

**Открытое акционерное общество  
«Южно-Уральская Корпорация жилищного  
строительства и ипотеки»**

**Консолидированная МСФО финансовая  
отчетность  
за год, закончившийся 31 декабря 2011 года**

## Содержание

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| Заключение независимых аудиторов                                 | 3    |
| Консолидированный МСФО отчет о совокупной прибыли                | 5    |
| Консолидированный МСФО отчет о финансовом положении              | 6    |
| Консолидированный МСФО отчет об изменениях собственного капитала | 7    |
| Консолидированный МСФО отчет о движении денежных средств         | 8    |
| Примечания к консолидированной МСФО финансовой отчетности        | 9-58 |



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](http://www.kpmg.ru)

## Заклучение независимых аудиторов

Наблюдательному совету

Открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»

Мы провели аудит прилагаемой консолидированной МСФО финансовой отчетности открытого акционерного общества «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее «Компания») и ее дочерних обществ (далее совместно именуемых «Группа»), состоящей из консолидированных МСФО отчетов о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г., консолидированных МСФО отчетов о совокупной прибыли, об изменениях собственного капитала и о движении денежных средств за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., и краткого изложения основных положений учетной политики и других поясняющих примечаний.

### *Ответственность руководства Компании за подготовку консолидированной финансовой отчетности*

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, а также за организацию такой системы внутреннего контроля, которую руководство почитает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок.

### *Ответственность аудитора*

Наша ответственность заключается в выражении мнения об указанной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенного нами аудита. Мы проводили аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. Данные стандарты требуют от нас соблюдения этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить разумную уверенность в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений.

Аудит включает в себя проведение процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые данные и раскрытия, содержащиеся в консолидированной финансовой отчетности. Выбор процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска наличия существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска аудитор рассматривает систему внутреннего контроля, обеспечивающую подготовку и достоверное представление консолидированной финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля. Аудит также включает оценку целесообразности принятой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, рассчитанных руководством, а также оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства дают нам достаточные основания для выражения аудиторского мнения об указанной консолидированной финансовой отчетности.

*Мнение*

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная МСФО финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г., а также результаты ее деятельности и движение ее денежных средств за годы, закончившиеся 31 декабря 2011 г. и 31 декабря 2010 г., в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

ЗАО КРМГ

ЗАО «КРМГ»

22 августа 2012 года

| тыс. руб.                                                            | Прим. | 2011 г.        | 2010 г.         |
|----------------------------------------------------------------------|-------|----------------|-----------------|
| Выручка                                                              | 8     | 3 770 428      | 625 167         |
| Себестоимость реализованной продукции                                |       | (3 230 353)    | (556 713)       |
| <b>Валовая прибыль</b>                                               |       | <b>540 075</b> | <b>68 454</b>   |
| Административные расходы                                             | 9     | (127 344)      | (50 138)        |
| Коммерческие расходы                                                 | 10    | (70 509)       | (14 599)        |
| Прочие доходы                                                        | 11    | 22 303         | 28 249          |
| Прочие расходы                                                       | 12    | (59 276)       | (43 613)        |
| <b>Результаты операционной деятельности</b>                          |       | <b>305 249</b> | <b>(11 647)</b> |
| Финансовые доходы                                                    | 14    | 7 541          | 12 139          |
| Финансовые расходы                                                   | 14    | (59 894)       | (1 174)         |
| <b>Прибыль / (убыток) до налогообложения</b>                         |       | <b>252 896</b> | <b>(682)</b>    |
| Расход по налогу на прибыль                                          | 15    | (69 494)       | (2 812)         |
| <b>Прибыль / (убыток) и общий совокупный доход / (убыток) за год</b> |       | <b>183 402</b> | <b>(3 494)</b>  |
| <b>Общий совокупный доход / (убыток) за год</b>                      |       |                |                 |
| <i>Причитающийся:</i>                                                |       |                |                 |
| собственникам Компании                                               |       | 183 402        | (3 494)         |
| владельцам неконтролирующей доли участия                             |       | -              | -               |
| <b>Общий совокупный доход / (убыток) за год</b>                      |       | <b>183 402</b> | <b>(3 494)</b>  |

Настоящая консолидированная МСФО финансовая отчетность утверждена руководством 30 июля 2012 года и подписана по его поручению следующими лицами:

Лейвиков Ю.А.

Генеральный директор

Подольская Л.В.

Заместитель Генерального директора  
по финансам

| тыс. руб.                                                                 | Прим. | 2011 г.          | 2010 г.          | 1 января<br>2010 г. |
|---------------------------------------------------------------------------|-------|------------------|------------------|---------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                                             |       |                  |                  |                     |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                                |       |                  |                  |                     |
| Основные средства                                                         | 16    | 130 064          | 3 612            | 2 301               |
| Нематериальные активы                                                     | 17    | 32 627           | 450 167          | 81 627              |
| Гудвилл                                                                   | 18    | 87 722           | -                | -                   |
| Отложенные налоговые активы                                               | 19    | 225 572          | 244 120          | 230 974             |
| <b>Итого внеоборотных активов</b>                                         |       | <b>475 985</b>   | <b>697 899</b>   | <b>314 902</b>      |
| <b>Оборотные активы</b>                                                   |       |                  |                  |                     |
| Запасы                                                                    | 20    | 1 740 451        | 540 483          | 758 183             |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                               | 21    | 304 271          | 189 049          | 27 092              |
| Авансы выданные                                                           | 22    | 1 517 924        | 272 518          | 242 270             |
| Предоплата по налогу на прибыль                                           |       | -                | 4 297            | 3 016               |
| Инвестиции                                                                | 23    | 655 266          | 600 119          | 632 033             |
| Денежные средства и их эквиваленты                                        | 24    | 575 120          | 244 500          | 290 295             |
| <b>Итого оборотных активов</b>                                            |       | <b>4 793 032</b> | <b>1 850 966</b> | <b>1 952 889</b>    |
| <b>Всего активов</b>                                                      |       | <b>5 269 017</b> | <b>2 548 865</b> | <b>2 267 791</b>    |
| <b>СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                |       |                  |                  |                     |
| <b>Собственный капитал</b>                                                |       |                  |                  |                     |
| Акционерный капитал                                                       | 25    | 2 517 159        | 2 517 159        | 2 517 159           |
| Добавочный капитал                                                        |       | 90 840           | 90 840           | 90 840              |
| Накопленный убыток                                                        |       | (230 778)        | (414 180)        | (410 686)           |
| <b>Итого собственного капитала, принадлежащего собственникам Компании</b> |       | <b>2 377 221</b> | <b>2 193 819</b> | <b>2 197 313</b>    |
| Неконтролирующая доля участия                                             |       | 551              | 551              | -                   |
| <b>Всего собственного капитала</b>                                        |       | <b>2 377 772</b> | <b>2 194 370</b> | <b>2 197 313</b>    |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                                         |       |                  |                  |                     |
| Отложенные налоговые обязательства                                        | 19    | 8 118            | -                | -                   |
| <b>Итого долгосрочных обязательств</b>                                    |       | <b>8 118</b>     | <b>-</b>         | <b>-</b>            |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                        |       |                  |                  |                     |
| Кредиты и займы                                                           | 26    | 1 162 429        | 34 192           | 3 781               |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                              | 27    | 1 131 275        | 318 289          | 66 697              |
| Задолженность по налогу на прибыль                                        |       | 46 504           | -                | -                   |
| Резервы                                                                   | 28    | 542 919          | 2 014            | -                   |
| <b>Итого краткосрочных обязательств</b>                                   |       | <b>2 883 127</b> | <b>354 495</b>   | <b>70 478</b>       |
| <b>Всего обязательств</b>                                                 |       | <b>2 891 245</b> | <b>354 495</b>   | <b>70 478</b>       |
| <b>Всего собственного капитала и обязательств</b>                         |       | <b>5 269 017</b> | <b>2 548 865</b> | <b>2 267 791</b>    |

*ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки»  
Консолидированный МСФО отчет об изменениях собственного капитала  
за год, закончившийся 31 декабря 2011 года*

| тыс. руб.                                                                               | Собственный капитал,<br>принадлежащий собственникам |                    |                    | Неконтролирующая доля участия | Всего<br>собственного<br>капитала |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
|                                                                                         | Капитал                                             | Добавочный капитал | Накопленный убыток |                               |                                   |
| На 1 января 2010 года                                                                   | 2 517 159                                           | 90 840             | (410 686)          | -                             | 2 197 313                         |
| Общий совокупный убыток за год                                                          |                                                     |                    |                    |                               |                                   |
| Убыток за год                                                                           | -                                                   | -                  | (3 494)            | -                             | (3 494)                           |
| Итого общий совокупный убыток за год                                                    | -                                                   | -                  | (3 494)            | -                             | (3 494)                           |
| Неконтролирующая доля участия, приобретенная в результате сделки по объединению бизнеса | -                                                   | -                  | -                  | 551                           | 551                               |
| На 31 декабря 2010 года                                                                 | 2 517 159                                           | 90 840             | (414 180)          | 551                           | 2 194 370                         |
| На 1 января 2011 года                                                                   | 2 517 159                                           | 90 840             | (414 180)          | 551                           | 2 194 370                         |
| Общий совокупный доход за год                                                           |                                                     |                    |                    |                               |                                   |
| Прибыль за год                                                                          | -                                                   | -                  | 183 402            | -                             | 183 402                           |
| Итого общий совокупный доход за год                                                     | -                                                   | -                  | 183 402            | -                             | 183 402                           |
| На 31 декабря 2011 года                                                                 | 2 517 159                                           | 90 840             | (230 778)          | 551                           | 2 377 772                         |

| тыс. руб.                                                                                                | 2011 г.          | 2010 г.          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                         |                  |                  |
| <b>Прибыль / (убыток) за отчетный год</b>                                                                | <b>183 402</b>   | <b>(3 494)</b>   |
| <i>Корректировки:</i>                                                                                    |                  |                  |
| Амортизация                                                                                              | 7 738            | 1 085            |
| Убыток от обесценения авансов выданных                                                                   | 39 771           | 19 200           |
| Убыток от списания дебиторской задолженности                                                             | 1 483            | 510              |
| Убыток / (прибыль) от выбытия основных средств и прав аренды земли                                       | 172              | (978)            |
| (Восстановление убытков) / убыток от обесценения запасов                                                 | 36 504           | 80 438           |
| Убыток от обесценения инвестиций                                                                         | 4 327            | 8 353            |
| Прибыль от продажи дочерних предприятий                                                                  | (1 526)          | -                |
| Прибыль от покупки дочерних предприятий                                                                  | -                | (16 701)         |
| Прибыль от прощения займа полученного                                                                    | (8 065)          | -                |
| Процентные расходы                                                                                       | 48 481           | 1 174            |
| Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности                                          | 11 413           | -                |
| Процентные доходы                                                                                        | (7 541)          | (12 139)         |
| Расход по налогу на прибыль                                                                              | 69 494           | 2 812            |
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и резервах</b> | <b>385 653</b>   | <b>80 260</b>    |
| (Увеличение) / уменьшение запасов                                                                        | (857 617)        | 160 992          |
| Увеличение торговой и прочей дебиторской задолженности                                                   | (124 062)        | (108 008)        |
| Увеличение авансов выданных                                                                              | (1 285 177)      | (21 707)         |
| Увеличение торговой и прочей кредиторской задолженности                                                  | 782 410          | 190 902          |
| (Увеличение) / уменьшение инвестиций                                                                     | (59 474)         | 29 578           |
| Увеличение резервов                                                                                      | 540 905          | 2 014            |
| <b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и процентов</b>      | <b>(617 362)</b> | <b>334 031</b>   |
| Налог на прибыль уплаченный                                                                              | (1 199)          | (17 239)         |
| Проценты уплаченные                                                                                      | (49 538)         | (1 174)          |
| <b>Потоки денежных средств (использованные в) / от операционной деятельности, нетто</b>                  | <b>(668 099)</b> | <b>315 618</b>   |
| <b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                       |                  |                  |
| Поступления от продажи основных средств и прав аренды на землю                                           | 49 077           | 27 740           |
| Приобретение основных средств и прав аренды на землю                                                     | (8 510)          | (397 510)        |
| Проценты полученные                                                                                      | 7 541            | 12 139           |
| Приобретение дочерних обществ                                                                            | (182 592)        | -                |
| Выбытие дочерних обществ                                                                                 | 1 528            | -                |
| <b>Потоки денежных средств, использованные в инвестиционной деятельности, нетто</b>                      | <b>(132 956)</b> | <b>(357 631)</b> |
| <b>ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                           |                  |                  |
| Привлечение заемных средств                                                                              | 1 516 058        | 199              |
| Погашение заемных средств                                                                                | (384 383)        | (3 981)          |
| <b>Денежные средства от / (использованные в) финансовой деятельности, нетто</b>                          | <b>1 131 675</b> | <b>(3 782)</b>   |
| <b>Увеличение / (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов, нетто</b>                               | <b>330 620</b>   | <b>(45 795)</b>  |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года                                                        | <b>244 500</b>   | <b>290 295</b>   |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец года</b>                                                  | <b>575 120</b>   | <b>244 500</b>   |

## **1 Общая информация**

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

Группа осуществляет свою деятельность в Российской Федерации. Соответственно, на бизнес Группы оказывают влияние экономика и финансовые рынки Российской Федерации, которым присущи некоторые свойства развивающегося рынка. Правовая, налоговая и административная 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 МСФО 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.

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

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

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

Основными видами деятельности Группы являются инвестирование в проекты строительства, строительство и реализация объектов недвижимости, а также предоставление ипотечных кредитов населению. В период с 2002 года по 2011 год Группа осуществляла деятельность в г. Челябинске и Челябинской области.

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

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

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

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО). Настоящая консолидированная финансовая отчетность представляет собой первый полный комплект финансовой отчетности, подготовленный в соответствии с МСФО, в связи, с чем применялись положения МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности».

