах. Основываясь на своей трактовке российского налогового законодательства, официальных разъяснений регулирующих органов и вынесенных судебных постановлений, руководство полагает, что все обязательства по налогам отражены в полном объеме. Тем не менее соответствующие регулирующие органы

могут по-иному толковать положения действующего налогового законодательства, что может оказать существенное влияние на данную консолидированную финансовую отчетность в том случае, если их толкование будет признано правомерным.

Группа компаний заключила сделки с участием других компаний группы по ценам, которые, по мнению руководства, были в соответствии с действующим налоговым законодательством. Однако, основываясь на неопределенности в законодательстве, налоговые органы могут занять иную позицию, и попытаться доначислить налог на прибыль и проценты. Потенциальная сумма такой оценки не может быть достоверно оценена на основе неопределенности правил трансфертного ценообразования, но может быть существенна. Руководство не создавало резерв, поскольку оно считает, что не будет оттока средств, связанных с любой такой оценкой.

*Прочие условные налоговые обязательства*

По состоянию на 31 декабря 2013 года прочие условные обязательства, связанные с налогообложением, составили около 889 миллионов рублей (на 31 декабря 2012 года: 1,050 миллионов рублей). Эти суммы включают налог на прибыль и НДС в связи с тем, что оценка некоторых доходов и расходов, понесенных Группой может быть оспорена налоговыми органами.

**(d) Гарантии по выполненным работам**

Согласно действующему российскому законодательству, Группа несет ответственность за качество строительных работ, выполненных в соответствии с заключенными договорами, в течение периода до трех лет с момента реализации соответствующего объекта. 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.

## **28 Операции со связанными сторонами**

**(a) Отношения контроля**

По состоянию на 31 декабря 2012 года и 31 декабря 2013 года у Группы отсутствовала непосредственная или конечная материнская компания.

**(b) Выплаты вознаграждения руководству**

**(i) Заработная плата и премии**

Суммы вознаграждения, полученные ключевыми руководящими сотрудниками в отчетном году и отраженные в составе расходов на персонал, составили:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Заработная плата и премии	283	138
Отчисления в Пенсионный фонд РФ	17	15
	<u><b>300</b></u>	<u><b>153</b></u>

**(ii) Выплаты на основе акций**

В декабре 2011 года одним из дочерних предприятий Группы были заключены договоры с 10 представителями исполнительного руководства Группы. Предметом договоров является выплата дополнительного вознаграждения в форме премий за их вклад в успешную работу Группы. Выплаты зависят от выполнения определенных условий, предусматривающих, в частности, продолжение трудовых отношений с Группой по состоянию на 10 августа 2012

года и 10 августа 2014 года, увеличение стоимости акций Группы и достижение определенного показателя стоимости акций в сравнении с аналогичным показателем компаний-конкурентов.

В случае изменений в структуре владения Группой должно быть выплачено вознаграждение представителям исполнительного руководства. В 2013 году Александр Мамут и Сергей Гордеев приобрели акции Группы из структур фонда «Suleyman Kerimov Fondation». В результате этого события сумма вознаграждения представителям исполнительного руководства была признана в размере 131 миллиона рублей. По состоянию на 31 декабря 2013 года эта сумма не была выплачена и была включена в состав кредиторской задолженности.

**(с) Покупка акций Группы**

В 2013 году, во время вторичного размещения акций, генеральный директор и другие исполнительные директора Группы приобрели 468,950 новых акций Группы на общую сумму 29 миллионов рублей.

**(d) Операции с ассоциированными компаниями**

На 31 декабря 2013 года авансы от покупателей включали 174 миллиона рублей, относящихся к ассоциированным компаниям Группы (ЗПИФ). (2012 год: 6 миллионов рублей).

В 2012 году Группа продала жилую недвижимость одной из своих ассоциированных компаний (ЗПИФН) за 792 миллиона рублей.

**(е) Операции с прочими связанными сторонами**

В 2013 и 2012 годах руководство Группы и члены Совета Директоров приобрели у Группы жилые помещения и парковочные места:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<u>млн руб.</u>	<u>млн руб.</u>
Продажи квартир и машиномест в несданных домах	19	48
Продажи квартир и машиномест в сданных домах	21	14
	<b>40</b>	<b>62</b>

На 31 декабря 2013 года суммы, относящиеся к недостроенным объектам недвижимости, включены в авансы от покупателей.

