

**Приложение №4 - консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2004 года**

**ОАО «ОТКРЫТЫЕ
ИНВЕСТИЦИИ»
и дочерние предприятия**

Независимое аудиторское заключение
Консолидированная финансовая
отчетность
Год, закончившийся 31 декабря 2004 года

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	1
КОНСОЛИДИРОВАННАЯ ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА:	
Консолидированный баланс	2-3
Консолидированный отчет о прибылях и убытках	4-5
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	6-7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8-10
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	11-46

НЕЗАВИСИМОЕ АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам и Совету директоров ОАО «Открытые инвестиции»

Мы провели аудиторскую проверку прилагаемого консолидированного баланса ОАО «Открытые инвестиции» и его дочерних предприятий (далее по тексту – «Группа») по состоянию на 31 декабря 2004 года и соответствующих консолидированных отчетов о прибылях и убытках, изменениях в собственном капитале и движении денежных средств за 2004 год. Ответственность за подготовку прилагаемой финансовой отчетности несет руководство Группы. Наша обязанность заключается в том, чтобы высказать мнение о достоверности указанной консолидированной финансовой отчетности на основании проведенного аудита.

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита. В соответствии с этими стандартами аудит планировался и проводился таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность не содержит существенных искажений. Аудит включал выборочную проверку первичных документов, подтверждающих цифры и примечания к финансовой отчетности. Наша работа также состояла в том, чтобы оценить используемые принципы бухгалтерского учета и значительные допущения, сделанные руководством, а также общее представление финансовой отчетности. Мы считаем, что проделанная нами работа дает достаточные основания для нашего заключения.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность достоверно отражает во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2004 года, а также консолидированные результаты ее деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.



18 мая 2005 года

Аудит • Налоги • Консалтинг • Корпоративные финансы •

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС НА 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА


				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
АКТИВЫ				
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Основные средства, за вычетом накопленной амортизации	4	49,510	1,595	1,595
Гудвилл	24	633	-	-
Инвестиции в недвижимость	5	28,000	16,770	25,500
Земельные участки под застройкой, включая улучшения	6	67,327	44,414	44,414
		<u>145,470</u>	<u>62,779</u>	<u>71,509</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ	12	469	-	-
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ:				
Земельные участки для перепродажи		24,076	7,847	7,847
Товарно-материальные запасы		410	22	22
Авансы уплаченные	20	4,902	519	519
Налог на добавленную стоимость к возмещению		12,576	3,786	3,786
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	20	3,854	2,337	2,337
Дебиторская задолженность покупателей и заказчиков		661	-	-
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов		1,051	193	193
Ценные бумаги в наличии для продажи	7	-	21,596	21,596
Предоставленные займы	8	8,480	340	340
Денежные средства и их эквиваленты	9,20	58,358	17,009	17,009
		<u>114,368</u>	<u>53,649</u>	<u>53,649</u>
ИТОГО АКТИВЫ		<u>260,307</u>	<u>116,428</u>	<u>125,158</u>
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ:				
Акционерный капитал	10	119,797	56,636	56,636
Добавочный капитал	11	19,024	-	-
Фонд переоценки		23,247	9,426	9,426
Нераспределенная прибыль		20,482	8,148	14,783
		<u>182,550</u>	<u>74,210</u>	<u>80,845</u>
ОТЛОЖЕННЫЕ НАЛОГОВЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	12	12,801	3,836	5,931
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Долгосрочные кредиты и займы	13,20	26,321	25,000	25,000
		<u>26,321</u>	<u>25,000</u>	<u>25,000</u>

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ БАЛАНС (ПРОДОЛЖЕНИЕ) НА 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ТЕКУЩИЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА:				
Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам	14,20	574	44	44
Кредиторская задолженность по основной деятельности	15,20	10,226	5,852	5,852
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы		375	46	46
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль		643	7	7
Текущие обязательства по налогу на прибыль	12	231	517	517
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	20	26,586	6,916	6,916
		<u>38,635</u>	<u>13,382</u>	<u>13,382</u>
ИТОГО СОБСТВЕННЫЙ КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		<u>260,307</u>	<u>116,428</u>	<u>125,158</u>

С. В. Бачин


Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл.	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл.	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. (пересчитано)
ВЫРУЧКА					
Доход от аренды недвижимости	5	3,162	3,266	3,162	3,266
Прочие доходы от аренды		187	-	187	-
Продажа земельных участков	20	734	2,124	734	2,124
Выручка по договорам на строительство	20	32,344	9,099	32,344	9,099
Прочие доходы		313	-	313	-
		36,740	14,489	36,740	14,489
СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ					
Себестоимость проданных земельных участков		(734)	(2,124)	(734)	(2,124)
Себестоимость по договорам на строительство		(17,401)	(4,494)	(17,401)	(4,494)
		(18,135)	(6,618)	(18,135)	(6,618)
ВАЛОВАЯ ПРИБЫЛЬ					
		18,605	7,871	18,605	7,871
Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы	16,20	(6,037)	(3,475)	(6,037)	(3,475)
ПРИБЫЛЬ ОТ ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ					
		12,568	4,396	12,568	4,396
Финансовые расходы, нетто	17,20	(3,056)	(693)	(3,056)	(693)
Прибыль от переоценки инвестиций в недвижимость		2,500	-	2,500	3,846
Доходы по ценным бумагам в наличии для продажи	7	-	3,964	-	3,964
Чистая прибыль по операциям в иностранной валюте		743	2,076	743	2,076
Прочие доходы		85	252	85	252
Прочие расходы		(1,048)	(114)	(1,048)	(114)
		(776)	5,485	(776)	9,331

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ПРИБЫЛЯХ И УБЫТКАХ (ПРОДОЛЖЕНИЕ) ЗА ГОДЫ, ЗАКОНЧИВШИЕСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

				Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).
	Приме- чания	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГА НА ПРИБЫЛЬ И ИЗМЕНЕНИЯ В УЧЕТНОЙ ПОЛИТИКЕ		11,792	9,881	11,792	13,727
Кумулятивный эффект изменения в учетной политике		8,730	-	-	-
ПРИБЫЛЬ ДО НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ		20,522	9,881	11,792	13,727
НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ (включая эффект изменения в учетной политике)	10	(6,530)	(1,578)	(4,435)	(2,501)
ЧИСТАЯ ПРИБЫЛЬ		13,992	8,303	7,357	11,226
ПРИБЫЛЬ НА ОДНУ АКЦИЮ, в долларах США (базовая и разводненная)	18	6.64	4.64	3.49	6.27

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

тыс. долл. США	Примечания	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки	(Непокрытый убыток)/ нераспределенная прибыль	Всего собственный капитал
Остаток на 31 декабря 2002 года		56,636	-	-	(155)	56,481
Чистая прибыль		-	-	-	8,303	8,303
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 2,977 тыс. долл. США)		-	-	9,426	-	9,426
Остаток на 31 декабря 2003 года		56,636	-	9,426	8,148	74,210
Увеличение акционерного капитала	10, 11	63,161	19,024	-	-	82,185
Чистая прибыль		-	-	-	13,992	13,992
Объявленные дивиденды	10	-	-	-	(1,864)	(1,864)
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 4,430 тыс. долл. США)		-	-	14,027	-	14,027
Переоценка вышедших основных средств (за вычетом налога на прибыль в сумме 65 тыс. долл. США)		-	-	(206)	206	-
Остаток на 31 декабря 2004 года		119,797	19,024	23,247	20,482	182,550

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ»

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В СОБСТВЕННОМ КАПИТАЛЕ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3).

тыс. долл. США	Примечания	Акционерный капитал	Добавочный капитал	Фонд переоценки	Нераспределенная прибыль	Всего собственный капитал
Остаток на 31 декабря 2002 года		56,636	-	-	3,557	60,193
Чистая прибыль		-	-	-	11,226	11,226
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 2,977 тыс. долл. США)		-	-	9,426	-	9,426
Остаток на 31 декабря 2003 года		56,636	-	9,426	14,783	80,845
Увеличение акционерного капитала	10, 11	63,161	19,024	-	-	82,185
Чистая прибыль		-	-	-	7,357	7,357
Объявленные дивиденды	10	-	-	-	(1,864)	(1,864)
Увеличение стоимости в результате переоценки (за вычетом налога на прибыль в сумме 4,430 тыс. долл. США)		-	-	14,027	-	14,027
Переоценка выбывших основных средств (за вычетом налога на прибыль в сумме 65 тыс. долл. США)		-	-	(206)	206	-
Остаток на 31 декабря 2004 года		119,797	19,024	23,247	20,482	182,550

С. В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

	Примечания	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3). Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3). Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Прибыль до уплаты налога на прибыль		20,522	9,881	11,792	13,727
Корректировки:					
Амортизация		40	440	40	440
Прибыль от реализации ценных бумаг в наличии для продажи		-	(3,964)	-	(3,964)
Чистое изменение начисленных процентов		(44)	44	(44)	44
Переоценка инвестиций в недвижимость		(11,230)	-	(2,500)	(3,846)
Денежные средства от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале		9,288	6,401	9,288	6,401
Увеличение товарно-материальных запасов		(55)	(22)	(55)	(22)
Увеличение дебиторской задолженности по договорам на строительство		(1,517)	(2,337)	(1,517)	(2,337)
Увеличение прочей дебиторской задолженности и расходов будущих периодов		(73)	(528)	(73)	(528)
Уменьшение дебиторской задолженности покупателей и заказчиков		78	-	78	-
Увеличение налога на добавленную стоимость к возмещению		(8,619)	(3,786)	(8,619)	(3,786)
Увеличение авансов выданных (Уменьшение)/увеличение кредиторской задолженности по основной деятельности		(3,938)	(519)	(3,938)	(519)
(Уменьшение) /увеличение прочей кредиторской задолженности и начисленных расходов		(8,505)	5,852	(8,505)	5,852
Увеличение кредиторской задолженности по договорам на строительство		(352)	46	(352)	46
Увеличение/уменьшение прочих налоговых обязательств		19,670	6,916	19,670	6,916
		20	(36)	20	(36)

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ) ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

			Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).	
	Приме- чания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчи- тано)	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчи- тано)
Денежные средства, полученные от операционной деятельности		5,997	11,987	5,997	11,987
Налог на прибыль уплаченный		(2,281)	(202)	(2,281)	(202)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности		3,717	11,785	3,717	11,785
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:					
Приобретение дочерних предприятий, за вычетом выплаченных/(полученных) денежных средств	24	21,387	(31,389)	21,387	(31,389)
Приобретение основных средств		(9,713)	(1,605)	(9,713)	(1,605)
Земельные участки и улучшения		(20,686)	(8,474)	(20,686)	(8,474)
Выданные займы		(8,857)	(1,199)	(8,857)	(1,199)
Поступления от погашения выданных займов		1,073	20,394	1,073	20,394
Приобретение ценных бумаг в наличии		-	(848)	-	(848)
Поступления от выбытия ценных бумаг в наличии для продажи		-	4,812	-	4,812
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности		(16,796)	(18,309)	(16,796)	(18,309)
ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:					
Поступления от увеличения акционерного капитала		82,185	-	82,185	-
Дивиденды уплаченные		(1,864)	-	(1,864)	-
Полученные кредиты и займы		5,000	25,977	5,000	25,977
Погашенные кредиты и займы		(30,000)	(977)	(30,000)	(977)
Чистые денежные средства от финансовой деятельности		55,321	25,000	55,321	25,000

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОНСОЛИДИРОВАННЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ (ПРОДОЛЖЕНИЕ) ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

			Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).	Прогнозная сравни- тельная информация (Прим. 3).
Приме- чания	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчи- тано)	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчи- тано)
ВЛИЯНИЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБМЕННОГО КУРСА НА ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ	(893)	(1,469)	(893)	(1,496)
ЧИСТОЕ УВЕЛИЧЕНИЕ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ И ИХ ЭКВИВАЛЕНТОВ	41,349	17,007	41,349	17,007
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, начало года	9 17,009	2	17,009	2
ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ, конец года	9 58,358	17,009	58,358	17,009

Сумма процентов, уплаченных и полученных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2004 г., составила соответственно 3,346 тыс. долл. США и 364 тыс. долл. США.