Группа не составляла консолидированную финансовую отчетность в соответствии с предшествующими принципами бухгалтерского учета, но по состоянию на 1 января 2010 г. Группа была представлена только ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (см. примечание 34), поэтому в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности представлена только сверка показателей собственного капитала, подготовленных в соответствии с предыдущими принципами бухгалтерского

учета, с показателями собственного капитала, подготовленными в соответствии с МСФО на момент перехода на МСФО, т.е. по состоянию на 1 января 2010 г.:

|                                                                                                      | <b>1 января<br/>2010 г.<br/>тыс. руб.</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Собственный капитал в соответствии с предшествующими принципами бухгалтерского учета</b>          | <b>3 137 880</b>                          |
| Эффект от корректировки по обесценению торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных | (128 574)                                 |
| Эффект от корректировки по списанию авансов выданных                                                 | (29 318)                                  |
| Эффект от корректировки по обесценению инвестиций                                                    | (95 326)                                  |
| Эффект от корректировки по списанию запасов до чистой стоимости реализации                           | (247 856)                                 |
| Эффект от корректировки по обесценению запасов                                                       | (652 150)                                 |
| Эффект от корректировки по обесценению нематериальных активов                                        | (24 500)                                  |
| Эффект от корректировки по начислению отложенных налогов в соответствии с требованиями МСФО          | 226 893                                   |
| Прочие корректировки                                                                                 | 10 264                                    |
| <b>Собственный капитал, представленный в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности</b>     | <b>2 197 313</b>                          |

Группа воспользовалась исключением из МСФО, предоставленным компаниям, впервые применившим МСФО, в отношении классификации финансовых инструментов, в категорию, имеющих в наличии для продажи.

**(b) Основа подготовки и принципы оценки**

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

**(c) Функциональная валюта и валюта представления отчетности**

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль («руб.»), который используется в качестве функциональной валюты Компании и ее дочерних предприятий и валюты представления настоящей консолидированной МСФО финансовой отчетности. Все числовые показатели в рублях округлены до ближайшей тысячи.

**(d) 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, в частности, информация об основных сферах, требующих оценки неопределенности, и о наиболее важных суждениях, сформированных в процессе применения положений учетной политики и оказавших наиболее значительное влияние на суммы, отраженные в финансовой отчетности:

- примечание 19 «Отложенные налоговые активы и обязательства»;
- примечание 20 «Запасы»;
- примечание 23 «Инвестиции»;
- примечание 32 «Условные активы и обязательства».

### **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 МСФО финансовой отчетности и при подготовке консолидированного МСФО отчета о финансовом положении по состоянию на 1 января 2010 года для целей перехода на МСФО.

#### **(а) Принципы консолидации**

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

Сделки по объединению бизнеса отражаются в учете с использованием метода приобретения на дату приобретения, которая соответствует дате перехода контроля над приобретаемым предприятием к Группе. Под контролем понимается правомочность устанавливать финансовую и операционную политику приобретенного предприятия с целью получения выгод от его деятельности. При оценке наличия контроля Группой принимается в расчет влияние потенциальных прав голосования, которые могут быть использованы на момент проведения такой оценки.

Группа признает гудвилл на дату приобретения в сумме, рассчитанной как:

- Справедливая стоимость переданного возмещения, плюс;
- Признанная величина неконтролирующей доли участия в приобретаемом предприятии, плюс;
- Справедливая стоимость уже имеющихся долевых инструментов приобретаемого предприятия, если объединение бизнеса осуществляется поэтапно, минус;
- Нетто-величина (как правило, справедливая стоимость), признанная в отношении идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия.

Если эта разница выражается отрицательной величиной, то в составе прибыли или убытка за период сразу признается прибыль от выгодной покупки.

В состав переданного возмещения не включаются платежи, которые фактически представляют собой осуществление расчётов по взаимоотношениям между покупателем и приобретаемым предприятием, существовавшим до сделки по объединению бизнеса. Такие суммы в общем случае признаются в составе прибыли или убытка за период.

Затраты, связанные с приобретением, за исключением тех, которые возникли у Группы в связи с выпуском долговых или долевых инструментов в рамках сделки по объединению бизнеса, признаются в качестве расходов в момент возникновения.

Любое подлежащее выплате возмещение, которое обусловлено будущими событиями (т.н. условное возмещение), признается по справедливой стоимости на дату приобретения. Если такое условное возмещение классифицируется как часть собственного капитала, то его величина впоследствии не переоценивается, а его выплата отражается в составе

собственного капитала. В противном случае изменения справедливой стоимости условного возмещения признаются в составе прибыли или убытка за период.

**(ii) *Дочерние предприятия***

Дочерними являются предприятия, контролируемые Группой. Показатели финансовой отчетности дочерних предприятий отражаются в составе консолидированной МСФО финансовой отчетности с даты получения контроля до даты его прекращения. Учетная политика дочерних предприятий подвергалась изменениям в тех случаях, когда ее необходимо было привести в соответствие с учетной политикой, принятой в Группе.

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

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

**(b) *Финансовые инструменты***

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

К непроизводным финансовым инструментам относятся займы выданные, торговая и прочая дебиторская задолженность, денежные средства и эквиваленты денежных средств, кредиты и займы, а также торговая и прочая кредиторская задолженность.

Группа первоначально признает займы и дебиторскую задолженность, а также депозиты на дату их выдачи/возникновения. Первоначальное признание всех прочих финансовых активов (включая активы, определенные в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период) осуществляется на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового актива в тот момент, когда она теряет предусмотренные договором права на потоки денежных средств по этому финансовому активу, либо когда она передает свои права на получение предусмотренных договором потоков денежных средств по этому финансовому активу в результате осуществления сделки, в которой другой стороне передаются практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на этот финансовый актив. Любое участие в переданных финансовых

активах, сформированное Группой или сохранившееся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и представляются в отчете о финансовом положении в нетто-величине только тогда, когда Группа имеет юридически исполнимое право на их взаимозачет и намерена либо произвести расчеты по ним на нетто-основе, либо реализовать актив и погасить обязательство одновременно.

Группа классифицирует непроеизводные финансовые активы по следующим категориям: финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период, финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, займы и дебиторская задолженность, а также финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

***Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период***

Финансовый актив включается в категорию финансовых инструментов оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период, если этот инструмент классифицируется как предназначенный для торговли или определен в данную категорию при первоначальном признании. Группа определяет финансовые активы в категорию инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период в тех случаях, когда она управляет такими инвестициями и принимает решения об их покупке или продаже исходя из их справедливой стоимости, в соответствии с документально оформленной инвестиционной стратегией Группы или ее стратегией управления рисками. При первоначальном признании инструмента, соответствующие затраты по осуществлению сделки признаются в составе прибыли или убытка за период в момент возникновения. Финансовые активы, классифицированные в данную категорию, оцениваются по справедливой стоимости, и изменения их справедливой стоимости отражаются в составе прибыли или убытка.

***Финансовые активы, удерживаемые до срока погашения***

Если Группа имеет явно выраженное намерение и возможность удерживать долговые ценные бумаги, котируемые на активном рынке, до наступления срока их погашения, то они классифицируются в категорию финансовых инструментов, удерживаемых до срока погашения. Финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. Впоследствии финансовые активы, удерживаемые до срока погашения, оцениваются по амортизированной стоимости (рассчитываемой с использованием метода эффективной ставки процента) за вычетом убытков от их обесценения. Продажа или передача более чем незначительной части портфеля инвестиций, удерживаемых до срока погашения, задолго до наступления данного срока привела бы к реклассификации всех инвестиций, удерживаемых до срока погашения, в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, и лишила бы Группу права классифицировать инвестиционные ценные бумаги в категорию удерживаемых до срока погашения в текущем финансовом году и в течение двух последующих финансовых лет.

***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 21), прочие займы выданные (см. примечание 23), денежные средства и эквиваленты денежных средств (см. примечание 24).

#### ***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.

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

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроеизводные финансовые активы, которые были, определены в указанную категорию при первоначальном признании или не были классифицированы ни в одну из вышеперечисленных категорий. Такие активы первоначально признаются по справедливой стоимости, которая увеличивается на сумму затрат, непосредственно относящихся к осуществлению сделки. После первоначального признания они оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой, отличные от убытков от обесценения (см. примечание 3(g)), признаются в составе прочей совокупной прибыли и представляются в составе собственного капитала по счету резерва изменений справедливой стоимости. При прекращении признания инвестиции или при ее обесценении сумма общей прибыли или убытка, накопленная в составе собственного капитала, списывается и переносится в состав прибыли или убытка за период. Долевые инструменты, не имеющие биржевых котировок, справедливая стоимость которых не может быть определена с достаточной степенью точности, отражаются по их фактической стоимости.

В состав финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, входят займы выданные, которые Группа планирует рефинансировать в ближайшем будущем. Поскольку операции по предоставлению займов являются одним из основных видов деятельности, доходы, расходы и денежные потоки, связанные с данной деятельностью, классифицируются Группой в составе операционной деятельности.

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

Первоначальное признание выпущенных долговых ценных бумаг и субординированных обязательств осуществляется на дату их возникновения. Все прочие финансовые обязательства (включая обязательства, намеренно определенные в категорию финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период) первоначально признаются на дату заключения сделки, в результате которой Группа становится стороной по договору, который представляет собой финансовый инструмент.

Группа прекращает признание финансового обязательства в тот момент, когда прекращаются или аннулируются ее обязанности по соответствующему договору или истекает срок их действия.

Группа классифицирует непроеизводные финансовые обязательства в категорию прочих финансовых обязательств. Такие финансовые обязательства при первоначальном признании оцениваются по справедливой стоимости за вычетом непосредственно относящихся к осуществлению сделки затрат. После первоначального признания эти финансовые

обязательства оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

К прочим финансовым обязательствам относятся кредиты и займы и кредиторская задолженность по торговым и иным операциям.

**(iii) Акционерный капитал**

*Обыкновенные акции*

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

*Выкуп собственных акций, продажа и повторный выпуск акций (собственных акций)*

При выкупе собственных акций, отраженных в составе собственного капитала, сумма уплаченного возмещения, включающая затраты, непосредственно связанные с этой сделкой, отражается за вычетом налогового эффекта и признается как уменьшение собственного капитала. Выкупленные акции классифицируются как собственные акции в портфеле и отражаются в составе резерва на выкуп собственных акций. При последующей продаже или повторном размещении собственных акций полученное возмещение признается как прирост собственного капитала, а соответствующая прибыль или убыток по результатам сделки представляются в составе эмиссионного дохода или убытка.

**(c) 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.

В фактическую стоимость включаются все затраты, непосредственно связанные с приобретением соответствующего актива. В фактическую стоимость активов, возведенных (построенных) собственными силами, включаются затраты на материалы, прямые затраты на оплату труда, все другие затраты непосредственно связанные с приведением активов в рабочее состояние для использования их по назначению, затраты на демонтаж и перемещение активов, а также восстановление занимаемого ими участка, и капитализированные затраты по займам. Затраты на приобретение программного обеспечения, неразрывно связанного с функциональным назначением соответствующего оборудования, капитализируются в стоимости этого оборудования.

Если объект основных средств состоит из отдельных компонентов, имеющих разный срок 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 нетто-величине по строке «прочих доходов / расходов» в составе прибыли и убытка.

**(ii) Последующие затраты**

Затраты, связанные с заменой части (значительного компонента) объекта основных средств, увеличивают балансовую стоимость этого объекта в случае, если вероятность того, что Группа получит будущие экономические выгоды, связанные с указанной частью, является высокой и ее стоимость можно надежно определить. Балансовая стоимость замененной

части списывается. Затраты на текущий ремонт и обслуживание объектов основных средств признаются в составе прибыли и убытка в момент их возникновения.

**(iii) Амортизация**

Объекты основных средства амортизируются с момента, когда актив установлен и готов к использованию или в случае активов, созданных своими силами, с момента, когда актив завершен и готов к использованию. Амортизация рассчитывается исходя из фактической стоимости актива за вычетом его остаточной стоимости. Значительные компоненты актива рассматриваются по отдельности, и если срок полезного использования компонента отличается от срока, определенного для остальной части этого актива, то такой компонент амортизируется отдельно.

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

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

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| • здания                   | 10–20 лет; |
| • машины и оборудование    | 5–10 лет;  |
| • прочие основные средства | 2–5 лет.   |

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

**(d) Нематериальные активы**

**(i) Гудвилл**

Гудвилл представляет собой превышение фактических затрат на приобретение над долей Группы в чистой справедливой стоимости идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств приобретенного предприятия. Когда величина превышения является отрицательной (отрицательный гудвилл), она незамедлительно признается в составе прибыли или убытка за период.

*Последующая оценка*

Гудвилл отражается в оценке по первоначальной стоимости за вычетом убытков от обесценения. Применительно к объектам инвестирования, учитываемым методом долевого участия, балансовая стоимость относящегося к ним гудвилла отражается в составе балансовой стоимости соответствующей инвестиции. При этом убыток от обесценения такой инвестиции не распределяется на какие-либо активы, включая гудвилл, составляющие часть балансовой стоимости объекта инвестирования, учитываемого методом долевого участия.

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

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

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

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

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 вноса по договорам инвестирования и соинвестирования, отражаются в составе авансов выданных (см. примечание 22).

**(iii) 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.

**(iv) 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.

**(v) 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.

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

**(e) Арендные активы**

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя по существу все риски и выгоды, связанные с правом собственности, классифицируются как договоры финансовой

аренды. При первоначальном признании, арендованный актив оценивается в сумме, равной наименьшей из его справедливой стоимости и приведенной (дисконтированной) стоимости минимальных арендных платежей. Впоследствии этот актив учитывается в соответствии с учетной политикой, применимой к активам подобного класса.

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

**(f) Запасы**

Запасы включают объекты незавершенного строительства в случаях, когда Группа выступает в качестве заказчика и/или застройщика и недвижимость предназначена для продажи, сырье и материалы, прочее незавершенное производство 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 объектов недвижимости, находящихся на стадии строительства, определяется на основе понесенных затрат по строительству отдельного здания. Данные затраты распределяются на готовые отдельные квартиры пропорционально их площади.