**(f) Гарантии, полученные от связанных сторон, по банковским займам**

В 2012 году Holborner Services Limited - компания, контролируемая Инвестиционная Группа «Нафта Москва» – предоставила гарантии по банковским займам в виде залога 51,579,362 обыкновенных акций и 45,463,814 глобальных депозитарных расписок, принадлежащих Holborner Services Limited. Гарантии предоставлены в качестве обеспечения по краткосрочным банковским займам, подлежащим оплате в 2013 году.

По состоянию на 31 декабря 2013 года гарантий в виде залога обыкновенных акций или глобальных депозитарных расписок, принадлежащих Holborner Services Limited не было.

## **29 Основные дочерние предприятия**

По состоянию на 31 декабря 2013 года Группа контролировала 119 юридических лиц (на 31 декабря 2012 года – 126). Активы, обязательства, выручка и расходы данных предприятий включены в настоящую консолидированную финансовую отчетность.

Ниже приводится перечень основных дочерних предприятий Группы:

	Страна регистрации	Эффективная доля собственности		Права голосования	
		2013	2012	2013	2012
ЗАО «Первая Ипотечная Компания - Регион» (ПИК- Регион)	Россия	100%	100%	100%	100%
ООО «МФС-ПИК»	Россия	100%	100%	100%	100%
ОАО «ПИК Индустрия»	Россия	95%	-	96%	-
ОАО «ДСК-2»	Россия	-	98%	-	98%
ОАО «ДСК-3»	Россия	-	87%	-	87%
Viniso Investments Limited	Кипр	75%	75%	75%	75%
ОАО «100 КЖИ»	Россия	92%	92%	92%	92%
ОАО «480 КЖИ»	Россия	100%	100%	100%	100%

### 30 События после отчетной даты

#### *Погашение займов*

В первом квартале 2014 года Группа погасила кредит в сумме 5,209 миллионов рублей, отраженный на 31 декабря 2013 года.

### 31 Дополнительная информация, не предусмотренная требованиями МСФО

#### *Чистый долг:*

	2013 млн руб.	2012 млн руб.
Краткосрочные кредиты и займы	25,469	10,197
Плюс: долгосрочные кредиты и займы	3,631	33,014
Минус: денежные средства и их эквиваленты	(11,089)	(5,067)
<b>Чистая сумма задолженности</b>	<b>18,011</b>	<b>38,144</b>

**Прибыль до учета процентов, налогов и амортизации (ЕБИТДА)**

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Прибыль за год	7,448	3,127
Плюс: амортизация	705	860
Плюс: процентные расходы	4,382	5,891
Минус: процентные доходы	(362)	(90)
Плюс: расход по налогу на прибыль	1,246	904
<b>ЕБИТДА</b>	<b>13,419</b>	<b>10,692</b>

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>млн руб.</b>	<b>млн руб.</b>
Чистые убытки от обесценения	894	252
Чистое обесценение финансовых активов	746	152
Списание кредиторской задолженности	(667)	(165)
Курсовые разницы	(226)	(182)
Убыток от выбытия основных средств и оборудования	35	24
Пени и штрафы, включая восстановление	(185)	(145)
<b>Скорректированная ЕБИТДА</b>	<b>14,016</b>	<b>10,628</b>

\*\*\*\*\*





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

Совету директоров

ОАО «Группа Компаний ПИК»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной финансовой отчетности ОАО «Группа Компаний ПИК» (далее – «Компания») и его дочерних компаний (далее – «Группа»), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2013 года и консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2013 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: ОАО «Группа Компаний ПИК»

Зарегистрировано Московской регистрационной палатой.  
Свидетельство от 20 сентября 1994 года № 756.924

Внесено в Единый государственный реестр юридических лиц  
Межрайонной инспекцией Министерства Российской Федерации по  
налогам и сборам №39 по городу Москве за № 1027739137084 30  
августа 2002 года. Свидетельство серии 77 № 007637627

123242 Москва, ул. Баррикадная д.19, стр.1

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 2013 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 2013 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

*Важное обстоятельство*

В течение года Группа изменила принципы учетной политики в отношении представления некоторых затрат на строительство и резерва на расходы по завершению строительства. Причина и влияние указанного изменения изложены в примечании 2(е) настоящей консолидированной финансовой отчетности. Мы провели аудит корректировок, описанных в примечании 2(е), которые применялись для пересчета данных консолидированных финансовых отчетностей за предшествующие отчетные периоды. По нашему мнению, указанные корректировки являются обоснованными и были применены надлежащим образом.

  
Самарин М.В.

Директор

Доверенность от 1 октября 2013 № 85/13

ЗАО «КПМГ»

22 апреля 2014 года

Москва, Российская Федерация