Сумма процентов, уплаченных и полученных Группой в течение года, закончившегося 31 декабря 2003 г., составила соответственно 877 тыс. долл. США и 228 тыс. долл. США.

Сергей В. Бачин



Генеральный директор
ОАО «Открытые инвестиции»

Примечания на стр. 11 – 46 являются составной частью данной консолидированной финансовой отчетности.

ОАО «ОТКРЫТЫЕ ИНВЕСТИЦИИ» И ДОЧЕРНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ

КОММЕНТАРИИ К КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2004 ГОДА

1. ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

ОАО «Открытые инвестиции» (далее – «Компания») расположено в Москве и осуществляет строительство, управление и инвестиции на рынке недвижимости. Компания была учреждена в Москве, Российская Федерация, 4 сентября 2002 года в форме Открытого акционерного общества и осуществляет деятельность в соответствии с нормами российского законодательства. Стратегия бизнеса Компании направлена на строительство, управление и продажу инвестиционной недвижимости категорий «А» и «Б», включая офисные здания, жилые помещения и объекты коммерческой недвижимости. Центральный офис Компании расположен по адресу: Российская Федерация, 127055, г. Москва, Новослободская ул., д. 23.

С 13 февраля 2004 года акции Компании были включены под кодом «OIVS» в листинг категории «В» Российской торговой системы.

В 2004 году Компания начала реализацию программы глобальных депозитарных расписок. Эмиссия депозитарных расписок периодически осуществляется Банком Нью-Йорка, выполняющим функцию депозитария. Каждая депозитарная расписка представляет долю участия в одной восьмой (1/8) части обыкновенных акций Компании.

Компания является материнской компанией группы предприятий (далее – «Группа»), консолидированных в данной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2004 года.

Основные виды деятельности и страны регистрации предприятий Группы по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлены ниже:

Предприятие	Проект	Основная деятельность	Доля участия на 31 декабря 2004 года	Доля участия на 31 декабря 2003 года	Страна регистрации
Growth Technologies (Russia) Limited	Проекты Группы	Консультационные услуги по инвестициям на рынке недвижимости, совместные инвестиции в недвижимость	100%	100%	Кипр
ООО «Павлово»	«Павлово»	Осуществление инвестиций, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово»	100%	100%	Россия
ЗПИФ «Новый дом» («Новый дом»), действующий под управлением ООО «Управляющая компания Росбанка»	«Павлово» и другие проекты Группы в области жилого строительства	Инвестиции в проект «Павлово» и другие проекты Группы в области жилого строительства	100%	-	Россия
ООО «Павлово подворье»	«Павлово подворье»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта	100%	-	Россия

		«Павлово подворье»			
ООО «Строй Инвест Групп»	«Павлово-2»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Павлово-2»	100%	-	Россия
ООО «Сахарова Бизнес Плаза»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Компания, владеющая правами аренды земельного участка. Инвестиции, строительство, управление и продажа активов проекта «Сахарова Бизнес Плаза»	100%	-	Россия
ООО «Банк Тауэр»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец здания «Росбанка»	100%	-	Россия
ООО «Сахаров Офис Парк»	Проект «Сахарова Бизнес Плаза»	Инвестор и будущий владелец коммерческой части «Сахаров Бизнес Плаза»	100%	-	Россия
ООО «Инвест Проект Групп»	Офисный центр класса «А»	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов Офисного центра класса «А»	100%	-	Россия
ООО «Парк Плаза»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Эстейт Менеджмент»	Проект Группы	Строительство, продажа и управление активами будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Инвест Групп»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «ОИ-Управляющая компания»	Проект Группы в Тверской области	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта в Тверской области	100%	-	Россия
ООО «Эксподом»	Недвижимость Группы	Управление недвижимостью и техническое обслуживание	100%	-	Россия
ООО «ИР Девелопмент»	Строительные проекты Группы	Технический контроль и руководство строительством	100%	-	Россия

ООО «Инвест Капитал»	Проекты Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ООО «Открытые инвестиции – Санкт Петербург»	Проекты Группы в Санкт-Петербурге	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущих проектов в Санкт-Петербурге	100%	-	Россия
ООО «Жилая и коммерческая недвижимость»	Проект Группы	Инвестиции, строительство, управление и продажа активов будущего проекта	100%	-	Россия
ОАО «Гостиница Новослободская»	«Новотель Москва-Центр»	Гостиничное обслуживание	100%	-	Россия

КРАТКОЕ ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ИНВЕСТИЦИЙ

Офисный центр «Мейерхольд»

Центр расположен на улице Новослободская и представляет собой 8-этажное здание класса «А», построенное в декабре 2000 года, и являющееся частью комплекса смешанного назначения, включающего офисные помещения, гостиницу («Новотель») и театр (им. Всеволода Мейерхольда).

Права собственности на здание были переданы Группе в декабре 2002 года. Земельный участок используется на правах аренды сроком на десять лет.

ОАО «Гостиница Новослободская» (гостиница «Новотель Москва-Центр»)

Трехзвездочная гостиница, находящаяся в управлении ООО «РАШЕН МЭНЕДЖМЕНТ ОТЕЛЬ КАМПАНИ» (ООО Russian Management Hotel Company) (дочернее предприятие группы Ассог) и функционирующая под маркой Новотель, представляет собой восемнадцатизэтажное здание. Она открылась в сентябре 2002 года на улице Новослободской и примыкает к зданию Центра Мейерхольда.

ОАО «Гостиница Новослободская» принадлежит приблизительно 80% помещений гостиницы «Новотель Москва-Центр». Остальные примерно 20% помещений гостиницы «Новотель» находятся в собственности Правительства Москвы в лице департамента государственного и муниципального имущества Правительства Москвы (далее – «Правительство Москвы»). Компания, являясь единственным акционером ОАО «Гостиница Новослободская», планирует увеличить уставный капитал ОАО «Гостиница Новослободская» и выпустить новые акции для Правительства Москвы, размещаемые посредством закрытой подписки.

Коттеджный поселок «Павлово»

Коттеджный поселок «Павлово» (далее – «Павлово») расположен на расстоянии 14 км от МКАД в 4 км от магистрали и занимает около 70 га. По состоянию на 31 декабря 2004 г. стоимость улучшений земельного участка составила 17 млн. долл. США. Проект предусматривает строительство около 214 отдельных домов на одну семью класса «шпекс».

Генеральным подрядчиком по проекту выступает ООО «Саутбрук». За строительство инфраструктуры (прокладка водопроводных и канализационных труб и т.д.) отвечает ООО ММГ-М, российский подрядчик.

	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
Число участков, относящихся к заключенным договорам на строительство	58% от общего числа (124 участка из 214)	22% от общего числа (47 участков из 214)
Общая стоимость заключенных договоров на строительство (на 31 декабря 2004 и 2003 гг.)	111,885 тыс. долл. США	37,573 тыс. долл. США
Денежные средства, полученные по договорам на строительство (на 31 декабря 2004 и 2003 гг.)	67,033 тыс. долл. США	15,803 тыс. долл. США
	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года
Сумма, указанная в качестве кредиторской задолженности по договорам на строительство	26,586 тыс. долл. США	6,916 тыс. долл. США
Сумма, указанная в качестве дохода по договорам на строительство	32,344 тыс. долл. США	9,099 тыс. долл. США

Коттеджный поселок «Павлово-2»

Коттеджный поселок «Павлово-2» (далее – «Павлово-2») планируется как продолжение существующего проекта «Павлово» и будет расположен на прилегающей но отделенной от него территории. По состоянию на апрель 2005 года Группа владела правами собственности на 41 га земли, включая участки как сельскохозяйственного, так и промышленного назначения. В настоящее время Группа приобретает дополнительные земельные участки и осуществляет подготовку имеющейся территории к строительству «Павлово-2». Проект предусматривает строительство более 150 коттеджей. Строительство «Павлово-2» может начаться еще до момента завершения проекта «Павлово».

«Павлово подворье»

Проект «Павлово подворье» предполагает строительство торгово-развлекательного центра на участке площадью 15 га в непосредственной близости от «Павлово» и «Павлово-2», включающего несколько магазинов, ресторанов и развлекательных центров. В рамках проекта «Павлово подворье» также, возможно, будут созданы объекты инфраструктуры в коттеджных поселках «Павлово» и «Павлово-2».

«Сахарова Бизнес Плаза»

Проект «Сахарова Бизнес Плаза» предусматривает строительство международного офисного комплекса класса «А» в центре Москвы по адресу: Проспект академика Сахарова, д. 30. Предполагается, что офисный комплекс будет включать Коммерческую часть, состоящую из двух офисных зданий, предназначенных для сдачи в коммерческую аренду, нового 27-этажного здания головного офиса «Росбанка» (далее – «Здание Росбанка») и подземного паркинга.

Проект строительства был начат в сентябре 2004 года. Генеральным подрядчиком является ООО «Саутбрук». В качестве субподрядчика, ответственного за производство подземных строительных работ выступает компания Soletanche (Франция).

Торгово-развлекательный центр имени А.И. Райкина

Центр расположен по адресу: ул. Шереметьевская, д. 8.

В качестве соинвестора выступает Фонд А.И. Райкина, взнос которого состоит из прав аренды земельного участка сроком на 49 лет. Генеральным подрядчиком является компания Prumyslove stavitelstvi Brno, JSC (Чехия). Проект по строительству был начат в конце 2004 года.

Гостиничный и жилой комплекс в Сочи

5 ноября 2004 года Совет директоров одобрил участие Группы в строительстве гостиничного и жилого комплекса в городе Сочи.

Коттеджный поселок в Твери («Верхнее Завидово»)

5 ноября 2004 года Совет директоров одобрил участие Группы в строительстве нового коттеджного поселка в Тверской области.

Управление Группой осуществлялось ООО «ОИ-Управляющая компания», согласно Договору с управляющей организацией от 25 декабря 2003 года. Данный договор, заключенный с ООО «ОИ-Управляющая компания», был расторгнут 29 декабря 2004 года, и с 1 января 2005 года Генеральным директором ОАО «Открытые инвестиции» был назначен Сергей В. Бачин. С 1 января 2005 года ООО «ОИ-Управляющая компания» является проектной компанией, ответственной за реализацию будущих проектов в Тверской области.