Стоимость строительства объектов недвижимости включает прямые расходы по строительству и другие расходы, непосредственно связанные с данным строительством. Группа применяет освобождение в отношении запасов, создаваемых или производимых каким-либо иным образом в значительных количествах на регулярной основе, поэтому затраты на привлечение займов, связанные со строительством многоэтажного панельного жилья эконом-класса, не капитализируются (см. примечание 3(1)). В случае если объект недвижимости не находится в стадии активного строительства, чистые расходы на аренду и прочие затраты отражаются в составе прибыли или убытка за период.

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

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

Если заключение таких договоров является частью процесса приобретения определенных инвестиционных прав и данные договоры не рассматриваются как обременительные (см. примечание 3 (i)), 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, 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.

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

**(g) Обесценение**

**(i) *Непроизводные финансовые активы***

По состоянию на каждую отчетную дату финансовый актив, не отнесенный к категории финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период, оценивается на предмет наличия объективных свидетельств его возможного обесценения. Финансовый актив является обесценившимся, если существуют объективные свидетельства того, что после первоначального признания актива произошло повлекшее убыток событие, и что это событие оказало негативное влияние на ожидаемую величину будущих потоков денежных средств от данного актива, величину которых можно надежно рассчитать.

К объективным свидетельствам обесценения финансовых активов (включая долевые ценные бумаги) могут относиться неплатежи или иное невыполнение должниками своих обязанностей, реструктуризация задолженности перед Группой на условиях, которые в ином случае Группой даже не рассматривались бы, признаки возможного банкротства должника или эмитента, негативные изменения состояния платежей заемщиков или эмитентов в составе Группы, экономические условия, которые коррелируют с дефолтами или исчезновением активного рынка для какой-либо ценной бумаги. Кроме того, применительно к инвестициям в долевые ценные бумаги, объективным свидетельством обесценения такой инвестиции является значительное или продолжительное снижение ее справедливой стоимости ниже ее фактической стоимости.

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

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

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

В отношении финансового актива, учитываемого по амортизированной стоимости, сумма убытка от обесценения рассчитывается как разница между балансовой стоимостью актива и приведенной стоимостью ожидаемых будущих потоков денежных средств, дисконтированных по первоначальной эффективной ставке процента этого актива. 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. Проценты на обесценившийся актив продолжают начисляться через отражение «высвобождения дисконта». В случае наступления какого-либо последующего события, которое приводит к уменьшению величины убытка от обесценения, восстановленная сумма, ранее отнесенная на убыток от обесценения, отражается в составе прибыли или убытка за период.

*Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи*

Убытки от обесценения финансовых активов, классифицированных в категорию имеющихся в наличии для продажи, признаются посредством реклассификации в состав прибыли или убытка за период суммы убытков, накопленных в резерве изменений справедливой стоимости в составе собственного капитала. Этот накопленный убыток от обесценения, который реклассифицируется из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка за период, представляет собой разницу между стоимостью приобретения соответствующего актива (за вычетом выплат основной суммы и начисленной амортизации) и его текущей справедливой стоимостью (за вычетом всех убытков от обесценения, ранее признанных в составе прибыли или убытка за период). Изменения, возникшие в начисленных резервах под обесценение в связи с применением метода эффективной ставки процента, отражаются как элемент процентных доходов. Если впоследствии справедливая стоимость обесценившейся долговой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, возрастает, и данное увеличение можно объективно отнести к какому-либо событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка за период, то списанная на убыток сумма восстанавливается, при этом восстанавливаемая сумма признается в составе прибыли или убытка за период. Однако любое последующее восстановление справедливой стоимости обесценившейся долевой ценной бумаги, классифицированной в категорию имеющихся в наличии для продажи, признается в составе прочей совокупной прибыли.

**(ii) Нефинансовые активы**

Балансовая стоимость нефинансовых активов Группы, за исключением запасов и отложенных налоговых активов, пересматривается на каждую отчетную дату с целью выявления признаков обесценения. При наличии признаков обесценения определяется возмещаемая величина активов. Для гудвилла возмещаемая величина определяется на каждую 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, представляет собой наибольшую из двух величин: ценности использования этого актива (этой единицы) и его (ее) справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу. При расчете ценности использования, ожидаемые в будущем потоки денежных средств дисконтируются до их приведенной стоимости с использованием

доналоговой ставки дисконтирования, отражающей текущую рыночную оценку влияния изменения стоимости денег с течением времени и риски, специфичные для данного актива или ЕГДП. Для целей проведения проверки на предмет обесценения актива, которые не могут быть проверены по отдельности, объединяются в наименьшую группу, в рамках которой генерируется приток денежных средств в результате продолжающегося использования соответствующих активов, и этот приток по большей части 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. На каждую отчетную дату проводится анализ убытка от их обесценения, признанного в одном из прошлых периодов, с целью выявления признаков того, что величину этого убытка следует уменьшить или, что его более не следует признавать. Суммы, списанные на убытки от обесценения, восстанавливаются в том случае, если изменяются факторы оценки, использованные при расчете соответствующей возмещаемой величины. Убыток от обесценения восстанавливается только в пределах суммы, позволяющей восстановить стоимость активов до их балансовой стоимости, в которой они отражались бы (за вычетом накопленных сумм амортизации), если бы не был признан убыток от обесценения.

**(h) Вознаграждения работникам**

**(i) Краткосрочные вознаграждения**

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

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

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

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

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

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

**(j) Выручка**

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

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

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

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

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

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

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

Выручка от реализации услуг по строительству отражается в отчете о прибылях и убытках ежемесячно согласно фактическому объему выполненных работ. Степень завершенности работ определяется на ежемесячной основе и фиксируется в акте выполненных работ, который подписывается представителями Группы и заказчика. Группа создает резерв под убытки по незакрытым договорам в тех периодах, в которых соответствующие убытки были идентифицированы.

**(iii) *Процентный доход***

Группа отражает процентный доход, рассчитанный с использованием метода эффективной ставки процента, в отношении займов выданных в составе выручки, поскольку предоставление займов является одним из основных видов деятельности Группы.

**(iv) *Прочая выручка***

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

**(k) Прочие расходы**

**(i) *Арендные платежи***

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

Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды разделяются на две составляющие: финансовый расход и погашение обязательства по аренде. Финансовые расходы распределяются по периодам в течение срока действия аренды таким образом, чтобы ставка, по которой начисляются проценты на оставшуюся часть арендных обязательств, была постоянной.

*Определение наличия в соглашении признаков аренды*

В момент заключения соглашения Группа анализирует его на предмет соответствия его определению договора аренды или наличия в нем признаков аренды. Аренда имеет место в случае, когда соответствующее соглашение может быть выполнено только посредством использования указанного конкретного актива и по условиям данного соглашения Группа получает право контролировать использование этого актива.

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

**(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.

**(l) Финансовые доходы и расходы**

В состав финансовых доходов входят процентный доход по вложенным средствам (за исключением займов выданных), прибыль от выбытия финансовых активов, имеющих в наличии для продажи. Процентный доход отражается в составе прибыли или убытка за период по мере начисления по методу эффективной ставки процента.

В состав финансовых расходов включаются процентные расходы по кредитам и займам, суммы, отражающие высвобождение дисконта по резервам и условному возмещению, убытки от выбытия финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, а также эффект от дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности.

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

**(m) Налог на прибыль**

Расход по налогу на прибыль включает в себя налог на прибыль текущего периода и отложенный налог. Расход по налогу на прибыль отражается в составе прибыли или убытка за исключением той его части, которая относится к операциям по объединению бизнеса, или операциям, которые признаются в составе собственного капитала или прочей совокупной прибыли.

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

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

- временных разниц, возникающих при первоначальном признании активов и обязательств в результате осуществления сделки, не являющейся сделкой по объединению бизнеса, и которая не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль или налоговый убыток;
- временных разниц, относящихся к инвестициям в дочерние предприятия, если существует высокая вероятность того, что эти временные разницы не будут реализованы в обозримом будущем; и
- налогооблагаемых временных разниц, возникающих при первоначальном признании гудвилла.

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

Отложенные налоговые активы и обязательства взаимозачитываются в том случае, если имеется законное право зачитывать друг против друга суммы активов и обязательств по текущему налогу на прибыль, и они имеют отношение к налогу на прибыль, взимаемому одним и тем же налоговым органом с одного и того же налогооблагаемого предприятия, либо с разных налогооблагаемых предприятий, но эти предприятия намерены урегулировать текущие налоговые обязательства и активы на нетто-основе или реализация их налоговых активов будет осуществлена одновременно с погашением их налоговых обязательств.

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

Отложенный налоговый актив признается в отношении неиспользованных налоговых убытков, налоговых кредитов и вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой они могут быть реализованы. Величина отложенных налоговых активов анализируется по

состоянию на каждую отчетную дату и снижается в той части, в которой реализация соответствующих налоговых выгод более не является вероятной.

**(п) Прибыль на акцию**

Группа представляет показатели базовой и разведенной прибыли на акцию в отношении своих обыкновенных акций. Базовая прибыль на акцию рассчитывается как частное от деления прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций Компании, на средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении в течение отчетного периода. Разведенная прибыль на акцию рассчитывается путем корректировки величины прибыли или убытка, причитающихся держателям обыкновенных акций, и средневзвешенного количества обыкновенных акций в обращении, скорректированного на количество имеющихся собственных акций, на разводящий эффект всех потенциальных обыкновенных акций, к которым относятся конвертируемые долговые обязательства и опционы на акции, предоставленные работникам.

**(о) Сегментная отчетность**

Операционный сегмент представляет собой компонент Группы, ведущий коммерческую деятельность, в результате которой может быть заработана выручка и понесены расходы, включая выручку и расходы по операциям с другими компонентами Группы. По сегменту имеется отдельная финансовая информация, а все результаты операционной деятельности такого компонента регулярно анализируются Наблюдательным советом Компании для целей принятия решений о распределении ресурсов и оценки достигнутых результатов (см. примечание б).

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

#### **4. Новые стандарты и разъяснения, еще не принятые к использованию**

Ряд новых стандартов, изменений к стандартам и разъяснений еще не вступили в силу по состоянию на 31 декабря 2011 года и их требования не учитывались при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности. Следующие из указанных стандартов и разъяснений могут оказать потенциальное влияние на деятельность Группы. Группа планирует принять указанные стандарты и разъяснения к использованию после вступления их в силу.

- МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» в части передачи финансовых активов в отношении, которых условия полного прекращения признания выполняется не полностью, либо признание финансовых активов полностью прекращено, но сохраняется вовлечение компании в переданных активах. Новые требования к раскрытию информации призваны обеспечить пользователям финансовой отчетности более полное понимание рисков и выгод, связанных с данными финансовыми активами. Данное изменение вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 июля 2011 года или позднее.
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2015 года или позднее. Новый стандарт должен быть выпущен поэтапно и в конечном итоге заменит собой Международный стандарт финансовой отчетности МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и

оценки». Первая часть МСФО (IFRS) 9 была выпущена в ноябре 2009 года и касается вопросов классификации и оценки финансовых активов. Вторая его часть, касающаяся вопросов классификации и оценки финансовых обязательств, была выпущена в октябре 2010 года. Остальные части данного стандарта ожидаются к выпуску во второй половине 2012 года. Группа признает, что новый стандарт вводит много изменений в учет финансовых инструментов и что он, скорее всего, окажет значительное влияние на консолидированную МСФО финансовую отчетность Группы. Влияние данных изменений будет анализироваться по мере осуществления соответствующего Проекта и выхода следующих частей стандарта. Группа не намерена начать применение этого стандарта досрочно.

- МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» вступит в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2013 года или позднее. Новый стандарт заменяет собой МСФО 27 (ред. 2008 г.) «Консолидированная и отдельная финансовая отчетность» и ПКР-12 «Консолидация – предприятия специального назначения». Стандарт МСФО (IFRS) 10 предусматривает применение единой модели контроля, в том числе к предприятиям, которые в настоящее время относятся к сфере действия ПКР-12 «Консолидация – предприятия специального назначения». В рамках новой трехступенчатой модели контроля считается, что инвестор контролирует объект инвестирования в том случае, если он подвержен рискам, или имеет права на получение выгод в связи с переменной величиной доходов от участия в этом объекте инвестирования, имеет возможность оказывать влияние на эти доходы в силу своей власти над объектом инвестирования, и при этом существует связь между этой властью и доходами. Процедуры консолидации остались теми же, что и в МСФО 27 (ред. 2008 г.). Когда переход на МСФО (IFRS) 10 не ведет к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестирования консолидации или не подлежит, никаких корректировок в учете при первоначальном применении этого стандарта не требуется. Когда же переход на МСФО (IFRS) 10 ведет к изменению выводов в отношении того, подлежит ли объект инвестирования консолидации или не подлежит, применение нового стандарта может быть полностью ретроспективным, т.е. применяться с даты получения или утраты контроля, или же, в случае практической неосуществимости такого подхода, ограниченно ретроспективным, т.е. применяться с начала самого раннего из периодов, в отношении которого такое применение осуществимо, возможно, что только с отчетного периода. Досрочное применение МСФО (IFRS) 10 разрешено при условии, что предприятие также досрочно начнет применение стандартов МСФО (IFRS) 11, МСФО (IFRS) 12, МСФО 27 (ред. 2011 г.) и МСФО 28 (ред. 2011 г.).
- МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» приводит уточненное определение справедливой стоимости, устанавливает принципы оценки справедливой стоимости и содержит требования к раскрытию большего объема информации для целей оценки справедливой стоимости. МСФО (IFRS) 13 распространяется на годовые отчетные периоды, начинающиеся 1 января 2013 года или после этой даты, и не предусматривает ретроспективное применение.
- Различные поправки, выпущенные в рамках ежегодного Проекта «Усовершенствования к 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 2012 года. Группа еще не определила результат потенциального влияния данных усовершенствований на ее финансовое положение или результаты деятельности.

