



Благодаря учету недостроенных объектов

Строительные компании, не радовавшие в кризис позитивной динамикой, получили легальную возможность говорить о значительном улучшении финансовых показателей. Согласно измененным стандартам МСФО, застройщики могут учитывать в отчетности еще не завершенные объекты. Так, AFI Development Льва Леваева, ушедшая в прошлом году в глубокий минус, заявила о получении более 400 млн долл. чистой прибыли по итогам первого квартала 2009 года за счет переоценки четырех строящихся объектов в Москве. Аналитики считают, что оценка строек в текущей ситуации имеет мало смысла и ничего не говорит о реальном финансовом положении девелоперов.

Прибыль до уплаты налогов AFI Development за первые три месяца 2009 года составила 522,7 млн долл., более чем в семь раз превысив показатель аналогичного периода прошлого года. Чистая прибыль росла чуть скромнее, увеличившись в шесть раз, до 416,8 млн долл. Для сравнения: по итогам первого квартала 2008 года девелопер насчитал 69,7 млн долл. доналоговой и 68,8 млн долл. чистой прибыли. Значительный рост показателей в компании объясняют переоценкой строящихся объектов AFI Development по новым стандартам отчетности в соответствии с МСФО 40.

Как рассказал РБК daily директор по корпоративным вопросам AFI Development Игорь Соломон, прежде отчетность по стандартам МСФО учитывала только завершенные стройки. "Теперь же переоценивать можно объекты на любом этапе строительства", - пояснил г-н Соломон. В то же время он посетовал, что кризис является не самым удачным временем для введения новых стандартов. Напомним, большинство инвестпроектов на рынке недвижимости было заморожено осенью прошлого года, поэтому на стадии активного строительства находятся лишь те объекты, останавливать строительство которых для девелоперов было бы еще затратнее.

Согласно отчетности AFI Development, переоценке подверглись четыре проекта в стадии строительства: Mall of Russia, "Тверская застава" (торговый центр и офисный комплекс) и "Озерковская". Компания признала выручку от них в размере 499,2 млн долл. с соответствующим признанием отложенного налогового обязательства в 108 млн

долл. "Если бы новые правила оценки были применены в прошлом году, когда компании вели множество объектов, в отчетности фигурировали бы огромные прибыли, а сейчас застройщикам пришлось бы списывать многомиллиардные убытки", - рассуждает г-н Соломон.

В то же время руководитель департамента консолидированной отчетности группы ЛСР Денис Савинкин сообщил РБК daily, что компания и прежде проводила оценку строящихся объектов. Несмотря на это, в прошлом году ЛСР получила чистый убыток в размере 8,077 млрд руб. Другой крупный девелопер - "Система-Галс" - ведет документацию в соответствии со стандартами US GAAP. "Согласно этим стандартам выручка признается по методу завершеного строительства, - заметила пресс-секретарь компании Анна Завьялова. - У "Системы-Галс" признание выручки начинается от 30% завершенности строительства". Чистый убыток "Системы-Галс" в прошлом году составил 381,1 млн долл. Самый печальный рекорд поставила ГК "ПИК": убыток достиг 1,134 млрд долл.

По данным экспертов, многие публичные девелоперы не будут в этом году переоценивать портфель недвижимости. "Сейчас в этом просто нет смысла, - замечает аналитик ВТБ Мария Колбина. - "Бумажные" прибыли от еще не построенных объектов совершенно ничего не говорят о реальном финансовом положении компаний". Подтверждением этого могут служить результаты той же AFI Development, которая по итогам 2008 года отчиталась о значительных убытках (107,9 млн долл.), а стоимость проектов девелопера за второе полугодие прошлого года упала более чем вдвое - с 5,9 млрд до 2,47 млрд долл.

НАТАЛЬЯ КОПЕЙЧЕНКО