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. структура акционеров была представлена следующим образом:

Акционер	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED)	58.48%	34.08%
Банк оф Нью-Йорк Интернэшнл Номиниз (THE BANK OF NEW YORK INTERNATIONAL NOMINEES) (номинальный акционер)	13.98%	-
СКАНДИНАВСКА ЭНШИЛЬДА БАНКЕН (SKANDINAVSKA ENSKILDA BANKEN AB) (номинальный акционер)	4.72%	-
БАРФИЛД НОМИНИЗ ЛИМИТЕД (BARFIELD NOMINEES LIMITED) (номинальный акционер)	3.06%	-
ЗАО «ИНТЕРПРОС ЭСТЕЙТ»	2.98%	65.92%
ВОНТОБЕЛ ФАНДЗ СИКАВ (VONTOBEL FUNDS SICAV) (номинальный акционер)	2.72%	-
ПИКТЕТ ЭНД СИ (PICTET AND CIE) (номинальный акционер)	2.55%	-
ДЖИ ПИ МОРГАН ФЛЕМИНГ РАШН СЕКЬЮРИТИЗ (JP MORGAN FLEMING RUSSIAN SECURITIES PLS) (номинальный акционер)	2.35%	-
ПРОЧИЕ (номинальные акционеры)	9.16%	-
Итого	100.00%	100.00%

По состоянию на 31 декабря 2004 года в обязанности Совета директоров Группы (далее – «Совет»), состоящего из 7 членов, входило определение стратегии Группы и утверждение ее существенных операций. В состав Совета директоров вошли:

- Андрей Евгеньевич Бугров – управляющий директор «Интерроса» – председатель Совета директоров;
- Екатерина Михайловна Сальникова – директор по корпоративным структурам «Интерроса»;
- Дмитрий Русланович Костоев – заместитель финансового директора «Интерроса»;
- Ольга Валерьевна Войтович – генеральный директор ООО «Инвестиции +»;
- Евгений Григорьевич Ясин – профессор Государственного университета – Высшей школы экономики, директор Экспертного института, член совета директоров ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- Павел Михайлович Теплухин – президент Инвестиционной компании «Тройка-Диалог»;
- Петер Элам Хакансон – председатель Совета директоров компании East Capital Asset Management AB.

27 декабря 2004 года на внеочередном собрании акционеров в Устав Компании были внесены поправки об увеличении количественного состава Совета директоров до 9 человек и о расширении его полномочий, установившие, в частности, процедуру обязательного предварительного утверждения Советом любых действий по приобретению, учреждению или выбытию дочерних предприятий Компании. В состав нового Совета директоров вошли:

- Андрей Евгеньевич Бугров – управляющий директор «Интерроса» – председатель Совета директоров;
- Кирилл Юрьевич Паринов – заместитель генерального директора «Интерроса»;
- Екатерина Михайловна Сальникова – директор по корпоративным структурам «Интерроса»;
- Сергей Викторович Бачин – генеральный директор ОАО «Открытые инвестиции»;
- Дмитрий Русланович Костоев – заместитель финансового директора «Интерроса»;
- Ольга Валерьевна Войтович – генеральный директор ООО «Инвестиции +»;
- Евгений Григорьевич Ясин – профессор Государственного университета – Высшей школы экономики, директор Экспертного института, член совета директоров ОАО «Вимм-Билль-Данн»;
- Павел Михайлович Теплухин – президент Инвестиционной компании «Тройка-Диалог»;
- Петер Элам Хакансон – председатель Совета директоров компании East Capital Asset Management AB.

Общее количество сотрудников Группы на 31 декабря 2004 и 2003 гг. составляло соответственно 342 и 19 человек. По состоянию на 31 декабря 2003 г. общее количество сотрудников Группы вместе с сотрудниками ООО «ОИ-Управляющая компания», работниками дочерних предприятий и ОАО «Гостиница Новослободская» составляло 309 человек.

Данная финансовая отчетность была утверждена генеральным директором ОАО «Открытые инвестиции» 18 мая 2005 года.

2. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Основы представления отчетности - Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»). Данная финансовая отчетность представлена в тысячах долларов США («долл. США»), если не указано иное, за исключением показателей прибыли на одну акцию.

Все предприятия Группы, кроме Growth Technologies (Russia) Limited, ведут бухгалтерский учет в российских рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации в области бухгалтерского учета и отчетности. Компания Growth Technologies (Russia) Limited ведет бухгалтерский учет в долл. США в соответствии с МСФО.

Руководство Группы решило подготовить консолидированную финансовую отчетность в долларах США (базовая валюта) по следующим причинам:

- большая часть операций Группы номинирована и осуществляется в долларах США;
- благодаря характеру деятельности Группы, большая часть экономических и операционных решений руководства основывается на долларах США;
- руководство Группы считает, что отчетность в долларах США будет лучше отражать экономическую суть соответствующих событий и обстоятельств, относящихся к Группе.

Существующие в Российской Федерации принципы и процедуры бухгалтерского учета существенно отличаются от общепринятых принципов и процедур, соответствующих МСФО. В связи с этим в консолидированную финансовую отчетность, которая была подготовлена на основе форм бухгалтерской отчетности зарегистрированных в России предприятий Группы, составленных по российским стандартам, были внесены корректировки, необходимые для представления данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО.

Руководство рассматривает доллар США как валюту оценки показателей финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, и поэтому при переводе данных, содержащихся в финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США для включения в консолидированную финансовую отчетность, Группа руководствуется политикой перевода в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности № 21 (далее – «МСФО № 21»), «Влияние изменений валютных курсов», а также следующим подходом:

- денежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на конец отчетного периода;
- неденежные активы и обязательства переводятся по обменному курсу на дату приобретения актива или возникновения обязательства;
- статьи доходов и расходов переводятся по обменному курсу на день совершения операции;
- все возникающие курсовые разницы отражаются в отчете о прибылях и убытках как убыток от операций с иностранной валютой.

Обменный курс, установленный Центральным банком Российской Федерации и использованный при переводе финансовой отчетности предприятий, зарегистрированных в Российской Федерации, в доллары США, составил 27.7487 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2004 года и 29.4545 рублей за 1 долл. США на 31 декабря 2003 года.

Пересчет рублевых сумм активов и пассивов в доллары США на 31 декабря 2004 и 2003 гг. не означает, что Группа может или намеревается в будущем реализовать свои активы или погасить свои обязательства, а также выплатить акционерам долларовые суммы капитала и нераспределенной прибыли, отраженные в прилагаемой отчетности.

Консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости и методом начисления, за исключением следующего:

- оценка финансовых инструментов производилась в соответствии с МСФО № 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка» («МСФО № 39»);
- оценка земельных участков под застройкой производилась в соответствии с МСФО № 16 «Основные средства» («МСФО № 16»);
- оценка инвестиций в недвижимость производилась в соответствии с МСФО № 40 «Инвестиции в недвижимость» («МСФО № 40»);

Использование оценок и допущений - Подготовка консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства выработки оценок и допущений, влияющих на указанные в отчетности суммы активов и обязательств, доходов и расходов, а также на включенные в отчетность пояснения относительно условных активов и обязательств. В связи с погрешностью, присущей таким допущениям и оценкам, фактические результаты, которые будут включены в отчетность за будущие периоды, могут отличаться от данных оценок.

3. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ БУХГАЛТЕРСКОГО УЧЕТА

Принципы консолидации - Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и предприятий, контролируемых Компанией (ее дочерних предприятий), подготовленную за период до 31 декабря каждого года. Предприятие считается контролируемым Компанией, если руководство Компании имеет возможность определять финансовую и хозяйственную политику предприятия для получения прибыли от его деятельности. Доля собственности Компании в ее значительных предприятиях по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена в Примечании 1.

В случае приобретения активы, обязательства и условные обязательства дочерних предприятий оцениваются по справедливой стоимости на дату приобретения. Любое превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых чистых активов приобретенного предприятия отражается в качестве его гудвилла. Отрицательная разница, на которую стоимость приобретения идентифицируемых чистых активов отличается от их справедливой стоимости (дисконт при приобретении), отражается в отчете о прибылях и убытках в период приобретения. Доля миноритарных акционеров отражается пропорционально их доли в справедливой стоимости активов и обязательств. В последствии все убытки, относящиеся к доле миноритарных акционеров, которые превышают долю миноритарных акционеров, относятся на счет материнской компании.

Результаты приобретения или выбытия дочерних предприятий в течение года включаются в консолидированный отчет о прибылях и убытках начиная с даты приобретения или до фактической даты продажи соответственно.

В необходимых случаях в финансовую отчетность дочерних предприятий были внесены корректировки для приведения ее в соответствие с принципами учетной политики, используемыми Группой.

При подготовке консолидированной финансовой отчетности все остатки по расчетам и операциям внутри Группы исключаются.

Гудвилл - Гудвилл, возникающий в результате консолидации, представляет собой превышение стоимости приобретения над долей Группы в справедливой стоимости идентифицируемых активов и пассивов дочернего предприятия на дату приобретения.

Гудвилл отражается в составе активов и ежегодно пересматривается на предмет обесценения. Любой убыток от обесценения немедленно отражается в отчете о прибылях и убытках и впоследствии не подлежит корректировке.

При выбытии дочернего предприятия соответствующая сумма гудвилла учитывается при определении прибыли или убытка от выбытия.

Инвестиции в неконсолидированные дочерние и зависимые предприятия - Вложения в предприятия, в которых Группа владеет более чем 20% акционерного капитала, но не имеет возможности или намерения контролировать или оказывать существенное влияние на их финансовую и операционную политику, или неконсолидация таких предприятий не приводит к существенному влиянию на финансовую отчетность Группы в целом, или Группа намерена перепродать такие инвестиции в ближайшем будущем, а также инвестиции в предприятия, в которых Группа владеет менее чем 20% акционерного капитала, отражаются по справедливой или приближенной к ней стоимости, либо по справедливой стоимости как ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи.

Признание и оценка финансовых инструментов - Финансовые активы и финансовые обязательства отражаются в балансе Группы, когда Группа становится стороной по договору в отношении соответствующего финансового инструмента. Группа отражает «обычные» приобретения и реализацию финансовых активов и обязательств по дате совершения сделки.

Финансовые активы и обязательства отражаются по первоначальной стоимости, которая соответствует справедливой стоимости возмещения, соответственно, уплаченного или полученного, с учетом или за вычетом всех понесенных операционных издержек, соответственно. Принципы бухгалтерского учета, используемые для последующей оценки стоимости финансовых активов и обязательств, раскрываются в соответствующих положениях учетной политики, описанных ниже.

Резервы - Резервы отражаются в учете при наличии у Группы текущих обязательств (определяемых нормами права или подразумеваемых), возникших в результате прошлых событий, для погашения которых вероятно потребуется выбытие ресурсов, включающих в себе экономические выгоды; причем размер таких обязательств может быть оценен с достаточной степенью точности.

Акционерный капитал - Акционерный капитал отражается по фактической стоимости. Вложения в акционерный капитал в форме неденежных активов отражаются по справедливой стоимости на дату внесения вклада. Собственные акции, выкупленные у акционеров, отражаются по фактической стоимости. Прибыль и убытки, возникающие в связи с продажей собственных акций, относятся на эмиссионный доход.

Расходы, непосредственно связанные с выпуском новых акций (кроме случаев объединения), отражаются как уменьшение собственных средств акционеров за вычетом всех применимых налогов на прибыль.