## **5. 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.

### **(а) Основные средства**

Справедливая стоимость основных средств, признанных в результате осуществления сделки по объединению бизнеса, основана на показателях рыночной стоимости. Рыночная стоимость объекта недвижимости представляет собой расчетную оценку суммы, за которую данный объект недвижимости может быть обменян (после надлежащего изучения рынка) по состоянию на дату проведения оценки в результате сделки между осведомленными, не зависящими друг от друга покупателем и продавцом, желающими совершить такую сделку. При определении справедливой стоимости установок, оборудования, приспособлений и вспомогательных устройств (оснастки) применяется рыночный подход и затратный подход с использованием объявленных рыночных цен (котировок) на подобные объекты, где возможно.

В случае отсутствия объявленных рыночных цен (котировок), справедливая стоимость основных средств определялась главным образом на основе стоимости замещения с учётом накопленной амортизации. Данный метод предполагает расчёт суммы затрат, необходимых для воспроизводства или замены данного основного средства, которая затем корректируется на величину снижения его стоимости, вызванного физическим износом, причинами функционального или экономического характера, и моральным износом.

### **(b) Запасы**

Справедливая стоимость запасов, приобретенных в результате сделки по объединению бизнеса, определяется на основе расчетной оценки цены их продажи в рамках обычной хозяйственной деятельности предприятия за вычетом ожидаемых затрат на завершение производственного цикла и продажу и обоснованной нормы прибыли, устанавливаемой для компенсации собственных затрат, требуемых для завершения создания и организации продажи этих запасов.

### **(c) Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи**

Справедливая стоимость инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, оценивается по дисконтированной стоимости денежных потоков, соответствующих финансовым активам с использованием рыночной ставки процента по аналогичным финансовым активам.

### **(d) Торговая и прочая дебиторская задолженность**

Справедливая стоимость торговой и прочей дебиторской задолженности оценивается по приведенной стоимости будущих потоков денежных средств, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Данная справедливая стоимость определяется для целей раскрытия информации.

### **(e) Непроизводные финансовые обязательства**

Справедливая стоимость непроизводных финансовых обязательств, определяемая исключительно для целей раскрытия информации, рассчитывается на основе оценки

приведенной стоимости будущих потоков денежных средств по основной сумме и процентам, дисконтированных по рыночной ставке процента по состоянию на отчетную дату. Применительно к договорам финансовой аренды рыночная ставка процента определяется исходя из ставок по подобным договорам аренды.

## **6. Операционные сегменты**

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

- Сегмент строительства и реализации недвижимости включает в себя деятельность по строительству жилой и коммерческой недвижимости, производство железобетонных изделий, реализацию построенной недвижимости, а также прочие операции с недвижимостью.
- Финансовый сегмент включает в себя деятельность по предоставлению займов физическим и юридическим лицам под залог недвижимости, либо прав требования по договорам долевого участия; покупка и продажа закладных, получение выручки от оказания услуг по сопровождению закладных. Большая часть выручки данного сегмента относится к операциям по продаже займов выданных Группой. Доходы и расходы Группы по этим операциям представлены в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности в нетто-величине (см. пояснение 6(ii)).

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

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

(i) Прибыли и убытки сегментов

|                                                          | Сегмент строительства и реализации недвижимости |           |           | Финансовый сегмент |         |         | Прочие виды деятельности |         |         | Итого            |           |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------------|---------|---------|--------------------------|---------|---------|------------------|-----------|
|                                                          | 1 января 2010 г.                                |           |           | 1 января 2010 г.   |         |         | 1 января 2010 г.         |         |         | 1 января 2010 г. |           |
|                                                          | 2010 г.                                         | 2011 г.   | 2010 г.   | 2010 г.            | 2011 г. | 2010 г. | 2010 г.                  | 2011 г. | 2010 г. | 2010 г.          | 2011 г.   |
| тыс. руб.                                                |                                                 |           |           |                    |         |         |                          |         |         |                  |           |
| Выручка от продаж                                        | -                                               | 439 092   | 3 648 965 | -                  | 910 589 | 861 498 | -                        | 12 866  | 50 252  | -                | 1 362 547 |
| Выручка от продаж между сегментами                       | -                                               | -         | -         | -                  | -       | -       | -                        | 195     | 10 069  | -                | 195       |
| Итого выручка отчетного сегмента                         | -                                               | 439 092   | 3 648 965 | -                  | 910 589 | 861 498 | -                        | 13 061  | 60 321  | -                | 1 362 742 |
| Процентные доходы                                        | -                                               | -         | 519       | -                  | 12 139  | 7 022   | -                        | -       | -       | -                | 12 139    |
| Процентные расходы                                       | -                                               | (1 174)   | (48 481)  | -                  | -       | -       | -                        | -       | -       | -                | (1 174)   |
| Прибыль / (убыток) отчетного сегмента до налогообложения | -                                               | (28 148)  | 283 063   | -                  | 112 886 | 36 589  | -                        | (2 650) | (7 738) | -                | 82 088    |
| Активы отчетного сегмента                                | 2 151 886                                       | 2 676 516 | 5 820 103 | 729 876            | 685 553 | 816 501 | 25 512                   | 4 262   | 250 499 | 2 907 274        | 3 366 331 |
| Обязательства отчетного сегмента                         | 62 489                                          | 354 728   | 3 687 794 | -                  | -       | -       | -                        | 74      | 8 329   | 62 489           | 354 802   |

(ii) **Сверка показателей выручки, прибыли и убытков отчетных сегментов**

|                                                 | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Выручка</b>                                  | <b>4 570 784</b>     | <b>1 362 742</b>     |
| Элиминация внутригрупповых оборотов             | (10 069)             | (195)                |
| Признание выручки в корректном периоде          | (42 504)             | 47 673               |
| Сворачивание выручки от продажи займов выданных | (763 418)            | (790 154)            |
| Прочие корректировки                            | 15 635               | 5 101                |
| <b>Консолидированная выручка</b>                | <b>3 770 428</b>     | <b>625 167</b>       |

|                                                                                      | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Прибыль до налогообложения</b>                                                    | <b>311 914</b>       | <b>82 088</b>        |
| Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных | (41 302)             | (16 184)             |
| Резерв под обесценение запасов                                                       | 7 443                | (66 704)             |
| Резерв по неиспользованным отпускам                                                  | -                    | (2 014)              |
| Признание выручки / расходов в корректном периоде                                    | 4 226                | (4 989)              |
| Эффект дисконтирования долгосрочной торговой дебиторской задолженности               | (11 413)             | -                    |
| Резерв под обесценение инвестиций                                                    | (4 327)              | (8 353)              |
| Доход от покупки дочернего предприятия                                               | -                    | 16 701               |
| Элиминация нерезализованной внутригрупповой прибыли                                  | (11 713)             | -                    |
| Прочие корректировки                                                                 | (1 932)              | (1 227)              |
| <b>Консолидированная прибыль / (убыток) до налогообложения</b>                       | <b>252 896</b>       | <b>(682)</b>         |

|                                                                                                                      | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января 2010 г.<br>тыс. руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Активы</b>                                                                                                        | <b>6 887 103</b>     | <b>3 366 331</b>     | <b>2 907 274</b>              |
| Нераспределенные статьи                                                                                              | 552 341              | 249 562              | 305 642                       |
| Резерв под обесценение запасов                                                                                       | (713 400)            | (688 641)            | (652 150)                     |
| Резерв под обесценение инвестиций                                                                                    | (108 006)            | (103 679)            | (95 326)                      |
| Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности, авансов выданных                                 | (215 378)            | (174 077)            | (157 892)                     |
| Резерв под обесценение прав аренды земли                                                                             | (24 500)             | (24 500)             | (24 500)                      |
| Элиминация внутригрупповых остатков                                                                                  | (439 245)            | (6 132)              | -                             |
| Элиминация внутригрупповых инвестиций                                                                                | (199 015)            | (30 100)             | -                             |
| Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности                                                      | (137 816)            | -                    | -                             |
| Отражение авансов полученных по договорам долевого строительства и прочей дебиторской задолженности в нетто-величине | (445 168)            | -                    | -                             |
| Эффект списания запасов до чистой стоимости реализации                                                               | (119 464)            | (278 069)            | (247 856)                     |
| Начисление отложенных налогов в соответствии с МСФО                                                                  | 215 437              | 242 095              | 226 893                       |
| Прочие корректировки                                                                                                 | 16 128               | (3 925)              | 5 706                         |
| <b>Консолидированные активы</b>                                                                                      | <b>5 269 017</b>     | <b>2 548 865</b>     | <b>2 267 791</b>              |

|                                                                                                                      | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января 2010 г.<br>тыс. руб. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Обязательства</b>                                                                                                 | <b>3 696 123</b>     | <b>354 802</b>       | <b>62 489</b>                 |
| Нераспределенные статьи                                                                                              | 69 132               | 9 726                | 16 637                        |
| Элиминация внутригрупповых остатков                                                                                  | (439 245)            | (6 132)              | -                             |
| Отражение авансов полученных по договорам долевого строительства и прочей дебиторской задолженности в нетто-величине | (445 168)            | -                    | -                             |
| Прочие корректировки                                                                                                 | 10 403               | (3 901)              | (8 648)                       |
| <b>Консолидированные обязательства</b>                                                                               | <b>2 891 245</b>     | <b>354 495</b>       | <b>70 478</b>                 |

(iii) **Крупнейшие покупатели**

В 2011 и 2010 годах объем продаж ни одному из покупателей не превысил 10% от общей выручки Группы.

## 7. Приобретение и выбытие дочерних предприятий

(a) **Приобретение дочерних предприятий в 2010 году**

14 декабря 2010 г. Группа приобрела 99,93% в уставном капитале ООО «Промстрой» и 96,77% в уставном капитале ООО «Строительно-монтажное управление №12» («СМУ 12»). Данные компании выполняют функции генеральных подрядчиков в строительстве. Указанные компании были приобретены для осуществления контроля над строительством микрорайона «Парковый» в качестве генеральных подрядчиков и были отнесены к сегменту Строительства и реализации недвижимости Группы. Покупка указанных долей была осуществлена путем дополнительного взноса денежных средств в уставный капитал каждой компании в сумме 15 000 тыс. руб., в результате чего, оттока денежных средств из Группы не произошло.

В виду незначительности результатов деятельности компаний в период с 14 декабря 2010 г. по 31 декабря 2010 г., показатели финансовой деятельности ООО «Промстрой» и ООО «СМУ 12» были включены в состав консолидированной МСФО финансовой отчетности Группы, начиная с 31 декабря 2010 г.

Приобретение дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы по состоянию на 31 декабря 2010 г. следующим образом:

|                                                                    | Справедливая стоимость приобретенных чистых активов |                 |                 |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                    | ООО «Промстрой»                                     | ООО «СМУ №12»   | Итого           |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                         | -                                                   | <b>188</b>      | <b>188</b>      |
| Основные средства                                                  | -                                                   | 188             | 188             |
| <b>Оборотные активы</b>                                            | <b>50 625</b>                                       | <b>61 321</b>   | <b>111 946</b>  |
| Займы выданные                                                     | -                                                   | 6 017           | 6 017           |
| Запасы                                                             | 13 398                                              | 10 332          | 23 730          |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                        | 32 019                                              | 22 439          | 54 458          |
| Авансы выданные                                                    | 5 208                                               | 22 533          | 27 741          |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                                 | <b>(49 909)</b>                                     | <b>(44 973)</b> | <b>(94 882)</b> |
| Кредиты и займы                                                    | (16 135)                                            | (18 057)        | (34 192)        |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                       | (33 774)                                            | (26 916)        | (60 690)        |
| <b>Чистые идентифицируемые активы и обязательства</b>              | <b>716</b>                                          | <b>16 536</b>   | <b>17 252</b>   |
| Неконтролирующая доля участия                                      | -                                                   | (551)           | (551)           |
| <b>Приобретение чистых идентифицируемых активов и обязательств</b> | <b>716</b>                                          | <b>15 985</b>   | <b>16 701</b>   |
| Денежные средства выплаченные                                      | -                                                   | -               | -               |
| Доход от приобретения                                              | (716)                                               | (15 985)        | (16 701)        |
| Денежные средства приобретенные                                    | -                                                   | -               | -               |
| <b>Чистые потоки денежных средств от приобретения</b>              | <b>-</b>                                            | <b>-</b>        | <b>-</b>        |

**(b) Приобретение дочерних предприятий в 2011 году**

15 июня 2011 г. Группа приобрела 100% в уставном капитале ООО «ЖБИ-Восток» и 100% в уставном капитале ООО «Смарт». ООО «ЖБИ-Восток» является производителем железобетонных изделий. ООО «Смарт» владеет основными средствами, на базе которых ООО «ЖБИ-Восток» ведет свою деятельность.

Основная цель приобретения – развитие собственных производственных мощностей по производству железобетонных изделий и их использованию в строительных проектах Группы. Указанные компании были отнесены к сегменту Строительства и реализации недвижимости Группы.

В виду незначительности результатов деятельности компаний в период с 15 июня 2011 г. по 30 июня 2011 г., показатели финансовой деятельности ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт» были включены в состав консолидированной МСФО финансовой отчетности Группы, начиная с 1 июля 2011 г.