Дивиденды по обыкновенным акциям отражаются как уменьшение собственных средств акционеров за период, в котором они были объявлены. Дивиденды, объявленные после отчетной даты, рассматриваются в качестве события после отчетной даты согласно МСФО № 10 «События после отчетной даты», и информация о них раскрывается соответствующим образом.

Пенсионные обязательства - Группа не имеет дополнительных схем пенсионного обеспечения, кроме участия в государственной пенсионной системе Российской Федерации, которая предусматривает расчет текущих взносов работодателя как процент от текущих общих выплат работникам. Такие расходы признаются в периоде, к которому относятся соответствующие выплаты работникам. Кроме того, Группа не имеет льгот, предоставляемых работникам после выхода на пенсию, или иных существенных предоставляемых льгот, требующих начисления.

Условные активы и обязательства - Условные обязательства отражаются в финансовой отчетности только в том случае, если в связи с погашением таких обязательств потребуются выбытие ресурсов, величина которых может быть определена с достаточной степенью точности. Условные активы не отражаются в финансовой отчетности, но подлежат раскрытию при наличии вероятности притока экономических выгод.

Операции в иностранной валюте - Операции, выраженные в денежных единицах, не являющихся долларом США, первоначально отражаются по курсу на дату операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в таких денежных единицах, затем пересчитываются по курсу на дату составления отчетности. Прибыли и убытки от пересчета отражаются в отчете о прибылях и убытках за соответствующий период.

Обменный курс - Ниже приведены обменные курсы на конец периода, использованные Группой при составлении финансовой отчетности:

	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
Доллар США/рубль	0.03604	0.03395

Зачет финансовых активов и обязательств - Финансовый актив и финансовое обязательство зачитываются, и в балансе отражается сальдированная сумма, когда Группа имеет юридически закрепленное право осуществить зачет признанных в балансе сумм и намеревается либо произвести зачет по сальдированной сумме, либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно.

Признание выручки - Выручка признается, если существует возможность получения предприятием экономической выгоды от сделки, причем эта выгода может быть достоверно измерена. Выручка отражается без учета налога на добавленную стоимость.

Выручка от продажи земельных участков - Выручка от продажи земельных участков признается в момент перехода права собственности к покупателю.

Признание доходов и расходов - Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках по принципу начисления. Просроченные проценты и/или проценты, получение которых, по мнению руководства, сомнительно, не включаются в состав процентных доходов. Процентный доход включает купонный доход, полученный по ценным бумагам с фиксированным доходом. Комиссии и прочие доходы признаются по завершении соответствующих операций и при условии, что величина доходов надлежащим образом определена. Непроцентные расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках в момент совершения операции, за исключением расходов, понесенных в результате приобретения инвестиций, которые включаются в стоимость инвестиций, а также расходов по реализации инвестиций, которые вычитаются из доходов от реализации.

Основные средства - Основные средства отражены в учете по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. В фактическую стоимость основных средств включаются существенные расходы на модернизацию и замену отдельных частей, позволяющие увеличить срок полезной службы имущества или повысить его способность приносить доход. Затраты на ремонт и обслуживание, не соответствующие упомянутому критерию капитализации, включаются в отчет о прибылях и убытках по мере возникновения.

Незавершенное строительство включает в себя расходы, связанные с приобретением основных средств, включая соответствующие переменные накладные расходы, непосредственно относимые на стоимость строительства. Амортизация данных активов, тем же способом, что и для прочих объектов имущества, начинается с момента ввода в эксплуатацию.

Амортизация основных средств начисляется с целью списания активов в течение срока их полезного использования. Начисление производится на основе линейного метода с использованием следующих установленных ежегодных норм:

Здания и сооружения	2.5%
Машины, мебель и офисное оборудование	20%

На каждую отчетную дату Группа оценивает, не превышает ли балансовая стоимость основных средств их восстановительную стоимость. В случае превышения балансовой стоимости основных средств над их восстановительной стоимостью, Группа уменьшает балансовую стоимость основных средств до их восстановительной стоимости. Убыток от обесценения основных средств признается в соответствующем отчетном периоде и включается в состав операционных расходов. После отражения убытка от обесценения амортизационные отчисления по основным средствам корректируются в последующих периодах с целью распределения пересчитанной балансовой стоимости активов за вычетом остаточной стоимости (если таковая предполагается) равномерно в течение оставшегося срока полезного использования.

Прибыль или убыток, возникший в результате выбытия актива, определяется как разница между выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива, и учитывается в отчете о прибылях и убытках.

Амортизация капиталовложений в арендованные основные средства начисляется в течение срока полезного использования соответствующих активов. Расходы на текущий и капитальный ремонт отражаются в учете по мере их осуществления и включаются в состав операционных расходов, за исключением случаев, когда они подлежат включению в стоимость основных средств.

Убыток от обесценения - Если восстановительная стоимость актива меньше его балансовой стоимости, балансовую стоимость уменьшают до величины восстановительной стоимости. Разница, представляющая собой убыток от обесценения, отражается в качестве расхода в отчете о прибылях и убытках за год, в котором она возникла.

Земельные участки под застройкой - Земельные участки под застройкой представляют собой землю, на которой Группа осуществляет строительство. После того, как строительство на таких земельных участках будет завершено, руководство Группы намеревается использовать эти объекты как инвестиции в недвижимость. При этом их учет будет вестись в соответствии с МСФО № 40 «Инвестиции в недвижимость». До завершения строительства применяется МСФО № 16 «Основные средства». Руководство приняло решение о применении альтернативного метода учета, в соответствии с которым после первоначального признания данные земельные участки учитываются по стоимости, полученной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, и которая является их справедливой стоимостью на дату проведения переоценки. Руководство планирует осуществлять переоценку земельных участков под застройкой на достаточно регулярной основе, с тем чтобы балансовая стоимость не отличалась существенным образом от стоимости, которая могла бы быть определена на отчетную дату по методу учета по справедливой стоимости.

Если в результате переоценки балансовая стоимость актива увеличивается, это увеличение включается в собственный капитал в составе фонда переоценки. Однако данная сумма увеличения стоимости признается в отчете о прибылях и убытках в той степени, в которой она компенсирует сумму уменьшения стоимости того же актива, признанную ранее в отчете о

прибылях и убытках. Если в результате переоценки балансовая стоимость актива уменьшается, это уменьшение признается в отчете о прибылях и убытках. Однако такое уменьшение стоимости относится непосредственно на собственный капитал как уменьшение фонда переоценки в сумме, не превышающей кредитового остатка такого фонда в отношении соответствующего актива.

При изменении намерений руководства в отношении определенного находящегося под застройкой земельного участка такой участок переходит в категорию земельных участков для перепродажи, и его балансовая стоимость учитывается как первоначальная стоимость, начиная с даты перехода.

Земельные участки для перепродажи - Земельные участки для перепродажи представлены участками, на которых осуществляется строительство домов по договорам на строительство и в отношении которых имеется намерение об их продаже после завершения строительства. Земельные участки для перепродажи отражаются по наименьшей из двух величин: фактической себестоимости или цене возможной реализации.

Инвестиции в недвижимость - Инвестиции в недвижимость представлены зданием, находящимся в распоряжении Группы с целью получения дохода от аренды и дохода от повышения его стоимости. Инвестиции в недвижимость первоначально отражаются по цене приобретения. Последующие расходы, относящиеся к инвестициям в недвижимость, которые уже были признаны в учете, увеличивают балансовую стоимость объекта инвестиций, если Группа с большой долей вероятности получит в будущем экономические выгоды, превышающие первоначально рассчитанные нормативные показатели данного объекта инвестиций. Все прочие последующие затраты признаются как расходы за период, в котором они были понесены.

Группа приняла решение использовать модель учета по фактическим затратам для оценки инвестиций в недвижимость после первоначального признания. Таким образом, инвестиции в недвижимость отражаются по справедливой стоимости (см. также далее *Изменения в учетной политике*).

Ценные бумаги в наличии для продажи - Ценные бумаги в наличии для продажи представляют собой инвестиции в акции, которые предполагается удерживать в течение неопределенного периода времени. Такие ценные бумаги первоначально отражаются по цене приобретения, которая приблизительно равна справедливой стоимости уплаченного возмещения. В последующем бумаги оцениваются по справедливой стоимости с отнесением результата переоценки на счет прибылей и убытков. Для определения справедливой стоимости ценных бумаг, имеющихся в наличии для продажи, Группа использует рыночные котировки. Если таковые отсутствуют, используются данные независимой оценки и оценки руководства. Ценные бумаги, которые не обращаются на рынке, отражаются по себестоимости за вычетом резерва под обесценение, если другие подходящие и действенные методы обоснованного расчета справедливой стоимости отсутствуют.

Договора на строительство - Группа заключает со своими заказчиками договора на строительство домов на земельных участках, принадлежащих Группе. Договор на строительство представляет собой контракт, специально заключенный для строительства актива или совокупности активов, тесно взаимосвязанных или взаимозависимых с точки зрения конструкции, технологии или функции, либо их предназначения или целевого использования. Группа заключает договора с фиксированной ценой, по которым подрядчик обязуется осуществить работы по цене, зафиксированной в договоре, либо по фиксированной ставке за единицу измерения работы, которая в ряде случаев может изменяться в соответствии с договорным условием о скользящих ценах.

Выручка по договорам включает первоначальную сумму выручки, оговоренную в договоре, плюс недостатки в работе подрядчика, требования и премиальные, в той мере, в какой существует вероятность того, что они могут принести выручку; и при условии, что они могут быть достоверно оценены.

Затраты по договорам включают затраты, приходящиеся непосредственно на конкретный договор; затраты, которые в целом относятся к деятельности по договору и могут быть отнесены на договор; а также прочие затраты, оплачиваемые заказчиком в соответствии с договором.

При возможности достоверной оценки результатов договора на строительство, выручка по договору и затраты по договору на строительство признаются, соответственно, в составе выручки и расходов с учетом стадии завершенности договорной деятельности на отчетную дату. Ожидаемый убыток по договору на строительство сразу же признается в составе расходов.

Товарно-материальные запасы - Товарно-материальные запасы отражаются по наименьшей из двух величин: фактической стоимости или цене возможной реализации.

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность - Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность отражается по цене возможной реализации после вычета резервов по сомнительной задолженности.

Денежные средства и их эквиваленты - Денежные средства и их эквиваленты включают денежные средства в кассе, текущие счета в банках и краткосрочные банковские депозиты. Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные инвестиции, по которым можно получить заранее определенные суммы денег, и риск изменения стоимости которых является незначительным.

Банковские кредиты - Все кредиты первоначально отражаются в размере поступлений по ним за вычетом прямых затрат на их получение. После первоначального признания все кредиты и займы отражаются по амортизированной стоимости, которая рассчитывается с учетом любого дисконта или премии, выплачиваемой при погашении.

Предоставленные займы - Займы, предоставленные Группой, представляют собой финансовые активы, созданные Группой, посредством предоставления денежных средств заемщику или участия в оказании кредитных услуг, за исключением тех активов, которые были созданы с намерением продажи сразу или в течение короткого периода, и которые классифицируются как «предназначенные для торговли». Предоставленные займы учитываются по стоимости приобретения за вычетом резерва.

Займы, предоставленные Группой по стоимости ниже рыночной, дисконтируются до справедливой стоимости на основании метода эффективной процентной ставки.