Приобретение дочерних предприятий оказало влияние на активы и обязательства Группы по состоянию на 1 июля 2011 г. следующим образом:

|                                                                    | Справедливая стоимость приобретенных чистых активов |                  |                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------|--------------------------|------------------|
|                                                                    | ООО «ЖБИ-Восток»                                    | ООО «Смарт»      | Покупка основных средств | Итого            |
| <b>Внеоборотные активы</b>                                         | <b>3 282</b>                                        | <b>72 830</b>    | <b>53 099</b>            | <b>129 211</b>   |
| Основные средства                                                  | -                                                   | 72 830           | 53 099                   | 125 929          |
| Отложенные налоговые активы                                        | 3 282                                               | -                | -                        | 3 282            |
| <b>Оборотные активы</b>                                            | <b>14 836</b>                                       | <b>853</b>       | -                        | <b>15 689</b>    |
| Запасы                                                             | 10 315                                              | -                | -                        | 10 315           |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность                        | 3 204                                               | 853              | -                        | 4 057            |
| Денежные средства и их эквиваленты                                 | 1 317                                               | -                | -                        | 1 317            |
| <b>Обязательства</b>                                               | <b>(30 575)</b>                                     | <b>(18 138)</b>  | -                        | <b>(48 713)</b>  |
| Отложенные налоговые обязательства                                 | -                                                   | (12 454)         | -                        | (12 454)         |
| Кредиты и займы                                                    | -                                                   | (5 684)          | -                        | (5 684)          |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                       | (30 575)                                            | -                | -                        | (30 575)         |
| <b>Приобретение чистых идентифицируемых активов и обязательств</b> | <b>(12 457)</b>                                     | <b>55 545</b>    | <b>53 099</b>            | <b>96 187</b>    |
| Вознаграждение выплаченное                                         | 5 000                                               | 125 810          | 53 099                   | 183 909          |
| Гудвилл                                                            | -                                                   | -                | -                        | 87 722           |
| Денежные средства выплаченные                                      | (5 000)                                             | (125 810)        | (53 099)                 | (183 909)        |
| Денежные средства приобретенные                                    | 1 317                                               | -                | -                        | 1 317            |
| <b>Чистый отток денежных средств</b>                               | <b>(3 683)</b>                                      | <b>(125 810)</b> | <b>(53 099)</b>          | <b>(182 592)</b> |

Оценка справедливой стоимости чистых активов компаний на дату приобретения была произведена независимым оценщиком. Для целей подготовки данной консолидированной МСФО финансовой отчетности стоимость, определенная в отчете оценщика существенно не корректировалась.

Вскоре после покупки ООО «Смарт» и ООО «ЖБИ-Восток» Группа приобрела основные средства (в основном производственные здания, используемые ООО «ЖБИ-Восток») у бывших владельцев ООО «Смарт» и ООО «ЖБИ-Восток». Группа рассматривает последующую покупку основных средств как продолжение транзакции по приобретению указанных компаний, поэтому для целей расчета Гудвилла и презентации денежных потоков, данные транзакции рассматриваются в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности как одна операция.

Гудвилл представляет собой разницу между справедливой стоимостью чистых активов приобретенного предприятия и выплаченным вознаграждением. Руководство Группы полагает, что Гудвилл отражает потенциальный эффект синергии от приобретения, который не может быть определен и признан в индивидуальном порядке.

#### (с) **Выбытие дочерних предприятий**

В связи с передачей в 2011 году прав аренды земли участков 54, 55 и 56 в микрорайоне «Парковый» г. Челябинск, Группа приняла решение продать ООО «Промстрой», поскольку ООО «Промстрой» выступал в качестве генерального подрядчика по строительству на данных участках. Поэтому 14 декабря 2011 г. Группа продала компанию ООО «Промстрой». Чистые активы на момент выбытия компании составили 16 474 тыс. руб., стоимость продажи – 18 000 тыс. руб., которые были уплачены Группе в 2011 году. В результате выбытия ООО «Промстрой» Группа получила доход в сумме 1 526 тысяч рублей. Остаток денежных средств ООО «Промстрой» на дату выбытия составил 16 472 тыс. руб.

## 8. Выручка

| тыс. руб.                                  | 2011 г.          | 2010 г.        |
|--------------------------------------------|------------------|----------------|
| Выручка от продажи квартир                 | 3 365 321        | 486 765        |
| Выручка от оказания строительных услуг     | 200 313          | -              |
| Процентный доход по займам выданным        | 74 118           | 97 921         |
| Выручка от обслуживания проданных займов   | 23 961           | 22 513         |
| Выручка от продажи строительных материалов | 31 976           | -              |
| Прочая выручка                             | 74 739           | 17 968         |
|                                            | <b>3 770 428</b> | <b>625 167</b> |

Количественные данные о деятельности Группы в отчетном периоде представлены ниже:

| кв.м.                                                     | 2011 г. | 2010 г. |
|-----------------------------------------------------------|---------|---------|
| <b>Завершенные строительные объекты</b>                   |         |         |
| Площадь введенных зданий                                  | 121 732 | 7 646   |
| Проданная площадь                                         | 124 126 | 21 649  |
| Проданные площади в зданиях, введенных в текущем году     | 115 425 | 2 295   |
| Проданные площади в зданиях, введенных в прошлых периодах | 8 701   | 19 354  |

## 9. Административные расходы

|                                                    | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ | (55 409)             | (22 150)             |
| Аренда                                             | (12 853)             | (7 219)              |
| Материалы                                          | (11 964)             | (5 949)              |
| Ремонты                                            | (10 174)             | -                    |
| Консультационные услуги                            | (9 735)              | -                    |
| Налоги, кроме налога на прибыль                    | (5 977)              | -                    |
| Пошлины                                            | (5 557)              | (2 640)              |
| Амортизация                                        | (2 207)              | (1 085)              |
| Прочие административные расходы                    | (13 468)             | (11 095)             |
|                                                    | <b>(127 344)</b>     | <b>(50 138)</b>      |

## 10. Коммерческие расходы

|                                                    | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Расходы на рекламу                                 | (42 167)             | (5 190)              |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ | (25 556)             | (8 384)              |
| Прочие расходы                                     | (2 786)              | (1 025)              |
|                                                    | <b>(70 509)</b>      | <b>(14 599)</b>      |

## 11. Прочие доходы

|                                                         | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Доход от прощения полученного займа                     | 8 065                | -                    |
| Штрафы, пени, неустойки                                 | 4 301                | 8 382                |
| Прибыль от продажи дочерних предприятий                 | 1 526                | -                    |
| Доход от продажи проектно-сметной документации          | 1 370                | -                    |
| Прибыль от приобретения дочерних предприятий            | -                    | 16 701               |
| Прибыль от продажи основных средств и прав аренды земли | -                    | 978                  |
| Прочие                                                  | 7 041                | 2 188                |
|                                                         | <b>22 303</b>        | <b>28 249</b>        |

## 12. Прочие расходы

|                                                                             | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Расход по созданию резерва под обесценение авансов выданных                 | (39 771)             | (19 200)             |
| Штрафы, пени, неустойки                                                     | (8 924)              | (235)                |
| Расход по созданию резерва под обесценение инвестиций                       | (4 327)              | (8 353)              |
| Списание неподлежащей взысканию торговой и прочей дебиторской задолженности | (1 483)              | (510)                |
| Списание расходов по прекращенному строительству                            | -                    | (9 653)              |
| Убыток от продажи основных средств и прав аренды земли                      | (172)                | -                    |
| Прочие                                                                      | (4 599)              | (5 662)              |
|                                                                             | <b>(59 276)</b>      | <b>(43 613)</b>      |

## 13. Затраты на персонал

|                                                                                                   | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ признанные в составе себестоимости             | (54 256)             | (23 641)             |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ признанные в составе административных расходов | (55 409)             | (22 150)             |
| Заработная плата и отчисления в пенсионный фонд РФ признанные в составе коммерческих расходов     | (25 556)             | (8 384)              |
|                                                                                                   | <b>(135 221)</b>     | <b>(54 175)</b>      |

## 14. Финансовые доходы и расходы

|                                          | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Финансовые доходы</b>                 |                      |                      |
| Процентный доход по банковским депозитам | 7 541                | 12 139               |
|                                          | <b>7 541</b>         | <b>12 139</b>        |

|                                                                 | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Финансовые расходы</b>                                       |                      |                      |
| Дисконтирование долгосрочной торговой дебиторской задолженности | (11 413)             | -                    |
| Процентный расход                                               | (48 481)             | (1 174)              |
|                                                                 | <b>(59 894)</b>      | <b>(1 174)</b>       |

## 15. Налог на прибыль

Ставка, применявшаяся Группой при расчете налога на прибыль, равна ставке российского налога на прибыль организаций и составляет 20% (в 2010 году – 20%).

|                                                 | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|-------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Текущий налог на прибыль</b>                 |                      |                      |
| Отчетный год                                    | (52 000)             | (15 958)             |
|                                                 | <b>(52 000)</b>      | <b>(15 958)</b>      |
| <b>Отложенный налог на прибыль</b>              |                      |                      |
| Возникновение и восстановление временных разниц | (17 494)             | 13 146               |
|                                                 | <b>(69 494)</b>      | <b>(2 812)</b>       |

### Выверка относительно эффективной ставки налога:

|                                                             | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Прибыль / (убыток) до налогообложения                       | 252 896              | (682)                |
| Налог на прибыль, рассчитанный по применимой ставке         | (50 579)             | 136                  |
| Налоговый эффект от статей невычитаемых для налоговых целей | (18 915)             | (2 948)              |
|                                                             | <b>(69 494)</b>      | <b>(2 812)</b>       |

## 16. Основные средства

| тыс. руб.                                                                        | Здания         | Машины и<br>оборудование | Прочие<br>основные<br>средства | Незавершен-<br>ное строи-<br>тельство | Итого          |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|----------------|
| <b>Первоначальная стоимость</b>                                                  |                |                          |                                |                                       |                |
| Остаток на 1 января 2010 г.                                                      | -              | 3 013                    | 1 209                          | 392                                   | 4 614          |
| Поступления                                                                      | 138            | 2 415                    | 22                             | -                                     | 2 575          |
| Приобретения в рамках сделки по<br>объединению бизнеса                           | -              | 72                       | 120                            | -                                     | 192            |
| Выбытия                                                                          | -              | (595)                    | (407)                          | (97)                                  | (1 099)        |
| <b>Остаток на 31 декабря 2010 г.</b>                                             | <b>138</b>     | <b>4 905</b>             | <b>944</b>                     | <b>295</b>                            | <b>6 282</b>   |
| Поступления                                                                      | 732            | 6 472                    | 990                            | 316                                   | 8 510          |
| Приобретения в рамках сделки по<br>объединению бизнеса                           | 93 549         | 32 444                   | 56                             | -                                     | 126 049        |
| Выбытия                                                                          | -              | (1 563)                  | (121)                          | -                                     | (1 684)        |
| <b>Остаток на 31 декабря 2011 г.</b>                                             | <b>94 419</b>  | <b>42 258</b>            | <b>1 869</b>                   | <b>611</b>                            | <b>139 157</b> |
| <b>Накопленная амортизация</b>                                                   |                |                          |                                |                                       |                |
| Остаток на 1 января 2010 г.                                                      | -              | (1 685)                  | (628)                          | -                                     | (2 313)        |
| Начисленная амортизация                                                          | (1)            | (898)                    | (186)                          | -                                     | (1 085)        |
| Накопленная амортизация,<br>полученная в рамках сделки по<br>объединению бизнеса | -              | -                        | (4)                            | -                                     | (4)            |
| Выбытия                                                                          | -              | 391                      | 341                            | -                                     | 732            |
| <b>Остаток на 31 декабря 2010 г.</b>                                             | <b>(1)</b>     | <b>(2 192)</b>           | <b>(477)</b>                   | <b>-</b>                              | <b>(2 670)</b> |
| Начисленная амортизация                                                          | (1 513)        | (5 747)                  | (478)                          | -                                     | (7 738)        |
| Накопленная амортизация,<br>полученная в рамках сделки по<br>объединению бизнеса | (120)          | -                        | -                              | -                                     | (120)          |
| Выбытия                                                                          | -              | 1 314                    | 121                            | -                                     | 1 435          |
| <b>Остаток на 31 декабря 2011 г.</b>                                             | <b>(1 634)</b> | <b>(6 625)</b>           | <b>(834)</b>                   | <b>-</b>                              | <b>(9 093)</b> |
| <b>Чистая балансовая стоимость</b>                                               |                |                          |                                |                                       |                |
| На 1 января 2010 г.                                                              | -              | 1 328                    | 581                            | 392                                   | 2 301          |
| На 31 декабря 2010 г.                                                            | 137            | 2 713                    | 467                            | 295                                   | 3 612          |
| На 31 декабря 2011 г.                                                            | 92 785         | 35 633                   | 1 035                          | 611                                   | 130 064        |

Начисленная амортизация отнесена на себестоимость реализованной продукции в сумме 5 531 тыс. руб., на административные расходы в сумме 2 207 тыс. руб. (в 2010 году – 1 085 тыс. руб. – на административные расходы).

## 17. Нематериальные активы

| тыс. руб.                                                                              | Права аренды земли |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <i>Фактическая стоимость</i>                                                           |                    |
| На 1 января 2010 года                                                                  | 106 127            |
| Поступления                                                                            | 394 935            |
| Выбытия                                                                                | (26 395)           |
| На 31 декабря 2010 года                                                                | 474 667            |
| Выбытия                                                                                | (49 000)           |
| Реклассификация в категорию незавершенного строительства, предназначенного для продажи | (368 540)          |
| На 31 декабря 2011 года                                                                | 57 127             |
| <i>Убытки от обесценения</i>                                                           |                    |
| На 1 января 2010 года                                                                  | (24 500)           |
| На 31 декабря 2010 года                                                                | (24 500)           |
| На 31 декабря 2011 года                                                                | (24 500)           |
| <i>Чистая балансовая стоимость</i>                                                     |                    |
| На 1 января 2010 года                                                                  | 81 627             |
| На 31 декабря 2010 года                                                                | 450 167            |
| На 31 декабря 2011 года                                                                | 32 627             |

## 18. Гудвилл

|                               | тыс. руб. |
|-------------------------------|-----------|
| Остаток на 1 января 2011 г.   | -         |
| Изменения за период           | 87 722    |
| Остаток на 31 декабря 2011 г. | 87 722    |

### Проверка гудвилла на предмет обесценения

Гудвилл был изначально определен по результатам приобретения Группой в 2011 году ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт» (см. примечание 7(b)). Основными целями Группы при приобретении указанных компаний было дальнейшее вертикальное расширение деятельности и получение полного контроля над поставками железобетонных изделий для строительных проектов Группы. Гудвилл связан не только со спецификой деятельности ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт», но в первую очередь с полученным синергетическим эффектом от объединения бизнеса, в результате которого выигрывает Группа в целом.

Однако в 2012 году Группа пересмотрела планы по развитию собственных проектов по строительству жилья, что оказало влияние на изменение номенклатуры железобетонных изделий, необходимых Группе для реализации своих строительных объектов. Для удовлетворения изменившегося спроса со стороны Группы за счет производства ООО «ЖБИ-Восток» потребовались бы дополнительные инвестиции в производственные активы компании.

Поэтому в августе 2012 года руководство Группы приняло решение о продаже компании ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт» компании, которая является застройщиком на участках 54, 55 и 56 микрорайона «Парковый» в г. Челябинске (см. примечание 35). Сумма сделки составляет 315 000 тыс. руб.

Соответственно, возмещаемая величина Гудвилла по состоянию на 31 декабря 2011 г. была определена на основании справедливой стоимости ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт» равной стоимости продажи. По состоянию на 31 декабря 2011 г. стоимость чистых активов ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт» с учетом гудвилла составила 272 699 тыс. руб.

## 19. Отложенные активы и обязательства

### (a) Отраженные отложенные активы и обязательства

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям:

| тыс. руб.                                                    | Активы    |          |                  | Обязательства |          |                  | Нетто     |         |                  |
|--------------------------------------------------------------|-----------|----------|------------------|---------------|----------|------------------|-----------|---------|------------------|
|                                                              | 2011 г.   | 2010 г.  | 1 января 2010 г. | 2011 г.       | 2010 г.  | 1 января 2010 г. | 2011 г.   | 2010 г. | 1 января 2010 г. |
| Основные средства                                            | -         | -        | -                | (11 400)      | -        | -                | (11 400)  | -       | -                |
| Инвестиции                                                   | 22 890    | 20 735   | 19 065           | -             | -        | -                | 22 890    | 20 735  | 19 065           |
| Нематериальные активы                                        | 5 238     | 5 326    | 5 090            | (23 632)      | (10 994) | (4 245)          | (18 394)  | (5 668) | 845              |
| Запасы                                                       | 170 647   | 208 256  | 181 263          | (2 436)       | -        | -                | 168 211   | 208 256 | 181 263          |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные | 77 759    | 34 824   | 31 579           | (2 974)       | (14 992) | (1 778)          | 74 785    | 19 832  | 29 801           |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                 | 1 646     | 561      | -                | (128 593)     | -        | -                | (126 947) | 561     | -                |
| Резервы                                                      | 108 189   | 403      | -                | -             | -        | -                | 108 189   | 403     | -                |
| Прочие                                                       | 120       | 1        | -                | -             | -        | -                | 120       | 1       | -                |
| Налоговые активы / (обязательства)                           | 386 489   | 270 106  | 236 997          | (169 035)     | (25 986) | (6 023)          | 217 454   | 244 120 | 230 974          |
| Зачет по налогу                                              | (160 917) | (25 986) | (6 023)          | 160 917       | 25 986   | 6 023            | -         | -       | -                |
| Налоговые активы / (обязательства), нетто                    | 225 572   | 244 120  | 230 974          | (8 118)       | -        | -                | 217 454   | 244 120 | 230 974          |

### (b) Неотраженные отложенные налоговые обязательства, относящиеся к инвестициям в дочерние предприятия

По состоянию на 31 декабря 2011 г. отложенные налоговые обязательства по временным разницам (до расчета налогового эффекта) в размере 25 214 тыс. руб. (в 2010 году – 17 270 тыс. руб.), возникших в отношении инвестиций в дочерние общества не были признаны в связи с тем, что Группа контролирует сроки возникновения этих обязательств и убеждена, что в обозримом будущем оно не возникнет.

### (c) Изменение величины временных разниц в течение года

| тыс. руб.                                                    | 1 января 2011 г. | Признаны в составе прибыли или убытка | Приобретение дочерних предприятий | 31 декабря 2011 г. |
|--------------------------------------------------------------|------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Основные средства                                            | -                | 1 054                                 | (12 454)                          | (11 400)           |
| Инвестиции                                                   | 20 735           | 2 155                                 | -                                 | 22 890             |
| Нематериальные активы                                        | (5 668)          | (12 726)                              | -                                 | (18 394)           |
| Запасы                                                       | 208 256          | (40 045)                              | -                                 | 168 211            |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные | 19 832           | 51 671                                | 3 282                             | 74 785             |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                 | 561              | (127 508)                             | -                                 | (126 947)          |
| Резервы                                                      | 403              | 107 786                               | -                                 | 108 189            |
| Прочие                                                       | 1                | 119                                   | -                                 | 120                |
|                                                              | 244 120          | (17 494)                              | (9 172)                           | 217 454            |

| тыс. руб.                                                    | 1 января<br>2010 г. | Признаны в<br>составе<br>прибыли<br>или убытка | Приобретение<br>дочерних<br>предприятий | 31 декабря<br>2010 г. |
|--------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| Инвестиции                                                   | 19 065              | 1 670                                          | -                                       | 20 735                |
| Нематериальные активы                                        | 845                 | (6 513)                                        | -                                       | (5 668)               |
| Запасы                                                       | 181 263             | 26 993                                         | -                                       | 208 256               |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность, авансы выданные | 29 801              | (9 969)                                        | -                                       | 19 832                |
| Торговая и прочая кредиторская задолженность                 | -                   | 561                                            | -                                       | 561                   |
| Резервы                                                      | -                   | 403                                            | -                                       | 403                   |
| Прочие                                                       | -                   | 1                                              | -                                       | 1                     |
|                                                              | <b>230 974</b>      | <b>13 146</b>                                  | <b>-</b>                                | <b>244 120</b>        |

## 20. Запасы

|                                             | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Готовая продукция и товары для перепродажи  | 434 171              | 404 611              | 509 056                          |
| Сырье и расходные материалы                 | 8 021                | 15 009               | -                                |
| Незавершенное строительство для перепродажи | 2 011 659            | 809 504              | 901 277                          |
| Резерв под обесценение запасов              | (713 400)            | (688 641)            | (652 150)                        |
|                                             | <b>1 740 451</b>     | <b>540 483</b>       | <b>758 183</b>                   |
| Списание запасов в отчетном году            | (11 745)             | (43 947)             | (247 856)                        |

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

|                        | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Остаток на начало года | (688 641)            | (652 150)            |
| Увеличение за год      | (24 759)             | (36 491)             |
| Остаток на конец года  | <b>(713 400)</b>     | <b>(688 641)</b>     |

В 2011 году расходы на сырье и расходные материалы, отраженные в составе себестоимости продаж, составили 46 754 тыс. руб. (в 2010 году – 3 680 тыс. руб.).

В 2010 году Группа ввела в эксплуатацию ряд объектов, строительство которых было начато в 2007 году. В связи с длительным периодом строительства, отсутствия подключения к инженерным сетям, а также расположением объектов в мало привлекательных районах фактические затраты на строительство превысили чистую стоимость реализации данных объектов. По состоянию на 31 декабря 2011 г. балансовая стоимость данных объектов составила 134 282 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2010 г. – 307 740 тыс. руб., 1 января 2010 г. – 285 693 тыс. руб.). В связи с этим по состоянию на 1 января 2010 г. по данным объектам Группа признала убыток от списания запасов до чистой стоимости реализации в сумме 234 122 тыс. руб. После подключения указанных объектов к инженерным сетям, устранения недостатков строительства, и предложения покупателям выгодных условий покупки Группа смогла реализовать в 2011 и 2012 годах 75% указанных объектов по ценам не ниже указанной выше чистой стоимости реализации.

## 21. Торговая и прочая дебиторская задолженность

|                                                                    | 2011 г.<br>тыс. руб.  | 2010 г.<br>тыс. руб.  | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------------|
| <i>Долгосрочная задолженность</i>                                  |                       |                       |                                  |
| Торговая дебиторская задолженность                                 | 94 228                | -                     | -                                |
| <i>Краткосрочная задолженность</i>                                 |                       |                       |                                  |
| Торговая дебиторская задолженность                                 | 157 287               | 180 679               | 32 032                           |
| Прочая дебиторская задолженность                                   | 28 875                | 25 046                | 13 576                           |
| Прочие налоги к возмещению                                         | 37 027                | 1 960                 | 1 089                            |
|                                                                    | <u>223 189</u>        | <u>207 685</u>        | <u>46 697</u>                    |
| Резерв под обесценение торговой и прочей дебиторской задолженности | (13 146)              | (18 637)              | (19 605)                         |
|                                                                    | <u><b>304 271</b></u> | <u><b>189 048</b></u> | <u><b>27 092</b></u>             |

Информация о подверженности Группы кредитному риску, а также об убытках от обесценения торговой и прочей дебиторской задолженности раскрывается в примечании 29.

## 22. Авансы выданные

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

|                                                                   | 2011 г.<br>тыс. руб.    | 2010 г.<br>тыс. руб.  | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|-------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------------------|
| Авансы, выданные поставщикам и подрядчикам                        | 1 023 128               | 296 318               | 249 131                          |
| Авансы, выданные и активы, переданные по договорам инвестирования | 662 478                 | 98 620                | 102 108                          |
| Резерв под обесценение авансов выданных                           | (167 682)               | (122 420)             | (108 969)                        |
|                                                                   | <u><b>1 517 924</b></u> | <u><b>272 518</b></u> | <u><b>242 270</b></u>            |

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

|                                                                                  | 2011 г.<br>тыс. руб.  | 2010 г.<br>тыс. руб.  |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Остаток на начало года</b>                                                    | 122 420               | 108 969               |
| Увеличение за год                                                                | 39 771                | 19 200                |
| Реклассификация из торговой и прочей дебиторской задолженности в авансы выданные | 5 491                 | 968                   |
| Использование резерва                                                            | -                     | (6 717)               |
| <b>Остаток на конец года</b>                                                     | <u><b>167 682</b></u> | <u><b>122 420</b></u> |

## 23. Инвестиции

|                                                                                       | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Необеспеченные займы выданные                                                         | 8 025                | 21 017               | -                                |
| Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи,<br>оцениваемые по справедливой стоимости | 647 241              | 579 102              | 632 033                          |
|                                                                                       | <b>655 266</b>       | <b>600 119</b>       | <b>632 033</b>                   |

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

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

Средняя ставка по займам выданным, классифицированным в категорию инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, по состоянию на 31 декабря 2011 г. составила 12.26% (31 декабря 2010 г. – 12.59%, 1 января 2010 г. – 13.03%). Средний срок в 2011 и 2010 гг. составил 15 лет.

Информация о подверженности Группы кредитному риску и риску изменения процентных ставок, а также об убытках от обесценения инвестиций раскрывается в примечании 29.

## 24. Денежные средства и их эквиваленты

|                              | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Наличные денежные средства   | 11                   | -                    | -                                |
| Остатки на банковских счетах | 74 109               | 244 500              | 25 295                           |
| Банковские депозиты          | 501 000              | -                    | 265 000                          |
|                              | <b>575 120</b>       | <b>244 500</b>       | <b>290 295</b>                   |

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

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов равна их балансовой стоимости. Остатки на банковских счетах и срочные депозиты не просрочены и не обесценены. Ниже приводится анализ кредитного качества денежных средств и их эквивалентов:

|                            | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|----------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Наличные денежные средства | 11                   | -                    | -                                |
| Рейтинг В- и выше          | 564 071              | 241 038              | 125 542                          |
| Без рейтинга               | 11 038               | 3 462                | 164 753                          |
|                            | <b>575 120</b>       | <b>244 500</b>       | <b>290 295</b>                   |

Информация о подверженности Группы риску изменения процентных ставок и результаты анализа чувствительности финансовых активов и обязательств раскрываются в примечании 29.

## 25. Собственный капитал

### (а) Акционерный капитал и эмиссионный доход

| <i>Количество акций, если не указано иное</i> | Обыкновенные<br>акции<br>2011 г. | Обыкновенные<br>акции<br>2010 г. | Обыкновенные<br>акции<br>1 января 2010 г. |
|-----------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Объявленные акции                             | 2 517 159                        | 2 517 159                        | 2 517 159                                 |
| Номинальная стоимость одной акции             | 1 тыс. руб.                      | 1 тыс. руб.                      | 1 тыс. руб.                               |
| Выпущено на начало года                       | 2 517 159                        | 2 517 159                        | 2 517 159                                 |
| Выпущено на конец года, полностью<br>оплачено | <b>2 517 159</b>                 | <b>2 517 159</b>                 | <b>2 517 159</b>                          |

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

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

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

### (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. Решениями единственного акционера от 3 июня 2011 г. и 7 июня 2010 г. было принято решение о невыплате дивидендов в соответствующих периодах.

## 26. Кредиты и займы

В данном примечании представлена информация об условиях соответствующих соглашений по займам и кредитам Группы, оцениваемым по амортизированной стоимости. Более подробная информация о подверженности Группы риску изменения процентной ставки, валютному риску и риску ликвидности представлена в примечании 29.

|                                    | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| <b>Краткосрочные обязательства</b> |                      |                      |                                  |
| Необеспеченные банковские кредиты  | 1 156 745            | -                    | -                                |
| Прочие необеспеченные займы        | 5 684                | 34 192               | 3 781                            |
|                                    | <b>1 162 429</b>     | <b>34 192</b>        | <b>3 781</b>                     |

### Условия и сроки погашения задолженности

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

|                                  |        |                      |                      |                | 2011 г.               |                      |
|----------------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| тыс. руб.                        | Валюта | % ставка по договору | Эффективная % ставка | Срок погашения | Номинальная стоимость | Балансовая стоимость |
| Необеспеченный банковский кредит | Руб.   | 10%                  | 10%                  | 2012           | 1 156 745             | 1 156 745            |
| Прочие необеспеченные займы      | Руб.   | 12%                  | 12%                  | 2012           | 5 590                 | 5 590                |
| Прочие необеспеченные займы      | Руб.   | 0%                   | 0%                   | 2012           | 94                    | 94                   |
|                                  |        |                      |                      |                | <u>1 162 429</u>      | <u>1 162 429</u>     |

|                             |        |                      |                      |                | 2010 г.               |                      |
|-----------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| тыс. руб.                   | Валюта | % ставка по договору | Эффективная % ставка | Срок погашения | Номинальная стоимость | Балансовая стоимость |
| Прочие необеспеченные займы | Руб.   | 9,5%                 | 9,5%                 | 2011           | 17 000                | 18 057               |
| Прочие необеспеченные займы | Руб.   | 0%                   | 0%                   | 2011           | 16 135                | 16 135               |
|                             |        |                      |                      |                | <u>33 135</u>         | <u>34 192</u>        |

|                             |        |                      |                      |                | 1 января 2010 г.      |                      |
|-----------------------------|--------|----------------------|----------------------|----------------|-----------------------|----------------------|
| тыс. руб.                   | Валюта | % ставка по договору | Эффективная % ставка | Срок погашения | Номинальная стоимость | Балансовая стоимость |
| Прочие необеспеченные займы | Руб.   | 0,1%                 | 0,1%                 | 2010           | <u>3 781</u>          | <u>3 781</u>         |

Ряд кредитов, не погашенных по состоянию на конец года, предусматривают определенные ограничительные условия в части несанкционированного использования кредитных ресурсов и величины чистых активов Компании. По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и на 1 января 2010 г. Группа не нарушала указанные ограничительные условия.