Расходы по займам - Расходы по займам, непосредственно относимые на стоимость приобретения, незавершенного строительства или создания активов, на подготовку которых к запланированному использованию или продаже должно быть затрачено значительное время, включаются в стоимость таких активов до тех пор, пока они не будут готовы к целевому использованию или продаже. Все прочие расходы по кредитам и займам учитываются в составе расходов за период, к которому они относятся.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность - Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность отражается по стоимости возникновения.

Налог на добавленную стоимость при приобретении и при реализации - Налог на добавленную стоимость («НДС») при реализации подлежит уплате налоговым органам в момент получения оплаты от заказчиков. Суммы НДС, уплаченные при приобретении товаров и услуг, предъявляются к вычету в счет НДС, полученного при реализации, в момент оплаты приобретенных товаров и услуг. Налоговыми органами разрешается расчет по НДС взаимозачетом. НДС в отношении операций купли-продажи, расчет по которым не был

завершен на отчетную дату (отложенный НДС), отражается в балансе развернуто отдельными суммами как текущие активы и обязательства. Если в отношении дебиторской задолженности, признанной сомнительной, был создан резерв, то этот резерв отражается в полном объеме по дебитору, включая сумму НДС. Соответствующее отложенное обязательство по НДС продолжает признаваться в бухгалтерском учете до тех пор, пока дебиторская задолженность не погашена или не списана в порядке, предусмотренном российскими правилами бухгалтерского учета.

Операционная аренда - Аренда, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, классифицируется как операционная аренда.

Группа в качестве арендатора - Платежи по договорам операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе операционных расходов.

Группа в качестве арендодателя - Группа отражает средства, переданные в операционную аренду, в бухгалтерских балансах в соответствии с характером таких средств. Доход от операционной аренды признается в отчете о прибылях и убытках на равномерной основе на протяжении срока аренды в качестве прочего операционного дохода. Совокупная стоимость льгот, предоставляемых арендаторам, признается в учете как снижение дохода от аренды в течение срока аренды на равномерной основе. Первоначальные прямые затраты, осуществленные в целях получения дохода от операционной аренды, признаются как расходы в отчете о прибылях и убытках в периоде, в котором они были понесены.

Налог на прибыль - Налог на прибыль исчисляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации и Кипра. Отложенный налог, если такой имеется, начисляется на объекты, учитываемые в различных периодах для целей финансовой отчетности и налога на прибыль, с использованием балансового метода по ставкам налога, которые, как предполагается, будут действовать в период реализации требования или погашения обязательства. Отложенные налоговые обязательства, если таковые имеются, возникающие в результате временных расхождений, начисляются полностью. Отложенные налоговые требования отражаются в том объеме, по которому имеется достаточная уверенность, что такие требования будут реализованы.

Отложенные налоговые требования и обязательства принимаются к зачету, когда:

- Группа имеет право зачесть отраженные суммы текущих налоговых требований и текущих налоговых обязательств в соответствии с законом;
- Группа имеет намерение произвести расчет взаимозачетом или одновременно реализовать требование и погасить обязательство;
- отсроченные налоговые требования и отсроченные налоговые обязательства относятся к налогам на прибыль, взимаемым одним и тем же налоговым органом в будущем периоде, в котором ожидается погашение/возмещение отсроченных налоговых обязательств и требований.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Группы. Эти налоги отражаются в отчете о прибылях и убытках в составе операционных расходов.

Операционные и географические сегменты - для целей управления Группа осуществляет деятельность в трех основных сегментах: жилая недвижимость, коммерческая недвижимость и гостиничный бизнес. Деятельность по всем сегментам осуществляется на территории Российской Федерации.

Данные о выручке, расходах и производительности по каждому сегменту включают эффект операций между сегментами. Такие операции отражаются на основании рыночных цен на аналогичные услуги, использованных в операциях с неаффилированными клиентами. Эффект от операций между сегментами исключается из консолидированной отчетности.

Реклассификации - В финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2003 года и за год, закончившийся 31 декабря 2003 года были произведены реклассификации для приведения ее в соответствие с формой представления отчетности за текущий год.

Изменение в учетной политике - В 2004 году Группа приняла решение учитывать инвестиции в недвижимость с использованием справедливой стоимости, включая доход от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость в чистую прибыль или убыток за период, в котором они возникают. По состоянию на 31 декабря 2003 года инвестиции в недвижимость учитывались по первоначальной стоимости и в соответствии с МСФО № 16 «Основные средства».

В соответствии с МСФО № 8 «Чистая прибыль или убыток за период, фундаментальные ошибки и изменения в учетной политике» изменения, классифицируемые как изменения метода учета, применяются ретроспективно с целью улучшения отражения событий и операций, а также представления более значимой и достоверной информации. Группа решила применять допустимый альтернативный порядок учета, таким образом, все корректировки, необходимые в связи с изменением метода учета, относящиеся к предыдущим периодам, отражены как корректировка чистой прибыли или убытка за год, закончившийся 31 декабря 2004 года. Прогнозная сравнительная информация, представляющая данные, которые были бы получены, если бы новый метод учета использовался постоянно, представлена надлежащим образом.

По состоянию на 31 декабря 2003 года баланс Группы включает нераспределенную прибыль в размере 8,148 тыс. долл. США. В связи с корректировкой баланса по состоянию на 31 декабря 2003 года в связи с изменением метода учета сумма нераспределенной прибыли возросла на 6,635 тыс. долл. США.

4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА, ЗА ВЫЧЕТОМ НАКОПЛЕННОЙ АМОРТИЗАЦИИ

Основные средства по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлены следующим образом:

тыс. долл. США	Здания и сооружения	Машины, мебель и офисное оборудование	Незавершенное строительство	Всего
Первоначальная стоимость				
На 31 декабря 2003 года	-	114	1,491	1,605
Приобретение дочерних предприятий	37,600	1,002	18	38,620
Поступления	-	171	9,542	9,713
На 31 декабря 2004 года	<u>37,600</u>	<u>1,287</u>	<u>11,051</u>	<u>49,938</u>
Накопленная амортизация				
На 31 декабря 2003 года	-	10	-	10
Приобретение дочерних предприятий	-	378	-	378
Начисление за период	-	40	-	40
На 31 декабря 2004 года	<u>-</u>	<u>428</u>	<u>-</u>	<u>428</u>
Чистая балансовая стоимость				
На 31 декабря 2003 года	<u>-</u>	<u>104</u>	<u>1,491</u>	<u>1,595</u>
На 31 декабря 2004 года	<u>37,600</u>	<u>859</u>	<u>11,051</u>	<u>49,510</u>

В состав незавершенного строительства включено, главным образом, строительство торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и инфраструктуры коттеджного поселка «Павлово».

По состоянию на 31 декабря 2004 года здание балансовой стоимостью 37,600 тыс. долл. США использовано в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Сбербанк РФ» (Примечание 13).

5. ИНВЕСТИЦИИ В НЕДВИЖИМОСТЬ

В 2004 году Компания приняла решение учитывать инвестиции в недвижимость с использованием справедливой стоимости, включая доход от изменения справедливой стоимости инвестиций в недвижимость в чистую прибыль или убыток за период, в котором они возникают.

По состоянию на 31 декабря 2003 года инвестиции в недвижимость учитывались по первоначальной стоимости и имели остаточную стоимость 16,770 тыс. долл. США и справедливую стоимость 25,500 тыс. долл. США.

По состоянию на 31 декабря 2004 года их справедливая стоимость составляла 28,000 тыс. долл. США.

Справедливая стоимость инвестиций Группы в недвижимость на 31 декабря 2004 и 2003 гг. была получена в результате оценки, проводившейся на эти даты независимым оценщиком. Стоимость, полученная в результате оценки, была рассчитана на основе рыночных данных о ценах продаж аналогичных объектов недвижимости.

Доход от сдачи недвижимости в аренду, полученный Группой от данной недвижимости, которая сдается на условиях операционной аренды, составил 3,162 тыс. долл. США и 3,266 тыс. долл. США, соответственно, за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг. За годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., прямые операционные расходы, связанные с данной недвижимостью, составили 1,266 тыс. долл. США (включая налог на имущество в размере 387 тыс. долл. США) и 720 тыс. долл. США, соответственно.

6. ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ПОД ЗАСТРОЙКОЙ, ВКЛЮЧАЯ УЛУЧШЕНИЯ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. земельные участки под застройкой, включая улучшения, представлены следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Земельные участки	50,120	33,900
Улучшения	17,207	10,514
Итого	67,327	44,414

Земельные участки учитываются по стоимости, определенной в результате переоценки, произведенной независимым оценщиком, с учетом имеющихся улучшений, но за вычетом понесенных затрат на создание этих улучшений. Улучшения учитываются по первоначальной стоимости.

7. ЦЕННЫЕ БУМАГИ В НАЛИЧИИ ДЛЯ ПРОДАЖИ

Ценные бумаги в наличии для продажи по состоянию на 31 декабря 2003 года представлены следующим образом:

	% участия	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Обыкновенные акции ОАО «Гостиница Новослободская»	60.01%	21,596
Итого		21,596

По состоянию на 31 декабря 2003 года справедливая стоимость обыкновенных акций учитывалась на основе оценки, произведенной независимым оценщиком. В декабре 2004 года Группа приняла решение не продавать акции ОАО «Гостиница Новослободская» в краткосрочной перспективе. Финансовая отчетность ОАО «Гостиница Новослободская» была консолидирована в отчетность Группы, начиная с даты принятия решения (Примечание 24).

В течение года, закончившегося 31 декабря 2003 года, Группа приобрела и продала обыкновенные акции ОАО «Гостиница Звездная». В результате данной операции был получен доход в размере 3,964 тыс. долл. США.

8. ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАЙМЫ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. предоставленные займы представлены следующим образом:

	Процентная ставка	Валюта	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Займы, предоставленные First London Sales Limited	6.0%	Долл. США	3,431	-
Займы, предоставленные ООО «ПДМ-Сервис»	3.5%	Руб.	2,728	-
Займы, предоставленные ООО «Веледниково»	3.0%	Руб.	199	172
Займы, предоставленные ООО «Девиз-2000»	2.0%	Руб.	154	94
Займы, предоставленные ООО «Строй Групп»	от 2.0% до 17.5%	Руб.	76	74
Простые векселя ООО «Колор авто-2000»	0%	Руб.	1,892	-
Итого			8,480	340

Займы, предоставленные First London Sales Limited, ООО «Строй Групп», ООО «Девиз-2000», ООО «Веледниково» и простые векселя ООО «Колор авто-2000» были погашены в полном объеме после отчетной даты. Все займы, за исключением займа, предоставленного First London Sales Limited, были предоставлены по указанным ставкам, поскольку кредитование осуществлялось в рамках программ по приобретению частей проектов.

9. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА И ИХ ЭКВИВАЛЕНТЫ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. денежные средства и их эквиваленты представлены следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Рублевые счета в банках	17,701	11,497
Долларовые счета в банках	10,193	5,512
Касса	6	-
Краткосрочные депозиты в банках	30,458	-
Итого	58,358	17,009

10. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. уставный капитал Группы состоял, соответственно, из 3,590,000 и 1,790,000 обыкновенных акций, выпущенных и полностью оплаченных, номинальной стоимостью 1,000 руб. каждая. В соответствии со своим Уставом Группа вправе выпустить дополнительные 5,000,000 обыкновенных акций номиналом 1,000 руб. 20 января 2005 года Компания зарегистрировала дополнительную эмиссию 1,800,000 акций в Федеральной службе по финансовым рынкам.

В период между 19 и 26 июля 2004 года компании МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED) и ЗАО «Интеррос Эстейт» внесли в капитал Компании около 17,291 тыс. долл. США в результате ряда операций (Примечание 21). Взнос, состоявший из денежных средств на сумму приблизительно 13,609 тыс. долл. США и 10.10% акций ОАО «Гостиница Новослободская», был осуществлен на основе дополнительного выпуска новых акций общим количеством 416,642 штук.

В ноябре 2004 года компания МАВЕРЛЕЙН ПРОПЕРТИЗ ЛИМИТЕД (MOTHERLANE PROPERTIES LIMITED) приобрела остальные 1,383,358 акций на сумму 1,383,358 тыс. руб.

В ноябре 2004 года Компания провела размещение по открытой подписке 1,383,358 обыкновенных акций, из которых до 1,383,358 штук в форме обыкновенных акций (далее – «Акции») и до 5,728,000 штук в форме глобальных депозитарных акций (ГДР), сертифицированных депозитарными расписками, каждая из которых представляет одну восьмую (1/8) часть одной Акции. Предложение включало размещение Акции в Российской Федерации, а также размещение Акции и глобальных депозитарных акций в рамках закрытого размещения за пределами Российской Федерации, США и ряда других стран. Выручка от размещения составила приблизительно 68.8 млн. долл. США. Чистая выручка от размещения, рассчитанная за вычетом оплаты услуг андеррайтеров и юридических расходов составила около 65 млн. долл. США.

Владельцы Акции и глобальных депозитарных акций обладают правом голоса, однако не имеют гарантий получения дивидендов. Группа произведет расчет суммы выплачиваемых дивидендов на основании финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с МСФО.

По состоянию на 29 июня 2004 года Группа выплатила дивиденды за год, закончившийся 31 декабря 2003 года, в размере 1,864 тыс. долл. США.

11. ДОБАВОЧНЫЙ КАПИТАЛ

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Эмиссионный доход, полученный от выпуска акций	22,876	-
За вычетом услуг андеррайтеров	(3,349)	-
За вычетом расходов на юридические и консультационные услуги	(503)	-
Итого	19,024	-

12. НАЛОГ НА ПРИБЫЛЬ

Группа составляет расчеты по налогу за текущий период на основании данных налогового учета, осуществляемого в соответствии с требованиями российского налогового законодательства, которые отличаются от Международных стандартов финансовой отчетности. За годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., на территории Российской Федерации ставка налога на прибыль, кроме прибыли по государственным ценным бумагам, для юридических лиц составляла 24%; 5% (7.5% в 2003 г.) - федеральный бюджет и 19% (16.5% в 2003 г.) - городской бюджет. Ставка налога на процентные доходы по государственным ценным бумагам составляла 15% (федеральный бюджет).

Требования и обязательства по налогу на прибыль представлены следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Отложенные налоговые требования	(469)	-	-
Текущие обязательства по налогу на прибыль	231	517	517
Отложенные налоговые обязательства	12,801	3,836	5,931
Чистые обязательства по налогу на прибыль	12,563	4,353	6,448

В связи с тем, что в соответствии с российским налоговым законодательством определенные расходы и доходы не учитываются для целей налогообложения, у Группы возникают постоянные налоговые разницы в отношении некоторых видов доходов.

Отложенный налог отражает чистый налоговый эффект от временных разниц между учетной стоимостью активов и обязательств в целях финансовой отчетности и суммой, определяемой в целях налогообложения. Временные разницы на 31 декабря 2004 и 2003 гг., в основном, связаны с различными методами учета доходов и расходов, а также с учетной стоимостью некоторых активов.

Налоговый эффект от временных разниц по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлен следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Отложенные требования:			
Основные средства	3,685	167	167
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	586	15	15
Влияние пересчета активов, выраженных в иностранной валюте	3,495	-	-
Инвестиции в недвижимость	-	430	-
Итого отложенные требования	7,766	612	182

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Отложенные обязательства:			
Земельные участки	30,859	12,403	12,403
Инвестиции в недвижимость	11,230	-	8,300
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	17,062	3,713	3,713
Прочая дебиторская задолженность	-	479	479
Итого отложенные обязательства	59,151	16,595	24,895

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Чистые отложенные обязательства	(51,385)	(15,983)	(24,713)
Отложенные налоговые обязательства	(12,801)	(3,836)	(5,931)
Отложенные налоговые требования	469	-	-
Чистые отложенные налоговые обязательства	(12,332)	(3,836)	(5,931)

Соотношение между расходами по уплате налогов и прибылью по бухгалтерскому учету за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлено следующим образом:

	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3)	Прогнозная сравнительная информация (Прим. 3)
	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
Прибыль до уплаты налога на прибыль	20,522	9,881	11,792	13,727
Установленная законом ставка налога	24%	24%	24%	24%
Налог по установленной ставке	4,925	2,371	2,830	3,294
Налог на дивиденды, полученные от дочернего предприятия, зарегистрированного на Кипре	1,800	-	1,800	-
Налоговый эффект от постоянных разниц	(195)	(793)	(195)	(793)
Расходы по налогу на прибыль	6,530	1,578	4,435	2,501
Расходы по налогу на прибыль				
Отложенные расходы по налогу на прибыль	4,535	859	2,440	1,782
Текущие расходы по налогу на прибыль	1,995	719	1,995	719
Расходы по налогу на прибыль	6,530	1,578	4,435	2,501

Отложенные налоговые обязательства	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США (пересчитано)	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США (пересчитано)
На начало периода	3,836	-	5,931	1,172
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на счет прибылей и убытков	4,535	859	2,440	1,782
Увеличение отложенного налога на прибыль, отнесенное на собственный капитал	4,430	2,977	4,430	2,977
На конец периода	12,801	3,836	12,801	5,931

Отложенные налоговые требования	Год, закончив- шийся 31 декабря 2004 года	Год, закончив- шийся 31 декабря 2003 года
На начало периода	-	-
Приобретение дочерних предприятий	469	-
На конец периода	469	-

13. ДОЛГОСРОЧНЫЕ КРЕДИТЫ И ЗАЙМЫ

Долгосрочная задолженность по кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена следующим образом:

	Процентная ставка	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
АКБ «Сбербанк РФ»	11%	25,000	-
Accor Limited Company	9%	1,321	-
АКБ «Росбанк»	13%	-	25,000
Итого		26,321	25,000

Все кредиты предоставлены в долларах США, за исключением займа Ассор, деноминированного в Евро.

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. акции ОАО «Гостиница Новослободская» и здание балансовой стоимостью 37,600 тыс. долл. США использованы в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Сбербанк РФ» (Примечание 4).

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. обязательства по долгосрочным кредитам и займам подлежат погашению следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
В течение года	528	
В течении второго года	2,028	25,000
С третьего по пятый год включительно	24,293	-
Более чем через пять лет	-	-
За вычетом краткосрочной задолженности по долгосрочным кредитам и займам	(528)	-
Итого	26,321	25,000

15 января 2005 года Группа полностью погасила займ, полученный от Accor Limited Company ранее установленного срока.

14. КРАТКОСРОЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ДОЛГОСРОЧНЫМ КРЕДИТАМ И ЗАЙМАМ

Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена следующим образом:

	Процент- ная ставка	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Accor Limited Company	9%	528	-
Начисленные проценты		46	44
Итого		574	44

15. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО ОСНОВНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Кредиторская задолженность по основной деятельности на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена следующим образом:

	31 декабря 2004 года тыс. долл. США	31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	8,861	5,235
Авансы полученные	1,365	617
Итого	10,226	5,852

16. КОММЕРЧЕСКИЕ, ОБЩЕХОЗЯЙСТВЕННЫЕ И АДМИНИСТРАТИВНЫЕ РАСХОДЫ

Коммерческие, общехозяйственные и административные расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Плата за управленческие услуги	1,661	2,053
Брокерское вознаграждение	1,332	167
Заработная плата и соответствующие налоги	918	9
Профессиональные услуги	404	115
Расходы на рекламу	390	28
Ремонт и техническое обслуживание	285	274
Коммунальные услуги	248	276
Услуги по техническому надзору	214	-
Расходы на аренду	86	71
Расходы на обеспечение безопасности	75	-
Амортизация инвестиций в недвижимость и основных средств	40	440
Страхование	37	25
Прочие расходы	347	17
Итого	6,037	3,475

17. ФИНАНСОВЫЕ РАСХОДЫ, НЕТТО

Финансовые расходы за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлены следующим образом:

	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США	Год, закончившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США
Процентные доходы	364	228
Процентные расходы	(3,420)	(921)
Итого	(3,056)	(693)

18. ПРИБЫЛЬ, ПРИХОДЯЩАЯСЯ НА ОДНУ АКЦИЮ

Расчет базовой и разводненной прибыли на акцию основан на следующих данных:

	Средне- взвешен- ное число акций, находя- щихся в обращении в течение года	Базовая Чистая прибыль за период (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)	Средне- взвешен- ное число акций, находя- щихся в обращении в течение года	Разводненная Чистая прибыль за период (тыс. долл. США)	Прибыль на акцию (долл. США)
По состоянию на 31 декабря 2004 года	2,107,937	13,992	6.64	2,107,937	13,992	6.64
По состоянию на 31 декабря 2003 года	1,790,000	8,303	4.64	1,790,000	8,303	4.64
По состоянию на 31 декабря 2004 года (пересчитано)	2,107,937	7,357	3.49	2,107,937	7,357	3.49
По состоянию на 31 декабря 2003 года (пересчитано)	1,790,000	11,226	6.27	1,790,000	11,226	6.27

19. СОБЫТИЯ ПОСЛЕ ОТЧЕТНОЙ ДАТЫ

1 января 2005 года Сергей Викторович Бачин был назначен Генеральным директором ОАО «Открытые инвестиции».

7 февраля 2005 года в рамках проекта по строительству гостиничного и жилого комплекса в Сочи (Примечание 1) Группа (заемодатель) предоставила займ ООО «Белый парус» (заемщик) в размере 1,500 тыс. руб. Займ выдан на срок до 7 февраля 2006 года с уплатой процентов по фиксированной ставке 3% годовых.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве нового коттеджного поселка на участке площадью 200 га, расположенном приблизительно в 27 км от МКАД по Киевскому шоссе.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве коттеджного поселка класса «люкс» на участке площадью около 18.5 га в Самарской области. В рамках данного проекта 28 марта 2005 года Группа (заемодатель) заключила кредитное соглашение с Федерацией профсоюзов Самарской области (заемщик) на сумму 1,700 тыс. долл. США, в результате 31 марта 2005 года заемщик получил кредит на сумму 850 тыс. долл. США. Кредит выдан на срок до 15 сентября 2006 года и является беспроцентным.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве офисного комплекса на севере Москвы по адресу: 2-ой Силикатный проезд, 34.

9 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве нового коттеджного поселка на участке площадью около 159 га на расстоянии приблизительно 35 км от МКАД по Новорижскому шоссе.

28 марта 2005 года Совет директоров утвердил решение об участии Группы в строительстве нового коттеджного поселка на участке площадью около 125 га на расстоянии приблизительно 30 км от МКАД по Дмитровскому шоссе.