По состоянию на 31 декабря 2011 г. Группа имеет неиспользованные кредитные линии в сумме 609 506 тыс. руб. (в 2010 году – 200 000 тыс., по состоянию на 1 января 2010 г. – ноль).

## 27. Торговая и прочая кредиторская задолженность

|                                                | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Авансы, полученные от покупателей и заказчиков | 818 475              | 6 580                | 32 026                           |
| Торговая кредиторская задолженность            | 249 801              | 295 820              | 27 356                           |
| Прочая кредиторская задолженность              | 8 051                | 8 945                | 3 107                            |
| Прочие налоги к уплате                         | 54 948               | 6 944                | 4 208                            |
|                                                | <u>1 131 275</u>     | <u>318 289</u>       | <u>66 697</u>                    |

Информация о подверженности Группы риску ликвидности в части торговой и прочей кредиторской задолженности раскрывается в пояснении 29.

## 28. Резервы

|                                               | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января<br>2010 г.<br>тыс. руб. |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------------------|
| Резерв на расходы по завершению строительства | 540 945              | -                    | -                                |
| Резерв по неиспользованным отпускам           | 1 974                | 2 014                | -                                |
|                                               | <b>542 919</b>       | <b>2 014</b>         | -                                |

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

## 29. Финансовые инструменты

### (а) Общий обзор

Использование финансовых инструментов подвергает Группу следующим видам риска:

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

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

#### Система управления рисками

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

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

### (b) Кредитный риск

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

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

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

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

**(iii) Дебиторская задолженность организаций**

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

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

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

**(iv) Уровень кредитного риска**

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

|                                             | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января 2010 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| <b>Кредитный риск</b>                       |                      |                      |                               |
| Инвестиции                                  | 655 266              | 600 119              | 632 033                       |
| Торговая и прочая дебиторская задолженность | 267 244              | 187 088              | 26 003                        |
| Денежные средства и их эквиваленты          | 575 120              | 244 500              | 290 295                       |
|                                             | <b>1 497 630</b>     | <b>1 031 707</b>     | <b>948 331</b>                |

Все дебиторы Группы являются покупателями и заказчиками, находящимися на территории Российской Федерации.

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

|                                                                                | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января 2010 г.<br>тыс. руб. |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
| Физические лица                                                                | 106 775              | 26 353               | 12 210                        |
| Компании с высокой долей участия<br>муниципальных органов власти и государства | 55 563               | 54 972               | 2 517                         |
| Прочие                                                                         | 76 031               | 83 652               | 1 232                         |
|                                                                                | <b>238 369</b>       | <b>164 977</b>       | <b>15 959</b>                 |

#### **Убытки от обесценения**

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

| 2011 г.<br>тыс. руб.          | Общая балансовая<br>стоимость | Обесценение     | Балансовая<br>стоимость |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Непросроченная задолженность  | 185 800                       | -               | 185 800                 |
| Срок просрочки 1-30 дней      | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 31-90 дней     | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 91-180 дней    | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 181-270 дней   | 13 146                        | (13 146)        | -                       |
| Срок просрочки свыше 270 дней | 52 569                        | -               | 52 569                  |
|                               | <b>251 515</b>                | <b>(13 146)</b> | <b>238 369</b>          |

Торговая дебиторская задолженность по состоянию на 31 декабря 2011 года, просроченная свыше 270 дней была погашена в 2012 году.

| 2010 г.<br>тыс. руб.          | Общая балансовая<br>стоимость | Обесценение     | Балансовая<br>стоимость |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Непросроченная задолженность  | 175 675                       | (10 698)        | 164 977                 |
| Срок просрочки 1-30 дней      | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 31-90 дней     | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 91-180 дней    | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 181-270 дней   | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки свыше 270 дней | 5 004                         | (5 004)         | -                       |
|                               | <b>180 679</b>                | <b>(15 702)</b> | <b>164 977</b>          |

| 1 января 2010 г.<br>тыс. руб. | Общая балансовая<br>стоимость | Обесценение     | Балансовая<br>стоимость |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------------|
| Непросроченная задолженность  | 15 959                        | -               | 15 959                  |
| Срок просрочки 1-30 дней      | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 31-90 дней     | 5 004                         | (5 004)         | -                       |
| Срок просрочки 91-180 дней    | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки 181-270 дней   | -                             | -               | -                       |
| Срок просрочки свыше 270 дней | 11 069                        | (11 069)        | -                       |
|                               | <b>32 032</b>                 | <b>(16 073)</b> | <b>15 959</b>           |

Инвестиции, сгруппированные по срокам просрочки задолженности, по состоянию на отчетную дату составили:

| <b>2011 г.<br/>тыс. руб.</b>          | <b>Общая балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Обесценение</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| Непросроченная задолженность          | 538 784                               | -                  | 538 784                         |
| Срок просрочки 1-30 дней              | 89 737                                | -                  | 89 737                          |
| Срок просрочки 31-90 дней             | 26 745                                | -                  | 26 745                          |
| Срок просрочки 91-180 дней            | 8 470                                 | (8 470)            | -                               |
| Срок просрочки 181-270 дней           | 4 548                                 | (4 548)            | -                               |
| Срок просрочки свыше 270 дней         | 94 988                                | (94 988)           | -                               |
|                                       | <b>763 272</b>                        | <b>(108 006)</b>   | <b>655 266</b>                  |
| <b>2010 г.<br/>тыс. руб.</b>          | <b>Общая балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Обесценение</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> |
| Непросроченная задолженность          | 468 413                               | -                  | 468 413                         |
| Срок просрочки 1-30 дней              | 99 097                                | (1 509)            | 97 588                          |
| Срок просрочки 31-90 дней             | 26 358                                | -                  | 26 358                          |
| Срок просрочки 91-180 дней            | 23 403                                | (15 643)           | 7 760                           |
| Срок просрочки 181-270 дней           | 10 785                                | (10 785)           | -                               |
| Срок просрочки свыше 270 дней         | 75 742                                | (75 742)           | -                               |
|                                       | <b>703 798</b>                        | <b>(103 679)</b>   | <b>600 119</b>                  |
| <b>1 января 2010 г.<br/>тыс. руб.</b> | <b>Общая балансовая<br/>стоимость</b> | <b>Обесценение</b> | <b>Балансовая<br/>стоимость</b> |
| Непросроченная задолженность          | 455 312                               | -                  | 455 312                         |
| Срок просрочки 1-30 дней              | 124 634                               | (871)              | 123 763                         |
| Срок просрочки 31-90 дней             | 66 877                                | (13 919)           | 52 958                          |
| Срок просрочки 91-180 дней            | 13 007                                | (13 007)           | -                               |
| Срок просрочки 181-270 дней           | 12 692                                | (12 692)           | -                               |
| Срок просрочки свыше 270 дней         | 54 837                                | (54 837)           | -                               |
|                                       | <b>727 359</b>                        | <b>(95 326)</b>    | <b>632 033</b>                  |

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

|                                                 | <b>2011 г.<br/>тыс. руб.</b> | <b>2010 г.<br/>тыс. руб.</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Остаток на начало года</b>                   | 15 702                       | 16 073                       |
| Реклассификация задолженности в авансы выданные | (2 556)                      | (371)                        |
| <b>Остаток на конец года</b>                    | <b>13 146</b>                | <b>15 702</b>                |

Изменения в сумме резерва под обесценение прочей дебиторской задолженности в течение года составили:

|                                                 | <b>2011 г.<br/>тыс. руб.</b> | <b>2010 г.<br/>тыс. руб.</b> |
|-------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Остаток на начало года</b>                   | 2 935                        | 3 532                        |
| Реклассификация задолженности в авансы выданные | (2 935)                      | (597)                        |
| <b>Остаток на конец года</b>                    | <b>-</b>                     | <b>2 935</b>                 |

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

|                        | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| Остаток на начало года | 103 679              | 95 326               |
| Увеличение за год      | 4 327                | 8 353                |
| Остаток на конец года  | <u>108 006</u>       | <u>103 679</u>       |

**(с) Риск недостатка ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что у Группы возникнут сложности по выполнению финансовых обязательств, расчёты по которым осуществляются путём передачи денежных средств или другого финансового актива. Подход Группы к управлению ликвидностью заключается в том, чтобы обеспечить, насколько это возможно, постоянное наличие у Группы ликвидных средств, достаточных для погашения своих обязательств в срок, как в обычных, так и в напряженных условиях, не допуская возникновения неприемлемых убытков и не подвергая риску репутацию Группы.

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

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

Ниже представлена информация о договорных сроках погашения финансовых обязательств, включая расчетные суммы процентных платежей, но исключая влияние соглашений о зачете. В отношении потоков денежных средств, включенных в анализ сроков погашения, не предполагается, что они могут возникнуть значительно раньше по времени или в значительно отличающихся суммах.

| 2011 г.<br>тыс. руб.                               | Балансовая<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору | Менее 1<br>месяца | 1 – 3<br>месяца | 3 - 12<br>месяцев |
|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| <b>Непроизводные финансовые обязательства</b>      |                         |                                              |                   |                 |                   |
| Кредиты и займы                                    | 1 162 429               | 1 267 350                                    | 9 825             | 24 720          | 1 232 805         |
| Торговая и прочая<br>кредиторская<br>задолженность | 257 852                 | 257 852                                      | 257 852           | -               | -                 |
|                                                    | <u>1 420 281</u>        | <u>1 525 202</u>                             | <u>267 677</u>    | <u>24 720</u>   | <u>1 232 805</u>  |

| 2010 г.                                            | Балансовая<br>стоимость | Потоки<br>денежных<br>средств по<br>договору | Менее 1<br>месяца | 1 – 3<br>месяца | 3 – 12<br>месяцев |
|----------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------|-----------------|-------------------|
| тыс. руб.                                          |                         |                                              |                   |                 |                   |
| <b>Непроизводные финансовые обязательства</b>      |                         |                                              |                   |                 |                   |
| Кредиты и займы                                    | 34 192                  | 34 311                                       | 18 176            | -               | 16 135            |
| Торговая и прочая<br>кредиторская<br>задолженность | 304 765                 | 304 765                                      | 304 765           | -               | -                 |
|                                                    | <u>338 957</u>          | <u>339 076</u>                               | <u>322 941</u>    | <u>-</u>        | <u>16 135</u>     |
| <b>1 января 2010 г.</b>                            |                         |                                              |                   |                 |                   |
| тыс. руб.                                          |                         |                                              |                   |                 |                   |
| <b>Непроизводные финансовые обязательства</b>      |                         |                                              |                   |                 |                   |
| Кредиты и займы                                    | 3 781                   | 3 781                                        | -                 | 2 651           | 1 130             |
| Торговая и прочая<br>кредиторская<br>задолженность | 30 463                  | 30 463                                       | 30 463            | -               | -                 |
|                                                    | <u>34 244</u>           | <u>34 244</u>                                | <u>30 463</u>     | <u>2 651</u>    | <u>1 130</u>      |

**(d) Рыночный риск**

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

**(i) Валютный риск**

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

**(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.

**Структура**

По состоянию на отчетную дату процентные финансовые инструменты Группы (без учета инструментов с нулевой ставкой процента) составили:

|                                                       | Балансовая стоимость |                      |                               |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------|
|                                                       | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. | 1 января 2010 г.<br>тыс. руб. |
| <b>Финансовые инструменты с фиксированной ставкой</b> |                      |                      |                               |
| Финансовые активы                                     | 1 156 266            | 600 119              | 897 033                       |
| Финансовые обязательства                              | (1 162 335)          | (18 057)             | (3 781)                       |
|                                                       | <b>(6 069)</b>       | <b>582 062</b>       | <b>893 252</b>                |

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

Никакие финансовые инструменты с фиксированной ставкой процента Группа не учитывает в порядке, предусмотренном для инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период.

Группа классифицировала займы, выданные физическим и юридическим лицам для финансирования покупки жилья, коммерческой недвижимости, либо финансирования участия в долевым строительстве, с фиксированной ставкой процента в категорию финансовых инструментов, имеющих в наличии для продажи.

В отношении инвестиций, имеющих в наличии для продажи, эффект (до налогообложения), который был бы связан с ростом ставок процента на 100 базисных пунктов, выражается в уменьшении величины собственного капитала на 36 195 тыс. руб. (в 2010 году – 31 212 тыс. руб.). Снижение ставок процента на 100 базисных пунктов оказало бы равнозначное по величине, но обратное по знаку влияние на собственный капитал, исходя из допущения, что все прочие переменные остаются неизменными.

#### **(е) Справедливые стоимости**

По состоянию на 31 декабря 2011 г., 31 декабря 2010 г. и 1 января 2010 г. балансовая стоимость финансовых активов и обязательств Группы существенно не отличалась от их справедливой стоимости.