В апреле 2005 года Группа приобрела полный пакет акций ООО «Строй Групп» общей стоимостью 12.6 млн. долл. США. Из этой суммы 6.3 млн. долл. США были выплачены в виде денежных средств, а оставшаяся часть стоимости подлежит погашению в течение 18 месяцев. Активы ООО «Строй Групп» будут задействованы при реализации проекта «Павлово-2».

В апреле 2005 года Межрегиональная природоохранная прокуратура начала административное расследование по факту наличия у Группы соответствующего разрешения на строительства Торгово-развлекательного центра имени А.И. Райкина и соблюдения Группой в ходе данного строительства природоохранных требований. Компания добросовестно выполнила требования органов Межрегиональной природоохранной прокуратуры, компенсировала вырубленные деревья новыми насаждениями и воспользовалась услугами компании «Моспроект-2» для проектирования ландшафта парковой зоны (в рамках проекта) с целью предоставления данного проекта органам Межрегиональной природоохранной прокуратуры. Компания надеется, что данные меры удовлетворят требования органов Межрегиональной природоохранной прокуратуры, и что строительство будет возобновлено в разумные сроки. По мнению руководства, Группа не подвержена риску понесения ответственности или применения штрафных санкций в отношении данного случая.

20. ОПЕРАЦИИ СО СВЯЗАННЫМИ СТОРОНАМИ

Связанные стороны, в соответствии с определением, данным в МСФО № 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», являются контрагентами, представляющими собой:

- (а) компании, которые прямо или косвенно, через одного или нескольких посредников, контролируют Группу, контролируются ею, или вместе с нею находятся под общим контролем. (К ним относятся холдинговые компании, дочерние компании и другие дочерние компании одной материнской фирмы);
- (б) ассоциированные компании – компании, на деятельность которой Группа оказывает существенное влияние, но которые не являются ни дочерними, ни совместными компаниями инвестора;
- (в) частные лица, прямо или косвенно владеющие пакетами акций с правом голоса Группы, которые дают им возможность оказывать значительное влияние на деятельность Группы;
- (г) ключевой управленческий персонал, то есть те лица, которые уполномочены и ответственны за осуществление планирования, управления и контроля за деятельностью Группы, в том числе директора и старшие должностные лица Группы, а также их ближайшие родственники;
- (д) компании, значительные пакеты акций с правом голоса в которых принадлежат прямо или косвенно любому из лиц, описанному в пунктах (в) или (г), или лицу, на которое такие лица оказывают значительное влияние. К ним относятся компании, принадлежащие директорам или крупным акционерам Группы, и компании, которые имеют общего с Группой ключевого члена управления.

При рассмотрении каждой возможной связанной стороны, особое внимание уделяется содержанию отношений, а не только их юридической форме. Информации об операциях Группы со связанными сторонами по состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. представлена далее:

	31 декабря 2004 года		31 декабря 2003 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Кредиторская задолженность по основной деятельности перед поставщиками товаров и услуг	5,215	8,861	1,591	5,235
Авансы полученные	-	1,365	39	617
Кредиторская задолженность по договорам на строительство	608	26,586	230	6,916
Долгосрочные кредиты и займы	-	26,895	25,044	25,044
Дебиторская задолженность по договорам на строительство	419	3,854	25	2,337
Авансы уплаченные	48	4,902	-	519
Денежные средства и их эквиваленты	44,143	58,358	16,924	17,009

За год, закончившийся 31 декабря 2004 года, Группа получила кредиты от банка, являющегося связанной стороной, на общую сумму 5,000 тыс. долл. США и погасила кредиты на общую сумму 30 000 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2004 года Группа не имела задолженности по процентам, начисленным в отношении кредитов, полученных от связанных сторон.

За год, закончившийся 31 декабря 2003 года, Группа получила кредиты от банка, являющегося связанной стороной, на общую сумму 25,977 тыс. долл. США и погасила кредиты на общую сумму 977 тыс. долл. США. По состоянию на 31 декабря 2003 года задолженность Группы по процентам, начисленным в отношении кредитов, полученных от связанных сторон, составила 44 тыс. долл. США.

В течение года, закончившегося 31 декабря 2004 года, для реализации проекта «Сахарова Бизнес Плаза» Группа приобрела у связанной стороны права на аренду земельного участка сроком на 49 лет за 6,334 тыс. долл. США.

В 2004 году Группа также приобрела у связанной стороны акции дочерних предприятий на сумму 4,752 тыс. долл. США.

В отчете о прибылях и убытках за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., были отражены следующие суммы, возникшие по операциям со связанными сторонами:

	Год, закончившийся 31 декабря 2004 года		Год, закончившийся 31 декабря 2003 года	
	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности	Операции со связанными сторонами	Итого по категории в соответствии со статьями финансовой отчетности
Плата за управленческие услуги	(1,661)	(1,661)	(2,053)	(2,053)
Процентные расходы	(3,420)	(3,420)	(921)	(921)
Коммунальные услуги	(248)	(248)	(276)	(276)
Услуги по техническому надзору	(214)	(214)	-	-
Выручка по договорам на строительство	937	32,344	1,172	9,099
Продажа земельных участков	-	734	2,124	2,124

Операции со связанными сторонами, осуществленные Группой за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг. и незавершенные на 31 декабря 2004 и 2003 гг., были проведены в ходе обычной деятельности и, в основном, на условиях, аналогичных для проведения коммерческих операций с третьими сторонами.

21. ОПЕРАЦИОННЫЕ СЕГМЕНТЫ

Финансовая информация, касающаяся консолидированных сегментов Группы за годы, закончившиеся 31 декабря 2004 и 2003 гг., представлена следующим образом:

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гостинич- ный бизнес	Прочие	Исключени- е операций	Год, закон- чившийся 31 декабря 2004 года тыс. долл. США
							Всего для Группы
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	33,265	-	3,162	-	313	-	36,740
Реализация внутри Группы	-	-	245	-	1,351	(1,596)	-
Итого выручка	33,265	-	3,407	-	1,664	(1,596)	36,740
ПРИБЫЛЬ							
Операционная прибыль по сегментам	12,419	-	2,141	-	115	-	14,675
Нераспределенные расходы							(2,107)
Операционная прибыль							12,568
Прибыль по сегментам до налогообложения и изменения в учетной политике	12,419	-	4,641	-	115	-	17,175
Нераспределенные расходы, нетто							(5,383)
Прибыль до налогообложения и изменения в учетной политике							11,792
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ							
Активы по сегментам	111,675	22,646	28,049	65,835	982	(32,841)	196,346
Нераспределенные активы							63,961
Итого активы							260,307
Обязательства по сегментам	49,623	236	9,251	40,574	732	(32,841)	67,575
Нераспределенные обязательства							10,182
Итого обязательства							77,757

	Жилая недвижи- мость	Строитель- ство коммер- ческих объектов	Коммер- ческая недвижи- мость	Гостинич- ный бизнес	Прочие	Исключе- ние операций	Год, закон- чившийся 31 декабря 2003 года тыс. долл. США
ВЫРУЧКА							
Внешняя реализация	11,223	-	3,266	-	-	-	<u>14,489</u>
ПРИБЫЛЬ							
Операционная прибыль по Группы	<u>3,087</u>	<u>-</u>	<u>2,546</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,633</u>
Нераспределенные расходы							<u>(1,237)</u>
Операционная прибыль							<u>4,396</u>
Прибыль по сегментам до налогообложения и изменения в учетной политике	<u>3,087</u>	<u>-</u>	<u>2,546</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,633</u>
Нераспределенные расходы, нетто							<u>4,248</u>
Прибыль до налогообложения и изменения в учетной политике							<u>9,881</u>
ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ							
Активы по сегментам	<u>54,598</u>	<u>1,491</u>	<u>16,770</u>	<u>-</u>	<u>982</u>	<u>-</u>	<u>73,841</u>
Нераспределенные активы							<u>42,587</u>
Итого активы							<u>116,428</u>
Обязательства по сегментам	<u>10,752</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>732</u>	<u>-</u>	<u>11,484</u>
Нераспределенные обязательства							<u>30,734</u>
Итого обязательства							<u>42,218</u>

22. УСЛОВНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Обязательства по капитальным затратам - По состоянию на 31 декабря 2004 года у Группы не имелось существенных обязательств по капитальным затратам в рамках нерасторгаемых соглашений. Группа имеет право на досрочное расторжение всех заключенных договоров на капитальное строительство.

Операционная аренда - По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. будущие минимальные арендные платежи Группы по нерасторгаемым соглашениям операционной аренды земельного участка под офисное здание представлены ниже.

	31 декабря 2004 года	31 декабря 2003 года
Не более одного года	210	74
Более одного года, но не более пяти лет	330	296
Более пяти лет	165	370
Итого операционная аренда	705	740

Судебные иски - Время от времени в процессе деятельности Группы клиенты и контрагенты выдвигают претензии к Группе. Руководство считает, что в результате разбирательства по ним Группа не понесет существенных убытков и, соответственно, резервы в финансовой отчетности не создавались.

Налогообложение - По причине наличия в российском коммерческом и, в частности, в налоговом законодательстве положений, которые могут иметь неоднозначное толкование, а также в связи с практикой налоговых органов, установившейся в условиях нестабильного окружения, выносить произвольное суждение по вопросам деятельности Группы, в случае если какие-либо конкретные действия, основанные на толковании законодательства в отношении деятельности Группы со стороны руководства, будут оспорены налоговыми органами, это может привести к начислению дополнительных налогов, штрафов и пени. Руководство уверено, что Группой соблюдены все применимые нормативные акты и требования, однако нормативные акты не всегда четко изложены, и их будущее истолкование регулятивными органами, а также результаты такого истолкования являются труднопредсказуемыми. Руководство Группы оценивает вероятность наложения каких-либо санкций на Группу местными органами власти как низкую и полагает, что Группе не будут начислены какие-либо штрафы и пени. Руководство провело оценку соответствующего риска, которому подвержена Группа, и считает, что сумма возможного риска за данный период не превышает 10,823 тыс. долл. США. Налоговые органы могут проводить проверку данных налоговых деклараций за последние три года.

Пенсионные выплаты - В соответствии с законодательством Российской Федерации все сотрудники Группы имеют право на государственное пенсионное обеспечение. По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. у Группы не было обязательств перед своими нынешними или бывшими сотрудниками по дополнительным пенсионным выплатам, оплате медицинского обслуживания после ухода на пенсию, страховым выплатам или иным льготам при уходе на пенсию.

Экономическая ситуация - Основная экономическая деятельность Группы осуществляется в Российской Федерации. Законодательство и нормативные документы, влияющие на экономическую ситуацию в Российской Федерации, подвержены частым изменениям, активы и операции Группы могут подвергнуться риску в случае ухудшения политической и экономической ситуации.

23. ПОЛИТИКА УПРАВЛЕНИЕ РИСКАМИ

Управление рисками играет важную роль в деятельности Группы. Основные риски, присущие деятельности Группы, включают операционные, кредитные риски, риски ликвидности, риск изменения процентных ставок и курсов валют. Описание политики управления указанными рисками Группы приведено ниже.

Операционный риск - В целях снижения операционного риска Группа разработала четкие процедуры принятия решений и осуществления контроля, включающие: подготовку сметы капитальных и эксплуатационных расходов, процедуры по отбору подрядчиков, удовлетворяющих соответствующим требованиям, процедуры разработки проектов строительства, системы контроля и правила контроля за денежными средствами, а также процедуры подготовки периодической отчетности. Помимо этого, Группа учредила инвестиционный комитет («Инвестиционный комитет»), отвечающий за принятие решений об инвестициях, и бюджетную комиссию («Бюджетная комиссия»), отвечающую за осуществление контроля за процессом составления сметы капиталовложений и операционных расходов Группы, зависимых компаний и отдельных проектов.

Кредитный риск - Группа подвергается кредитному риску, т.е. риску неисполнения своих обязательств одной стороной по финансовому инструменту и, вследствие этого, возникновения у другой стороны финансового убытка.

Группа разделила все свои кредитные риски на несколько уровней. Каждому уровню соответствуют определенные ограничения по размеру принимаемого на себя риска в отношении одного или нескольких контрагентов/покупателей. Перед заключением существенных договоров Группа проводит процедуру анализа контрагента, включая проверку его финансового состояния и кредитоспособности, опыта работы, квалификации и репутации в соответствующей области сотрудничества. Группа также получает экспертные юридические заключения своих собственных или независимых юридических консультантов относительно юридической силы данных договоров, а также любой другой существенной документацией, связанной с соответствующими сделками. Совокупный кредитный риск Группы в отношении конкретного контрагента/покупателя или групп покупателей, установленный Инвестиционным комитетом, пересматривается ежеквартально и утверждается Инвестиционным комитетом.

Контрагенты/покупатели Группы – это, главным образом, подрядчики, покупатели/продавцы имущества, арендаторы и банки. По каждой категории Группа разработала дополнительные процедуры снижения кредитного риска.

Подрядчики: Группа использует дополнительные инструменты снижения кредитного риска, включая получение гарантийных депозитов, гарантий завершения и выполнения работ, предоставленных лучшими банками, привлечение профессиональных консультантов для проведения контроля качества и технического надзора.

Покупатели/продавцы имущества: Финансовые гарантии (банковские гарантии, аккредитивы и аналогичные банковские инструменты) или предварительное выполнение обязательств контрагента как правило требуются от каждого потенциального покупателя/продавца.

Арендаторы: Группа проводит процедуры проверки состояния арендаторов. Договоры с арендаторами предусматривают размещение гарантийного депозита в сумме арендных платежей за 1-6 месяцев, что является достаточной суммой для покрытия затрат и реализации запланированной прибыли в течение периода поиска альтернативного арендатора.

Банки и финансовые учреждения: Группа проводит процедуру анализа финансового состояния банков и финансовых учреждений, предоставляющих услуги Группе, для подтверждения их кредитоспособности. Инвестиционный комитет устанавливает лимиты в отношении общего размера кредитного риска по банкам и финансовым учреждениям. Такие лимиты анализируются на ежеквартальной основе. Группа имеет счета в нескольких банках, с тем чтобы обеспечить гибкость при реализации своей политики управления рисками.

Валютный риск - Валютный риск представляет собой риск изменения стоимости финансового инструмента в связи с изменением курсов обмена валют.

Группа по мере возможности сводит к минимуму любую диспропорцию между денежными единицами, в которых выражены ее основные статьи доходов и расходов, и между своими активами и обязательствами. В настоящий момент Группа использует доллар США в качестве валюты большинства своих договоров с поставщиками услуг, арендаторами, покупателями и продавцами собственности, а также находящимися в обращении долговых инструментов. Даже если согласно российскому законодательству РФ какой-либо расчет должен быть произведен в российских рублях, Группа устанавливает цену и стоимость в долларах США и осуществляет расчет в эквивалентной сумме в рублях, рассчитанной исходя из цены или стоимости в долларах США по валютному курсу Центрального банка РФ на дату платежа.

Процентный риск - Данный риск связан с вероятностью изменения процентных ставок, что ведет к уменьшению или увеличению стоимости финансовых инструментов.

Все долговые инструменты Группы, находящиеся в обращении, имеют фиксированную ставку. Руководство Группы планирует в будущем по-прежнему осуществлять заимствования по фиксированной ставке.

Риск ликвидности (денежный риск) - Риск ликвидности (денежный риск) является риском того, что Группа не сможет оплатить все обязательства при наступлении срока их погашения. Группа осуществляет тщательное управление и контроль за состоянием ликвидности. Группа разработала систему планирования бюджета и денежных потоков с целью обеспечения необходимых средств для удовлетворения своих финансовых потребностей.

Руководство контролирует эти виды рисков посредством анализа по срокам погашения, определяя стратегию Группы на следующий финансовый период. Управление текущей ликвидностью осуществляется Департаментом казначейства, которые проводят операции на денежных рынках для поддержания текущей ликвидности и управления денежными потоками.

Группа осознает, что проекты в сфере недвижимости характеризуются умеренной ликвидностью и значительной капиталоемкостью. В связи с этим Группа прилагает максимальные усилия, чтобы гарантировать существенную долю своих будущих потребностей в финансировании посредством долгосрочных займов, обеспечивая значительный объем финансирования за счет собственного капитала. Кроме того, Группа стремится в полном объеме финансировать свои проекты жилищного строительства за счет авансовых платежей, полученных по договорам на строительство.

24. ПРИОБРЕТЕНИЕ ДОЧЕРНИХ ПРЕДПРИЯТИЙ

В течение года, закончившегося 31 декабря 2004 года, Компания приобрела 100% долей участия ООО «Инвест проект групп», ООО «Банк Тауэр», ООО «Сахарова Бизнес Плаза», ООО «Сахаров офис парк», ООО «Павлово подворье» и ООО «Жилая и коммерческая недвижимость» по номинальной стоимости. Данная операция была учтена по методу покупки. Поскольку на момент приобретения вышеперечисленные компании не осуществляли никакой деятельности, номинальная стоимость их уставных капиталов равнялась справедливой стоимости активов компаний, и, следовательно, величина гудвилла не была отражена в финансовой отчетности.

11 октября 2004 года Компания приобрела 100% акционерного капитала ООО «ОИ-Управляющая компания» (далее – «Управляющая компания») у компании «Интеррос Эстейт» на сумму 30.8 млн. руб. (или 1,062 тыс. долл. США). В результате этой операции Управляющая компания, а также ее дочерние предприятия ООО «Эксподом», ООО «ИР Девелопмент», ООО «Строй Инвест Групп» и ООО «Инвест Групп» перешли в полную собственность Компании. Данная операция была учтена по методу покупки. Гудвилл по этой операции не отражался, поскольку цена приобретения акций предприятий равнялась справедливой стоимости идентифицируемых чистых активов и обязательств на момент их приобретения.

За период от даты приобретения до отчетной даты выручка Группы, приходящаяся на приобретенные дочерние предприятия, составила 309 тыс. долл. США, а соответствующая прибыль до налогообложения достигла 611 тыс. долл. США.

12 августа 2004 года общим собранием акционеров ОАО «Гостиница Новослободская» было принято решение об уменьшении уставного капитала ОАО «Гостиница Новослободская» с учетом того, что Правительство города Москвы не сделало взнос в уставный капитал (29.89% акций) в оплату своих акций ОАО «Гостиница Новослободская». В 2004 году ЗАО «Интеррос Эстейт» осуществил взнос в уставной капитал Компании в виде 10.10% акций ОАО «Гостиница Новослободская» в обмен на дополнительно эмитированные новые акции Компании общим количеством 416,642. В результате данного вноса ОАО «Открытые инвестиции» стало владельцем 100% голосующих акций гостиницы «Новотель» (Примечание 10). Как указано в Примечании 7, первоначально данные капиталовложения учитывались как ценные бумаги, имеющиеся в наличии для продажи, поскольку Группа намеревалась их продать и вела активный поиск покупателя. 31 декабря 2004 года руководство Группы приняло решение (далее – «Решение») об удержании этих капиталовложений в течение неопределенного периода времени и консолидации финансовой отчетности ОАО «Гостиница Новослободская» в отчетность Группы, начиная с даты принятия Решения. Данная операция была учтена по методу покупки. Гудвилл, отраженный в отношении данной операции, представляет собой превышение стоимости приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых активов и обязательств приобретенного предприятия на дату принятия Решения.

Данные на момент приобретения или принятия Решения:

	тыс. долл. США
Приобретенные чистые активы:	
Основные средства за вычетом накопленной амортизации	38,242
Отложенные налоговые требования	469
Товарно-материальные запасы	333
Авансы уплаченные	445
Налог на добавленную стоимость к возмещению	171
Дебиторская задолженность по основной деятельности	739
Прочая дебиторская задолженность и расходы будущих периодов	785
Денежные средства и их эквиваленты	26,139
Предоставленные займы	130
Долгосрочные кредиты и займы	(26,321)
Краткосрочная задолженность по долгосрочным кредитам и займам	(923)
Кредиторская задолженность по основной деятельности	(12,879)
Прочая кредиторская задолженность и начисленные расходы	(681)
Налоговые обязательства, кроме налога на прибыль	(616)
	26,033
Итого стоимость приобретения	26,666
Оплачено денежными средствами	4,752
Оплачено ценными бумагами в наличии для продажи	21,914
Гудвилл	633
Чистый приток денежных средств в связи с приобретением:	
Оплачено денежными средствами	(4,752)
Приобретенные денежные средства и их эквиваленты	26,139
	21,387

25. СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ

Приведенные ниже данные о расчетной справедливой стоимости финансовых инструментов соответствуют требованиям МСФО 32 «Финансовые инструменты: раскрытие представлений информации» и МСФО 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка». Справедливая стоимость определяется как стоимость, по которой финансовый инструмент может быть приобретен при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами, кроме случаев принудительной или ликвидационной продажи. В связи с отсутствием на данный момент рынка для большей части финансовых инструментов Группы для определения их справедливой стоимости необходимо прибегать к оценке, учитывающей экономические условия и специфические риски, связанные с конкретным инструментом. Представленные оценки могут не отражать суммы, которые Группа смогла бы получить при фактической реализации имеющегося у него пакета тех или иных финансовых инструментов.

По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. Группой использовались следующие методы и допущения при расчете справедливой стоимости каждого типа финансовых инструментов, для которых это представляется возможным:

Денежные средства и их эквиваленты - Для данных краткосрочных финансовых инструментов балансовая стоимость в достаточной степени отражает их справедливую стоимость.

Дебиторская и прочая задолженность - По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. балансовая стоимость дебиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.

Ценные бумаги в наличии для продажи – По состоянию на 31 декабря 2003 года ценные бумаги в наличии для продажи отражены по справедливой стоимости в размере 21,596 тыс. долл. США. Справедливая стоимость ценных бумаг в наличии для продажи определялась на основании оценки, проведенной независимым оценщиком.

Выданные займы – По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. справедливая стоимость предоставленных займов составила 8,272 тыс. долл. США и 320 тыс. долл. США соответственно.

Долгосрочные кредиты банков - По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. балансовая стоимость долгосрочных кредитов банков представляет собой разумную оценку их справедливой стоимости.

Кредиторская и прочая задолженность - По состоянию на 31 декабря 2004 и 2003 гг. балансовая стоимость кредиторской и прочей задолженности представляет собой разумную оценку ее справедливой стоимости.