#### **(ф) Иерархия справедливой стоимости**

В таблице ниже финансовые инструменты, отражаемые по справедливой стоимости, представлены в разрезе методов определения этой стоимости. В зависимости от способа оценки, различают следующие уровни определения справедливой стоимости:

- Уровень 1: используются (прямые) рыночные котировки в отношении идентичных активов или обязательств
- Уровень 2: в качестве исходных данных используются рыночные параметры, кроме котировок, которые были отнесены к Уровню 1, наблюдаемые по соответствующему активу или обязательству либо прямо (т.е. непосредственно цены), либо опосредованно (т.е. данные, основанные на ценах)
- Уровень 3: исходные параметры, используемые по соответствующему активу или обязательству, не основаны на данных с наблюдаемых рынков (ненаблюдаемые исходные параметры).

| тыс. руб.                                   | Уровень 1 | Уровень 2      | Уровень 3 | Итого          |
|---------------------------------------------|-----------|----------------|-----------|----------------|
| <b>2011 г.</b>                              |           |                |           |                |
| Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи | -         | 647 241        | -         | 647 241        |
|                                             | -         | <b>647 241</b> | -         | <b>647 241</b> |
| <b>2010 г.</b>                              |           |                |           |                |
| Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи | -         | 579 102        | -         | 579 102        |
|                                             | -         | <b>579 102</b> | -         | <b>579 102</b> |
| <b>1 января 2010 г.</b>                     |           |                |           |                |
| Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи | -         | 632 033        | -         | 632 033        |
|                                             | -         | <b>632 033</b> | -         | <b>632 033</b> |

Инвестиции, имеющиеся в наличии для продажи, были классифицированы в составе Уровня 2, поскольку для определения их справедливой стоимости Группа использовала информацию в отношении кредитных ставок по ипотечным кредитам, выдаваемым банками в Челябинской области по состоянию на соответствующую отчетную дату.

**(g) Управление капиталом**

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

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

В течение 2010 и 2011 гг. изменений в подходах Группы к управлению капиталом не происходило.

## **30. Обязательства**

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

В 2011 году Группа заключила договора долевого участия на строительство жилья в микрорайоне «Парковый» г. Челябинск. 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 2011 года общая сумма обязательств по данным договорам составила около 2 191 040 тыс. руб. (в 2010 году – ноль). Данные обязательства включают затраты на строительство квартир, объектов социальной и инженерной инфраструктуры.

## **31. Операционная аренда**

В 2011 году Группа арендовала офисные помещения в г. Челябинске по договорам операционной аренды.

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

В 2011 году расходы по договорам операционной аренды, признанные в составе прибыли и убытка, составили 12 853 тыс. руб. (в 2010 году – 7 219 тыс. руб.).

## **32. Условные активы и обязательства**

### **(a) Страхование**

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

### **(b) Судебные разбирательства**

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

### **(c) Условные обязательства**

#### *Налоговые риски*

Налоговая система Российской Федерации, будучи относительно новой, характеризуется частыми изменениями законодательных норм, официальных разъяснений и судебных решений, зачастую нечетко изложенных и противоречивых, что допускает их неоднозначное толкование различными налоговыми органами. Проверками и расследованиями в отношении правильности исчисления налогов занимаются несколько регулирующих органов, имеющих право налагать крупные штрафы и начислять пени. Правильность исчисления налогов в отчетном периоде может быть проверена в течение трех последующих календарных лет; однако при определенных обстоятельствах этот срок может увеличиваться. В последнее время практика в Российской Федерации такова, что налоговые органы занимают все более жесткую позицию в части интерпретации и требований соблюдения налогового законодательства.

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

Группа осуществляет различные сделки внутри самой Группы и со связанными сторонами, при этом цена сделок определяется с учетом налогового планирования дочерних предприятий, контролируемых Компанией. Политика ценообразования может стать причиной рисков трансфертного ценообразования, когда обоснованность используемых цен может быть оспорена налоговыми органами. По мнению руководства, Группа осуществляет свою деятельность в соответствии с текущим налоговым законодательством Российской

Федерации во всех существенных аспектах. Соответствующие регулирующие органы могут по-иному трактовать положения действующего законодательства, или судебная практика может идти вразрез с позицией Группы, что может оказать существенное влияние на консолидированную МСФО финансовую отчетность Группы.

#### *Реклассификация договоров инвестирования*

В 2011 году Группой были заключены договоры инвестиционной деятельности в строительстве. В соответствии с данными договорами Группа обязуется внести для строительства следующие активы:

- Права и обязанности по договорам краткосрочной аренды земельных участков в упомянутых выше микрорайонах, текущая балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2011 г. равна 211 480 тыс. руб.
- Проектно-сметную документацию в части застройки участков 54, 55 и 56 микрорайона «Парковый», текущая балансовая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2011 г. равна 263 366 тыс. руб.

При этом указанными договорами предусмотрено, что стоимость передаваемых активов составляет:

- Права и обязанности по договорам краткосрочной аренды земельных участков – 295 000 тыс. руб.
- Проектно-сметная документация – 394 000 тыс. руб.

В 2011 году Группа передала свои права и обязанности по договорам краткосрочной аренды земельных участков по согласованной стоимости, в то время как передача проектной документации в 2011 году не происходила.

В связи с этим существует риск того, что налоговые органы могут переквалифицировать указанные договоры инвестирования в договоры купли-продажи и попытаться доначислить НДС на сумму переданного имущественного права по инвестиционному договору, а также налог на прибыль на разницу между текущей балансовой стоимостью актива и стоимостью его передачи, указанной в договоре.

Таким образом, по состоянию на 31 декабря 2011 г. у Группы существует риск доначисления обязательства по НДС в сумме 53 100 тыс. руб., доначисления обязательства по налогу на прибыль – в сумме 16 704 тыс. руб.

В случае, если налоговые органы попытаются доначислить указанные обязательства и Группе не удастся аргументировано доказать правомерность своей позиции, то ей придется уплатить 69 804 тыс. руб. в виде дополнительных сумм налогов.

#### *Прочие условные обязательства*

В рамках своей деятельности Группа, выступая в качестве застройщика, привлекает денежные средства физических лиц по договорам долевого участия для финансирования строительства. В соответствии с требованиями законодательства денежные средства дольщиков могут привлекаться застройщиком только после государственной регистрации договора долевого участия. Руководство Группы предпринимает все необходимые действия для соблюдения указанных требований, но, несмотря на это имеются случаи, когда дольщики добровольно вносят денежные средства до завершения процесса государственной регистрации договора долевого участия. Данное нарушение может стать причиной предъявления претензий к Группе со стороны регулирующих органов, при этом сумма потенциальных штрафов может варьироваться от 162 500 тыс. руб. до 325 000 тыс. руб. Между тем руководство Группы оценивает данное нарушение как малозначительное, поскольку все заключенные договоры долевого участия соответствуют законодательству

Российской Федерации, в том числе Федеральному закону № 214-ФЗ, проходят государственную регистрацию в короткие сроки, и на момент привлечения денежных средств дольщиков Группа имеет разрешения на строительство объектов, для целей, строительства которых привлекаются денежные средства дольщиков. На основании этого руководство Группы не ожидает существенного оттока денежных средств в связи с указанным нарушением.

**(d) Гарантии по выполненным работам**

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

### **33. Операции со связными сторонами**

**(a) Вознаграждения руководству**

**(i) Заработная плата и премии**

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

|                                 | 2011 г.<br>тыс. руб. | 2010 г.<br>тыс. руб. |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Заработная плата и премии       | 20 768               | 7 368                |
| Отчисления в Пенсионный фонд РФ | 2 758                | 996                  |
|                                 | <b>23 526</b>        | <b>8 364</b>         |

**(ii) Прочие операции с руководством**

В 2011 году Группой были осуществлены две сделки по продаже недвижимости с сотрудниками Группы, входящими в состав ключевого управленческого персонала Группы. Сумма сделок составила 14 778 тыс. руб., остаток по расчетам по состоянию на 31 декабря 2011 г. составил 11 978 тыс. руб. Доход Группы от указанных сделок составил 551 тыс. руб.

**(b) Операции с государством**

Конечной контролирующей стороной Компании является правительство Российской Федерации в лице Челябинской области, в прямой собственности которой находится 100% выпущенных акций. Кроме того, Группа осуществляет ежедневные операции с компаниями, которые также контролируются или находятся под существенным влиянием Российской Федерации. Все операции и остатки по расчетам с налоговыми органами Российской Федерации относятся к операциям со связными сторонами. Ниже приведены расчеты с компаниями, находящимися под контролем государства:

**(i) Выручка и прочие доходы**

| Выручка и прочие доходы               | Сумма сделки  |               | Остаток по расчетам |              |                  |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------------|--------------|------------------|
|                                       | 2011 г.       | 2010 г.       | 2011 г.             | 2010 г.      | 1 января 2010 г. |
| тыс. руб.                             |               |               |                     |              |                  |
| Вознаграждение по агентскому договору | 2 606         | 2 138         | 255                 | 369          | 185              |
| Выручка по договору оказания услуг    | 23 961        | 22 448        | 2 185               | 2 403        | 2 332            |
| Начисление процентов по депозиту      | 6 312         | 433           | 1 754               | -            | -                |
|                                       | <b>32 879</b> | <b>25 019</b> | <b>4 194</b>        | <b>2 772</b> | <b>2 517</b>     |

**(ii) Расходы**

|                                 | Сумма сделки  |              | Остаток по расчетам |           |                  |
|---------------------------------|---------------|--------------|---------------------|-----------|------------------|
|                                 | 2011 г.       | 2010 г.      | 2011 г.             | 2010 г.   | 1 января 2010 г. |
| тыс. руб.                       |               |              |                     |           |                  |
| Строительные и проектные работы | 13 823        | -            | 255                 | -         | -                |
| Прочие услуги                   | 4 334         | 2 335        | 342                 | 20        | -                |
| Покупка квартиры                | 1 400         | -            | 1 400               | -         | -                |
|                                 | <b>19 557</b> | <b>2 335</b> | <b>1 997</b>        | <b>20</b> | <b>-</b>         |

**(iii) Авансы выданные**

| тыс. руб.                                | Остаток по расчетам |               |                  |
|------------------------------------------|---------------------|---------------|------------------|
|                                          | 2011 г.             | 2010 г.       | 1 января 2010 г. |
| Авансы, выданные под строительные работы | 28 293              | 29 424        | 19 616           |
| Авансы, выданные под прочие услуги       | 4 571               | -             | -                |
|                                          | <b>32 864</b>       | <b>29 424</b> | <b>19 616</b>    |

**(iv) Остатки денежных средств и эквивалентов денежных средств**

| тыс. руб.                            | Остаток по расчетам |                |                  |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|------------------|
|                                      | 2011 г.             | 2010 г.        | 1 января 2010 г. |
| Остатки на банковских счетах         | 19 322              | 219 879        | 734              |
| Банковские депозиты до востребования | 501 000             | -              | -                |
|                                      | <b>520 322</b>      | <b>219 879</b> | <b>734</b>       |

Срок погашения банковских депозитов – 10 января 2012 г., процентная ставка – 13.20%. Депозиты были получены Группой в 2012 году.

**(v) Прочие операции**

В 2011 году сумма операций по продаже займов выданных, учитываемых в составе инвестиций, имеющихся в наличии для продажи, Агентству Ипотечного и Жилищного Кредитования составила 421 234 тыс. руб. (в 2010 году – 637 413 тыс. руб.), остатки по расчетам составили по состоянию на 31 декабря 2011 г. 24 189 тыс. руб. (по состоянию на 31 декабря 2010 г. – 68 тыс. руб., 1 января 2010 г. – 53 тыс. руб.). Доходы и расходы Группы по

этим операциям представлены в данной консолидированной МСФО финансовой отчетности в нетто-величине.

### 34. Основные дочерние предприятия

|                  |                                                       | Право собственности /<br>право голосования |         |         |                     |
|------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------|---------|---------------------|
|                  | Сфера<br>деятельности                                 | Страна<br>регистрации                      | 2011 г. | 2010 г. | 1 января<br>2010 г. |
| ООО «СМУ-12»     | Генеральный подрядчик                                 | Россия                                     | 96,77%  | 96,77%  | -                   |
| ООО «Промстрой»  | Генеральный подрядчик                                 | Россия                                     | -       | 99,93%  | -                   |
| ООО «АН ЮУ КЖСИ» | Агентство недвижимости                                | Россия                                     | 100%    | -       | -                   |
| ООО «УК ЮУ КЖСИ» | Управляющая компания                                  | Россия                                     | 99,99%  | 99,99%  | -                   |
| ООО «ЖБИ-Восток» | Производство ЖБИ                                      | Россия                                     | 100%    | -       | -                   |
| ООО «Смарт»      | Владение основными<br>средствами ООО «ЖБИ-<br>Восток» | Россия                                     | 100%    | -       | -                   |
| ООО «БУК»        | Бухгалтерский учет                                    | Россия                                     | 99,99%  | -       | -                   |

### 35. События после отчетной даты

#### *Изменения в структуре Группы*

Группа пересмотрела планы по развитию собственных проектов по строительству жилья, что оказало влияние на изменение номенклатуры железобетонных изделий, необходимых Группе для реализации своих строительных объектов. Для удовлетворения изменившегося спроса со стороны Группы за счет производства ООО «ЖБИ-Восток» потребовались бы дополнительные инвестиции в производственные активы компании. Поэтому 6 августа 2012 г. Группой было принято решение о продаже своих долей в ООО «ЖБИ-Восток» и ООО «Смарт». Сумма сделки составляет 315 000 тыс. руб. Ожидается, что сделка будет закрыта до конца августа 2012 г.

#### *Прочее*

В 2012 году Группа приняла решение о размещении неконвертируемых процентных трехлетних облигации номинальной стоимостью 2 500 000 тыс. руб. с возможностью досрочного выкупа. Полученные средства будут направлены на финансирование инвестиционной деятельности Группы. Ожидается, что размещение ценных бумаг пройдет до конца 2012 г.